BOUGY-VILLARS

MUNICIPALITÉ

PRÉAVIS N° 07-2024

AU CONSEIL GENERAL

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

Date et lieu proposés pour la séance de la Commission :

26 août 2024, à 18h00

Administration communale

Bougy-Villars, le 13 août 2024

AU CONSEIL GENERAL DE BOUGY-VILLARS,

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères générales, Messieurs les Conseillers généraux,

1 Préambule et principales bases légales

Le plan des zones qui régit actuellement le territoire de la Commune de Bougy-Villars, a été approuvé par le Conseil d'Etat le 9 juillet 1980. En soi, l'ancienneté de ce plan suffit à justifier sa révision. Par ailleurs, la législation et les planifications supérieures ont abondamment changé.

En effet, 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).

Ces objectifs sont relayés dans la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et son règlement (RLATC) ainsi que dans le plan directeur cantonal (PDCn). Le 1er septembre 2018, la révision partielle de la LATC a été mise en vigueur pour être compatible avec les exigences fédérales de la LAT. En parallèle, un règlement d'application de la LAT a été adopté (RLAT). Le 20 décembre 2019, la 4ème adaptation bis du Plan directeur cantonal (PDCn) a été approuvée par le Conseil fédéral. A l'heure actuelle, nous sommes à la 4ème adaptation 4quater qui a été approuvée le 8 novembre 2022 par le DETEC (Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication) sur recommandation de l'ARE (Office fédéral du développement territorial).

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.

2 Historique de la démarche

La Municipalité de Bougy-Villars a entamé une première démarche de réflexion avec la définition de sa vision communale à l'horizon 2030 et la mise en place d'une zone réservée. Celle-ci a été soumise à l'enquête publique du 5 mai au 5 juin 2017. Parallèlement à cette démarche, une demande de subvention cantonale a également été déposée. En août 2017, le préavis municipal n°06/2017 soumettait à l'approbation une demande de crédit en vue de la révision globale du plan général d'affectation et de son règlement, appelé à l'heure actuelle Plan d'affectation communal (PACom).

Les principales étapes de la procédure d'établissement du PACom se sont ensuite déroulées de la manière suivante :

Juillet 2016	Analyse du dimensionnement de la zone à bâtir et vision communale à l'horizon 2030
Juin 2017	Demande de subvention à la DGTL pour la révision du PACom
Mai 2019	Dépôt du dossier à l'examen préliminaire
Juillet 2019	Préavis suite à l'examen préliminaire
Septembre 2020	Dépôt du dossier à l'examen préalable
Avril 2021	Préavis suite à l'examen préalable
Janvier- février 2020	Deux ateliers avec une commission extraparlementaire
Mars 2023	Deux informations publiques à la population conformément à l'art. 2 LATC
31 mars – 1er mai 2023	Enquête publique du PACom
Juillet – août 2023	Séances de conciliation avec les opposants
Octobre 2023	Dépôt du dossier à l'examen préalable complémentaire
Mars 2024	Préavis suite à l'examen préalable complémentaire
4 juin – 3 juillet 2024	Enquête publique complémentaire du PACom
Juillet 2024	Séance de conciliation avec les opposants
Octobre 2024	Procédure d'adoption par le Conseil Général puis d'approbation par le Département

3 Objectifs de la Municipalité

La Municipalité de Bougy-Villars a établi sa vision du développement communal pour les 15 prochaines années.

Elle s'articule autour des enjeux et principes suivants :

- maintenir et créer un milieu harmonieusement bâti ;
- mettre en valeur la nature, les paysages et les sites du village de Bougy-Villars et de ses abords. Protéger ses qualités historiques, spatiales et architecturales ;
- assurer la qualité des projets de constructions et d'aménagements extérieurs, tant au niveau de l'esthétique que de l'intégration dans le tissu bâti existant et le respect du patrimoine architectural ;
- définir l'ordre et les dimensions des constructions ;
- prendre en considération les dangers naturels dans la planification du territoire communal ;
- garantir la sécurité et la salubrité des constructions.

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 également 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.

4 Périmètre du plan

L'élaboration du PACom traite de l'entier du territoire communal et concerne donc également les secteurs faisant l'objet d'une planification spécifique existante.

Pour l'ensemble des secteurs suivants, le dispositif réglementaire a été simplifié par l'abrogation des plans spéciaux mentionnés ci-dessous :

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

A noter que les plans spéciaux suivants ne font pas l'objet de la présente révision et sont donc sortis du PACom :

- le PPA *"Les Polets", approuvé le 12 avril 1995 ;*
- le PPA *"Signal de Bougy", approuvé le 24 mars 1997 ;*
- le PPA *"Extension du Golf public Signal de Bougy", approuvé le 12 février 2003 ;*
- le PPA *"Parcours acrobatique du Signal de Bougy", approuvé le 10 mars 2006 ;*
- le PQ *"Parcelle 478", approuvé le 7 septembre 2015 ;*

5 Documents

Le dossier du plan d'affectation communal contient les 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 ;*
- *Rapport justificatif selon l'article 47 OAT.*

Ce plan définit les diverses affectations de l'ensemble du territoire communal et fixe ainsi les zones constructibles et non constructibles. Les zones sont adaptées en fonction des exigences de redimensionnement, du parcellaire et de la constatation de la nature forestière. Les nouvelles affectations et les changements par rapport au plan des zones du 9 juillet 1980 sont détaillés ci-après :

Nouvelle affectation	***Ancienne affectation***	***Justification***
Zone centrale 15 LAT	PEP - Bougy-Villars	La zone centrale 15 LAT est entièrement composée d'anciens plans spéciaux, à l'exception d'une adaptation cadastrale. La nouvelle zone est régie par un plan de détail. Celui-ci permet d'appréhender le centre villageois en définissant précisément les possibilités de développement, de préservation et d'aménagement. Le plan de détail détermine également les aires affectées à des besoins publics : l'église et le PPA "Cœur du village". La nouvelle zone centrale 15 LAT abroge les plans existants.
	PPA "Cœur du village"	
	PPA "Cœur Sud du village"	
	PQ "A Bougy"	

	zone viticole	Mise en conformité de l'accès au bâtiment de la parcelle n°57. Adaptation à la situation actuelle, afin de rendre conforme son accès en l'affectant à la zone centrale 15 LAT. Mise en conformité de l'accès à la parcelle n°69. Adaptation à la situation actuelle avec bout de parcelle ne correspondant plus à sa destination.
secteur de protection du site bâti 17 LAT - A	PEP – Bougy-Villars	Plusieurs secteurs de site construit protégé 17 LAT - A viennent se superposer à la zone centrale, afin de garantir une protection optimale des objets de sauvegarde répertoriés dans l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger (ISOS).
secteur de protection du site bâti 17 LAT - B	PEP – Bougy-Villars	Le secteur de site construit protégé 17 LAT - B vient se superposer au domaine de Riencourt dans la zone centrale. Une mention particulière dans l'ISOS pour cette maison de maître explique des dispositions de préservation plus restrictive.
zone de site construit protégé 17 LAT	PEP – Bougy-Villars	Mise en zone de site construit protégé 17 LAT, afin de garantir une protection optimale du domaine Fischer, légèrement déconnecté du village et donc de la zone centrale.
zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - A	Zone d'habitation individuelle A zone d'habitation individuelle C / MPGA "Plan d'affectation" zone d'habitation individuelle B MPGA "Commune" MPGA "Sus chez Callin" PPA "Les Fins"	Les deux types de zones d'habitation individuelle A et C sont simplifiés et regroupés en une seule zone. Les modifications du PGA et le PPA "Les Fins" sont abrogés.
	Zone de verdure	Adaptation de la parcelle n°624 à l'état des lieux, afin de mettre en conformité l'usage du terrain au nord du bâtiment (accès et partie ouest du jardin).
zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - B	Zone d'habitation individuelle B	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).

zone affectée à des besoins publics 15 LAT	secteur a – zone de verdure	La partie amont de la parcelle n°112, sur laquelle se situe le cimetière, est affectée en fonction de sa destination.
	secteur b – zone d'habitation individuelle A	La partie en aval de la parcelle n°307, affectée en zone à bâtir, change d'affectation en raison de sa destination (station de pompage, places de stationnement, abri de protection civil terrain de sport et gestion des déchets).
	secteur c – zone de verdure	La parcelle n°491 change d'affectation en raison de sa destination (installations et aménagements en lien avec les transports publics).
zone de tourisme et de loisirs 18 LAT	zone d'utilité publique et de loisirs	Le Signal de Bougy est destiné aux activités de tourisme et de loisirs. Comme il se situe en dehors de la zone à bâtir, son affectation est concernée par le 18 LAT.
zone de verdure 15 LAT - A	zone d'habitation individuelle A	La zone de verdure 15 LAT - A permet la création d'un écrin de verdure entre la zone à bâtir, la zone viticole, agricole et l'aire forestière. C'est une zone de transition. Le redimensionnement de la zone à bâtir justifie cette affectation pour la parcelle n° 168 en raison des aménagements présents.
	zone d'habitation individuelle B	La parcelle n°97 est affectée en zone de verdure 15 LAT - A en raison de sa localisation. Sans secteur de construction à l'intérieur de ladite zone, elle ne possédait pas de droits à bâtir.
	PPA « sus le Mont »	Le PPA "Sus le Mont" est abrogé. Il est entièrement affecté en zone de verdure 15 LAT - A afin de préserver le secteur.
	zone de verdure	Les parcelles ou partie de parcelle nos399, 396, 394, 391, 388, 482, 389, 293, 519 et 350 sont affectées en zone de verdure 15 LAT - A.
zone de verdure 15 LAT - B	zone d'habitation individuelle A	La zone de verdure 15 LAT - B permet la création d'un écrin de verdure entre la zone à bâtir et la zone viticole. C'est une zone de transition inconstructible. En contact avec la zone à bâtir, la totalité du bien-fonds sert de base de calcul dans l'estimation des mesures d'utilisation du sol.
	zone d'habitation individuelle B	La zone de verdure 15 LAT - B permet la création d'un écrin de verdure entre la zone à bâtir et la zone viticole. C'est une zone de transition inconstructible. En contact avec la zone à bâtir, la totalité du bien-fonds sert de base de calcul dans l'estimation des mesures d'utilisation du sol.
	MPGA « Commune » - zone d'habitation individuelle C	La zone de verdure 15 LAT - B permet la création d'un écrin de verdure entre la zone à bâtir et la zone viticole. C'est une zone de transition inconstructible En contact avec la zone à bâtir, la totalité du bien-fonds sert de base de calcul dans l'estimation des mesures d'utilisation du sol. Elle reprend en ce sens les mêmes principes que le MPGA. La parcelle n°87 est affectée en zone de verdure 15 LAT - B en raison de sa localisation, de sa superficie et des mesures prises en termes de redimensionnement de la zone à bâtir.

zone de verdure 15 LAT - C	zone d'habitation individuelle A	La zone de verdure 15 LAT - C sur une partie des parcelles nos158 et 142 est destinée à la protection des fonctions biologiques et naturelles des cours d'eau ainsi qu'à la protection de la zone à bâtir voisine contre les crues.
zone agricole 16 LAT	zone d'habitation individuelle A	La parcelle n°156 est affectée en zone agricole en raison du surdimensionnement de la zone à bâtir et de sa localisation. La partie de la parcelle n°508 affectée en zone à bâtir redevient de la zone agricole pour une question de cohérence globale, ainsi qu'une partie de la parcelle n°142.
	zone agricole	Le secteur "La Gingine" reste en zone agricole 16 LAT.
zone agricole protégée 16 LAT	zone de verdure	La partie "Sus Villars" de l'ancienne zone de verdure passe en zone agricole protégée 16 LAT pour répondre aux objectifs de préservation de la zone (prairie de grande qualité écologique reconnue d'importance locale).
	zone intermédiaire	La partie "A la Touille" de l'ancienne zone intermédiaire est affectée en zone agricole protégée 16 LAT pour répondre aux objectifs de préservation de la zone (prairie de grande qualité écologique reconnue d'importance locale).
zone viticole 16 LAT	zone d'habitation individuelle A	La parcelle n°131 est affectée en zone viticole en raison du surdimensionnement de la zone à bâtir et de sa localisation. La parcelle n°158 et les parties non aménagées des parcelles n°159, 173, 175 et 176 sont affectées en zone viticole pour des questions de cohérence globale.
	zone viticole	Il n'y a pas d'extension de la zone à bâtir, la zone viticole reste en zone viticole 16 LAT.
zone de desserte 15 LAT / 18 LAT		L'ensemble des domaines publics de la commune est affecté en zone de desserte. Les parties situées en zone à bâtir sont affectées en 15 LAT, les autres en 18 LAT.
zones des eaux 17 LAT		Tous les domaines publics eaux de la commune sont affectés en zone des eaux 17 LAT.
périmètre de plans d'affectations légalisés	zone régie par des plans spéciaux en vigueur	Il s'agit des secteurs sur lesquels les plans spéciaux restent en vigueur. Ils ne font donc pas partie de la présente révision du PACom.
aire forestière	aire forestière	La délimitation de l'aire forestière qui confine la zone à bâtir est fixée dans le plan au sens de l'art. 13 al 1 LFo. Les plans de constatation de la nature forestière (échelle 1:1'000) intégrés au projet de PA communal sont soumis simultanément à l'enquête publique du PACom.

a) Règlement

Le règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions (RPACom) a subi de nombreuses adaptations et compléments par rapport à celui de 1980, notamment :

- une structure retravaillée, distinguant les dispositions préliminaires, générales, propres à chaque zone, la police des constructions et finales. Cette systématique clarifie davantage la hiérarchie entre articles ;
- l'intégration réglementaire des normes professionnelles (SIA, VSS) ;
- l'harmonisation des notions utilisées sur le territoire communal (indices, calcul des distances, dépendances, constructions souterraines, etc.) ;

- des dispositions pour la préservation du patrimoine bâti et des abords des villages, dans le respect de leurs qualités historiques, spatiales et architecturales, à l'aide d'un plan de détail village et de deux secteurs de protection du site bâti 17 LAT, des règles pour les bâtiments existants, ainsi que pour l'esthétique et l'intégration ;
- la mise en conformité avec les directives cantonales : espace réservé aux eaux, dangers naturels, normalisation des données de l'aménagement du territoire – NORMAT, etc.).

Le RPACom est ordonné de la manière suivante :

Titre 1 - Dispositions préliminaires : traite des généralités qui introduisent le règlement par des dispositions non constructives.

Titre 2 - Règles générales applicables à toutes les zones : traite des dispositions environnementales, patrimoniales, des définitions et modes de calcul, des dispositions constructives concernant l'ensemble du territoire

Titre 3 - Règles propres à chaque zone : traite des mesures quantitatives et des dispositions constructives propres à chaque zone.

Titre 4 - Police des constructions : traite des formalités et détails administratifs relatifs aux constructions.

Titre 5 - Dispositions finales : traite des modalités légales liées principalement à la procédure.

b) Plan de constatation de la nature forestière au 1 : 1'000

Le plan de constatation de la nature forestière a été établi par un bureau de géomètre, en coordination avec l'inspecteur forestier. Il fait partie intégrante du PACom et est également soumis à l'adoption du Conseil général.

Les secteurs faisant l'objet d'une délimitation de lisière sont identifiés sur ce plan. La constatation de la nature forestière est assurée uniquement pour les zones à bâtir bordées de forêt. Le plan représente ainsi uniquement les lisières bordant les zones à bâtir ou situées dans les 10 m.

c) Rapport justificatif selon l'art. 47 OAT

Rédigé à l'attention de l'autorité cantonale chargée de l'approbation du PACom, le rapport justificatif selon l'art. 47 OAT est joint au dossier de mise à l'enquête publique du plan d'affectation. Entre autres thématiques, le dimensionnement de la zone à bâtir, les éléments du patrimoine bâti et du paysage y sont exposés. Des informations concernant la conformité du plan avec les lois et planifications supérieures, notamment la LAT et le PDCn doivent y être présentés. Ce rapport précise aussi les intentions de la Municipalité, les modifications du statut du sol, les nouvelles affectations des zones et les coordinations qui ont eu lieu.

6 Dimensionnement de la zone à bâtir (conformité à la mesure A11 du PDCn)

Une commune est surdimensionnée lorsque ses capacités d'accueil en nouveaux habitants sont plus élevées que ses besoins communaux en habitants pour les 15 prochaines années.

Selon le PDCn, le besoin en habitants est défini par la différence entre la population maximale admise à l'horizon de la planification et la population au moment du bilan. Le PDCn définit l'année de

référence du bilan à la date du 31 décembre 2015 et l'horizon de la planification au 31 décembre 2036.
La population maximale admise à l'horizon de la planification se calcule grâce à la population lors de l'année de référence du bilan et un taux de croissance annuel admis selon la typologie de la commune (agglomération, centre régional, centre local, localité à densifier, village et quartier hors centre). La commune de Bougy-Villars est considérée hors centre et bénéficie d'un taux de croissance annuel déterminé par le PDCn de 0.75%.
Il y avait 481 habitants le 31 décembre 2015 à Bougy-Villars. La population maximale admise en 2036 correspond à 557 habitants (481 + (481 x 15.75%)), soit un besoin correspondant à 76 habitants (557 - 481). En décembre 2022, comme la population de Bougy-Villars a augmenté pour s'établir à 506 habitants. Le besoin est estimé à 51 habitants.

Pour la commune de Bougy-Villars, le bilan des réserves à bâtir selon le plan des zones de 1980, fourni par le guichet cantonal « *Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir* » mentionne une capacité d'accueil de 159 habitants, ce qui représentait en 2015 un surdimensionnement de 83 habitants sur l'ensemble de la commune par rapport à ses besoins (76 habitants).
Le nouveau PACom a procédé au redimensionnement de la zone à bâtir selon les recommandations de la DGTL :

- Dans la zone de très faible densité 15 LAT A, neuf parcelles (n°s 168, 173, 175, 176, 158, 159, 508 et 131) sont dézonées en raison du surdimensionnement de la zone à bâtir et de leur localisation en bordure du territoire urbanisé.

Les modifications apportées par le PACom ont réduit le surdimensionnement de la zone à bâtir correspondant à une capacité d'accueil de 104 habitants, au profit de la zone agricole 16 LAT, de la zone affectée à des besoins publics 15 LAT et de la zone de verdure 15 LAT - A. Ces modifications résultent de l'application des principes cantonaux.

Ainsi, le PACom permet de réduire la zone à bâtir surdimensionnée, conformément à la LAT. A l'issue de la révision, la capacité d'accueil de la zone à bâtir est de 55 habitants, ce qui est légèrement supérieur aux besoins autorisés par le PDCn. La commune présente un "surdimensionnement" estimé à 4 habitants (capacité d'accueil – besoins = 55 – 51 habitants).

7 Procédure

Le projet a été soumis aux services cantonaux pour examen préliminaire, examen préalable, puis examen préalable complémentaire.

L'enquête publique a eu lieu du 31 mars au 1er mai 2023.

L'enquête publique a engendré sept oppositions. Conformément à l'art. 40 LATC, la Municipalité a reçu les opposants lors de séances individuelles qui se sont déroulées les 17 juillet et 17 août 2023. La prise en compte d'un certain nombre d'arguments développés par les opposants a généré des adaptations du PACom. Cette démarche a permis le retrait de cinq oppositions. Deux oppositions ont été maintenues.

Les modifications apportées au PACom ont nécessité une enquête publique complémentaire, celle-ci 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 opposants, lors d'une séance individuelle le 22 juillet. Cette démarche n'a pas permis le retrait de cette opposition.
A noter que malgré la prise en considération des arguments développés par les opposants lors de la première enquête publique et de la modification du PACom dans le sens demandé lors de l'enquête

publique complémentaire (demande de dézonage de la parcelle n°131 pris en considération), une opposition a été maintenue lors de l'enquête publique complémentaire.

8 Synthèse des oppositions et proposition de réponses

Enquête publique du 31 mars au 1er mai 2023

a) Opposition de Mathieu et Coralie Stettler

Motifs d'opposition :

I. Les opposants s'opposent aux modifications apportées aux surfaces de prolongements extérieurs sis dans la zone centrale 15.

Propositions de réponse :

I. Selon le règlement du PEP de 1980, la Municipalité peut autoriser des dépendances de peu d'importance sous réserve de leur intégration aux bâtiments et au site. Des précisions sont apportées aux aires de dégagement et d'aménagements extérieurs dans la zone centrale. Le projet du PACom est plus précis au niveau de la destination et du type d'ouvrages prévus par les différentes aires que ceux prévus dans le PEP de 1980. Matériellement, les droits restent les mêmes qu'actuellement au regard des différentes contraintes relatives à cette zone centrale, telles que l'intégration, l'harmonie des lieux et le respect des critères de l'ISOS. La séance de conciliation a permis de définir plus précisément et de renforcer le rôle de la Municipalité à ce sujet. Les aménagements extérieurs, dépendances et ouvrages sont systématiquement soumis à l'approbation de la Municipalité.

b) Opposition de François Cottier

Motifs d'opposition :

I. Les besoins en nouvelles constructions sont comblés pour la décennie à venir au vu du nombre de nouvelles constructions depuis l'annonce de l'introduction de la LAT.

II. Intégrer les parcelles protégées idéalement situées entre le bourg et la route des Polets au PGA en tant que zone réservée à de futures constructions.

III. Confirmer que les contraintes du PGA appliquées aux parcelles nos 156 et autres ne concernent en rien sa parcelle n° 658, de par sa taille.

IV. Conteste l'abandon de la surface minimale de parcelle constructible de 1'100 m^2 + assouplissement de la hauteur au faîte qui conduiraient à une densification de la zone "à faible densité" et qui péjoreraient la beauté du village ainsi que la valeur patrimoniale des propriétés. Cela serait en contradiction avec les fondements de la LAT.

Propositions de réponse :

I. Le développement récent d'une importante part des parcelles libres de construction est un effet indéniable de la nouvelle LAT. Toutefois, sa volonté de limiter la thésaurisation des terrains à bâtir fait que les parcelles libres de construction, maintenues en zone à bâtir, sont appelées à se développer dans un avenir proche (voir art. 108 sur la disponibilité des terrains).

II. Les parcelles situées entre la route des Polets et le bourg sont affectées en zone viticole. L'écrin de verdure qui entoure le village de Bougy-Villars est inscrit à l'ISOS avec un objectif de

sauvegarde A. La densification vers l'intérieur ne signifie pas qu'il faut affecter de nouvelles parcelles situées à proximité du village en zone à bâtir mais plutôt densifier les parcelles existantes. Les Services cantonaux souhaitent dézoner les parcelles situées, selon eux, en dehors du territoire urbanisé lorsque les communes sont surdimensionnées. Etant donné que la commune de Bougy-Villars est dans ce cas de figure, aucune nouvelle zone à bâtir ne pourra être affectée.

III. Le PACom traite l'affectation du sol de la Commune dans sa globalité. La parcelle n° 658 est maintenue en zone à bâtir ; son affectation garantit son rôle ou sa fonction de chemin d'accès. Il est donc inutile de préciser cet aspect dans le PACom.

IV. L'abandon de la superficie minimale fixée à 1'100 m^2 est une exigence cantonale pour favoriser la densification vers l'intérieur. L'IUS et l'IOS ainsi que les distances aux limites sont suffisants pour garantir les caractéristiques du tissu bâti correspondant à ce type de zone.

Enfin, la mesure de la hauteur des constructions est mesurée en fonction du terrain naturel ou aménagé (art.37). Les mouvements de terre autorisés (max. 1.5 m) sont limités par rapport au terrain naturel, de plus l'art. 38 al.4 garantit la continuité du terrain avec les parcelles voisines. Le chapitre IV Esthétique et intégration du RPACom fait état des différentes dispositions pour garantir l'intégration des constructions, conformément aux articles 86 et 87 de la LATC.

En conclusion, la Municipalité au vu des éléments évoqués décide de rester sur ses positions et de ne pas entrer en matière concernant les demandes de l'opposition.

c) Opposition de Judith Metzler, Sophie, Marie et Emmanuelle Clément, Fernando Negro et Bruno Zamboni

Motifs d'opposition :

I. Opposition au changement d'affectation de la parcelle en zone à bâtir n°131.
Celle-ci ne remplit pas les conditions de l'art. 15 al. 4 LAT (let. a) selon les opposants car elle n'est pas propre à la construction pour deux raisons :

1. zone dangers naturels (située en zone dangers naturels / glissement de terrains permanents).
Au vu des différents glissements de terrain sur les parcelles alentours (n°s 128, 127, 526, 144 et 146), ils estiment que la Municipalité doit considérer le danger de glissements de terrain des habitations construites autour de la parcelle n° 131 et appliquer le principe de précaution, ainsi ne pas la placer en zone à bâtir mais en zone agricole.

2. accès
Accès insuffisant pour travaux de construction de grande envergure. Renvoi aux oppositions au projet de construction en 2016 et 2019 (jugement au TC).

Mme Clément remet aussi en question le bien-fondé du maintien de l'affectation de la parcelle n° 131 en zone à bâtir en raison du surdimensionnement de la Commune.

Propositions de réponse :

I. La parcelle contestée fait partie du territoire urbanisé selon la Commune et son mandataire car celle-ci constitue une dent creuse développée sur trois côtés. Affectée en zone à bâtir dans le PGA de 1980, il ne fait aucun sens de la dézoner du point de vue de l'aménagement du territoire puisque cette parcelle fait partie d'un territoire urbanisé cohérent et clairement circonscrit. La

Commune souhaite pour ces raisons confirmer son affectation en zone à bâtir. Seule une partie limitée en contact avec la zone viticole est affectée en zone de verdure pour limiter les possibilités constructives et instaurer une zone tampon avec les vignes.

1. Dangers naturels

Le rapport d'évaluation des risques dans le cadre d'un projet de planification ERPP, établi par le bureau De Cerenville, a inscrit la parcelle n°131 dans le secteur de restriction n°1 soumis à un danger naturel de glissement profond permanent. Le RPACom indique les principes de protection et les mesures à prendre. Pour rappel, lors de la demande de permis de construire, l'ECA peut exiger du requérant qu'il produise une évaluation locale de risque (ELR) établie par un professionnel qualifié afin de démontrer que les exigences légales en matière de protection contre les dangers naturels sont respectées.

2. Accès

Concernant l'équipement de ladite parcelle, il est rappelé que les propriétaires de la parcelle n° 131 possèdent également la parcelle n° 135 et que celle-ci permet de leur assurer un accès suffisant à leur parcelle.

Cependant la détermination post examen préalable complémentaire relative aux parcelles n° 131, 156 et 168 de la part de la DGTL stipule que ces trois parcelles doivent être dézonées en raison de leur localisation en frange de la zone à bâtir et que sans modification du dossier la DGTL proposerait au Département de ne pas approuver cette planification.

En conclusion, la Municipalité a décidé de modifier le PACom et de sortir cette parcelle de la zone à bâtir lors de l'enquête complémentaire. Cette modification va dans le sens des opposants.

d) Opposition de Alexandre Huguenin et Vincent Thalmann (avocat Me Matthieu Carrel)

Motifs d'opposition :

I. Opposition au changement d'affectation de la parcelle en zone à bâtir n° 131.
La parcelle n° 131 ne remplit pas les conditions de l'art. 15 al. 4 LAT (let. a), elle n'est pas propre à la construction car située en zone dangers naturels / glissements de terrain permanents (cf. pp 35 et 37 du projet PAC).

Les opposants interrogent également l'équipement de la ladite parcelle et interrogent son accessibilité via le DP 1020.
Enfin, Maître Carrel conteste l'affectation de la parcelle n° 131 en raison du surdimensionnement de la commune de Bougy- Villars.

Propositions de réponse :

I. Les motifs d'opposition sont les mêmes que ceux évoqués par les opposants c) mentionnés-ci-dessus.

Comme évoqué précédemment, la Municipalité a décidé de modifier le PACom et de sortir cette parcelle de la zone à bâtir ; modification qui va dans le sens des opposants.

e) Opposition de Heather Corrie et Christian Linder (Pro Natura)

Motifs d'opposition :

I. Parcelle n° 444 : site de reproduction de batraciens d'importance régionale.

II. Parcelles nos 361, 362 et 364 : prairies de grande qualité écologique d'importance locale.

Conformément à l'entrée en vigueur de la nouvelle LPrPNP, Pro Natura Vaud demande que les parcelles susmentionnées soient affectées en "secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT", superposé à la zone agricole et à la zone du golf.

III. Prévoir un article concernant les murs, clôtures pour permettre le passage de la petite faune.

IV. Majorer l'article relatif aux plantations en interdisant les thuyas et laurelles.

V. Prévoir des dispositions qui visent la protection des oiseaux et des chauves-souris.

Pro Natura précise que les travaux en toitures 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 nichoir) 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 8 du Règlement d'exécution de la LFaune (RLFaune).

Propositions de réponse :

I. La parcelle n° 444 fait partie du Plan partiel d'affectation intercommunal "Signal de Bougy" - extension du golf approuvé le 12 février 2003 par le Département. Ce PPA ne fait pas partie de la révision du PACom, les plans spéciaux non compris dans le plan d'affectation communal ne sont pas soumis à opposition.

II. Les parcelles nos 361, 362 et 364, affectées en zone agricole protégée, font l'objet de l'ajout d'un autre périmètre superposé - protection de la nature et du paysage 17 LAT - afin de s'assurer de la protection de cette prairie de grande qualité écologique et de sa zone tampon. La Municipalité souhaite garantir la protection de ce biotope et anticiper les mesures de protection qui seront exigées lorsque cet inventaire et sa zone tampon seront confirmés par le Canton.

III. La Municipalité rajoute un article relatif au passage de la petite faune dans le règlement. L'objectif est de garantir la continuité des écosystèmes et des habitats en facilitant le passage de la petite faune.

IV. La LPrPNP est entrée en vigueur le 1er janvier 2023 et son règlement d'application le 29 mai 2024. Elle précise que les haies monospécifiques ne font pas partie du patrimoine arboré protégé et qu'une liste cantonale des organismes exotiques envahissants sera prochainement créée. Elle viendrait s'ajouter à la liste fédérale inscrite dans le PACom. La Municipalité souhaite aller dans le sens des opposants en interdisant les haies de thuya et de laurier du Portugal afin de favoriser les plantations d'essences indigènes et la biodiversité.

V. L'article 22 LFaune prévoit qu'est soumise à autorisation cantonale toute atteinte à un milieu qui risque de porter préjudice à la faune locale. Tous travaux qui pourraient porter atteinte à des nids d'hirondelles, de martinets ou de colonies de chauve-souris durant leur période de reproduction sont soumis à autorisation de la Direction générale de l'environnement. L'ajout d'un article règlementaire à ce sujet facilite la visibilité de ces exigences applicables aux permis de construire.

f) Opposition de Richard Gerritsen

Motifs d'opposition :

I. L'affectation de la parcelle, sur le plan de détail du village, n'est pas conforme avec le droit rural, l'arrêt du tribunal Administratif du 19 mars 1997 (parcelle n° 69 concernée) et de la décision de la commission foncière rurale section I.

II. Proposition d'ajouter un paragraphe à l'article 50 pour favoriser l'implantation de jardin d'hiver et véranda.

Propositions de réponse :

I. La commission foncière rurale a pour rôle notamment de déterminer si une parcelle est assujettie à la Loi sur le droit foncier rural (LDFR). Elle n'est donc pas l'autorité compétente en matière de planification. Dès lors, l'opportunité d'affecter en zone à bâtir doit être examinée au regard de la mesure A11 du Plan directeur cantonal et des exigences de l'article 15 LAT.
En l'état, l'opposition n'est donc pas recevable.

II. Une véranda bien intégrée au milieu bâti peut être érigée même sans être prévue par le règlement. La différence avec l'intégration d'un article spécifique consiste à déterminer comment doivent être calculées les différentes mesures d'utilisation du sol (par ex. IOS et IUS). Dans ce cas, pour déterminer si une véranda doit être considérée dans l'indice d'utilisation du sol, il faut se demander si elle peut être qualifiée d'habitable ou non. Cela implique d'examiner la situation pour chaque cas d'espèce. La volonté de favoriser l'implantation de jardin d'hiver et véranda se heurte donc à la manière de calculer les droits à bâtir définie par le Droit supérieur.

g) Opposition de Anne-Lise Folletête, Nathalie et Christian Mauroux

Motifs d'opposition :

I. Opposition à l'affectation de la parcelle n°87 en zone de verdure 15 LAT – A.

Propositions de réponse :

II. La parcelle n°87, initialement affectée en zone de verdure 15 LAT - A, est affectée en zone de verdure B lors de l'enquête publique complémentaire. La parcelle n°87 a été rendue inconstructible à la suite des modifications des limites parcellaires en 2002. Elle ne respectait plus l'article 9 du RPGA de 1996 qui stipulait que : "Toute construction, définie à l'art.6, est interdite sur une parcelle n'ayant pas une superficie de 1'100 m2 au minimum, à raison d'une construction par 1'100 m2." Il s'agit en l'état d'une parcelle libre de construction, dans un contexte de surdimensionnement de la zone à bâtir, sans permis de construire valide ou de projet en cours et rendue inconstructible. A la suite de la demande des opposants, la Municipalité modifie l'affectation de la parcelle n°87 en zone de verdure 15 LAT – B pour une question de cohérence d'affectation des zones de verdure situées au nord du chemin des Macherettes.

Enquête publique complémentaire du 4 juin au 3 juillet 2024

h) Opposition de Catherine Risse Trösch et Philippe Trösch

Motifs d'opposition :

I. Opposition à l'affectation de la parcelle n°131 en zone viticole 16 LAT.

Propositions de réponse :

I. La parcelle n°131, initialement affectée en zone d'habitation de faible densité 15 LAT - A sur sa partie aval, est affectée en zone viticole 16 LAT lors de l'enquête publique complémentaire. La parcelle n°131 est rendue inconstructible à la suite de la détermination post examen préalable complémentaire de la part de la DGTL. Celle-ci stipule que les parcelles n° 131, 156 et 168 doivent être dézonées en raison de leur localisation en frange de la zone à bâtir et que sans modification du dossier la DGTL proposerait au Département de ne pas approuver cette planification.

En conclusion, la Municipalité a décidé de modifier le PACom et de sortir cette parcelle de la zone à bâtir lors de l'enquête complémentaire.

9 Modification du règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions

Suite aux séances de conciliation, la Municipalité a décidé d'entrer en matière sur la modification suivante, présentée en vert :

Article 13 Hirondelles, martinets et chauves-souris
Tous travaux sur des toitures ou façades de bâtiments existants pouvant porter atteinte à des nids d'hirondelles et martinets ou à des colonies de chauves-souris durant leur période de reproduction sont soumis à autorisation de la Direction générale de l'environnement en vertu des art. 22 LFaune et 8 RLFaune.

Article 14 Protection de la petite faune - murs et clôtures
[1] Dans la mesure du possible, les clôtures et murs seront choisies de manière à permettre la circulation de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.). Au minimum, un trou de 15 cm de haut et 15 cm de large doit se trouver tous les 20 m linéaires ou, à tout le moins, en nombre suffisant pour permettre le déplacement de la petite faune. Les séparations linéaires sont à éviter dans la mesure du possible.
[2] La végétalisation des murs et palissades lisses par des plantes grimpantes ou des arbustes indigènes est recommandée pour favoriser le passage des animaux grimpeurs (écureuils, loirs, etc.).
[3] La municipalité peut exiger que les clôtures et murs soient végétalisées.
[4] D'autres mesures garantissant les mêmes possibilités de déplacement de la petite faune peuvent être autorisées et remplacer les mesures prévues ci-avant.

Article 15 Plantations
[1] Les plantations d'essences indigènes et en station doivent être favorisées.
[2] La plantation des espèces figurant sur la liste noire officielle et la liste de contrôle (Watch List) des espèces exotiques envahissantes est interdite (annexe 1). ~~Les haies de thuya et de Laurier du Portugal sont déconseillées.~~ Les haies de thuya et de Laurier du Portugal sont interdites.

Article 63 Aire des bâtiments à conserver
La Municipalité favorise la réhabilitation de bâtiments existants, notamment par l'application des dispositions de l'article **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** al. 3 à ~~5~~ 6 du présent règlement. Pour le surplus, dans les secteurs avec un objectif de sauvegarde A et B de l'inventaire ISOS (sites d'intérêt national), les caractéristiques de forte contiguïté et d'imbrication des bâtiments doivent être maintenues.

Article 67 Aire de dégagement
[1] L'aire de dégagement est destinée à mettre en valeur les façades des constructions. Elle participe à la qualité spatiale des rues et ruelles du village de Bougy-Villars, en assurant la transition entre le domaine public et les constructions par des espaces de cours et d'accès.
[2] Des revêtements minéraux sont privilégiés afin d'assurer la cohérence et l'harmonie de l'aménagement des espaces publics. Ils sont soumis à l'approbation de la Municipalité.
[3] Sont uniquement autorisés, sous réserve de l'approbation de la Municipalité :

a) les accès véhicules et piétons aux bâtiments ;
b) les places de stationnement en surface ;
c) des prolongements extérieurs (terrasses, mobilier urbain, etc.) ;
d) des éléments de séparation entre le domaine public et privé (murets bas en pierre, etc.) et des aménagements paysagers (plates-bandes, arborisation ponctuelle, etc.) offrant une perméabilité visuelle ;
e) des extensions modérées des bâtiments (espaces d'entrée de type perrons couverts, escaliers, etc.) ;
f) les constructions entièrement souterraines (aucune face visible).

Article 68 Aire des aménagements extérieurs
[1] Cette aire est exclusivement destinée :

a) aux aménagements extérieurs (jardins, terrasses non couvertes, etc.) ;
b) aux espaces verts.

[2] Les constructions entièrement souterraines (art. 51) peuvent y être admises.
[3] Les empierrements ou enrochements réalisés en tant que murs de soutènement sont proscrits.
[4] Les aménagements et ouvrages autorisés sont soumis à l'approbation de la Municipalité.

Article 96 Autre périmètre superposé - protection de la nature et du paysage 17 LAT
[1] Le présent périmètre est destiné à assurer la conservation à long terme des prairies de grande qualité écologique d'importance locale, notamment sa flore et sa faune indigènes caractéristiques.
[2] Aucune atteinte ne doit lui être portée. Seuls les aménagements et les constructions conformes aux buts de protection sont admis. Toute intervention sur ces objets est soumise à autorisation préalable de l'autorité compétente en la matière.
[3] Les modalités d'entretien de ces milieux doivent garantir leur conservation.

10 Conclusions

Fondée sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil général de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL GENERAL DE BOUGY-VILLARS,

Vu le préavis N° 07-2024 de la Municipalité du 13 août 2024,

Ouï le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

Décide

- d'adopter les réponses de la Municipalité et de lever les oppositions formulées à l'encontre du plan d'affection communal et de son règlement, soumis à l'enquête publique du 31 mars au 3 juillet 2023 ;

- d'adopter le plan d'affectation et de son règlement, soumis à l'enquête publique complémentaire du 4 juin au 3 juillet 2024 ;

- d'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 ;

- de transmettre le dossier au Département compétent pour approbation.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 13 août 2024.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic

Claude-Olivier Rosset

La Secrétaire

Fabienne Aeby

COMMUNE DE BOUGY-VILLARS 1391 - 600 ANS - 1991

Annexes :
- *Oppositions (tableau de synthèse)*
- *Plan d'affectation communal*
- *Plan de détail de la zone centrale 15 LAT, y compris la nouvelle limite des constructions*
- *Règlement sur le plan d'affectation communal et la police des constructions*
- *Rapport justificatif selon l'art. 47 OAT, avec préavis cantonaux*
- *Plan de constatation de la nature forestière*
- *Plan des espaces réservés aux eaux*
- *Préavis des services cantonaux suite à l'examen préalable.*
- *Rapport d'évaluation des risques dans le cadre d'un projet de planification ERPP, Bougy-Villars - PACom, De Cerenville*
- *Détermination post examen préalable complémentaire relative aux parcelles nos 131, 156 et 168, DGTL*

Membre de la Municipalité concerné : M. Claude-Olivier Rosset, Syndic.