



Municipalité

**Au Conseil communal
de la commune de
L'Abbaye**

**Préavis municipal n° 05/2026
ADOPTION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACOM)
ET DE SON REGLEMENT**

L'Abbaye, le 4 mai 2026

Table des matières

1. PREAMBULE ET PRINCIPALES BASES LEGALES	3
2. HISTORIQUE DE LA DEMARCHE	3
3. OBJECTIFS DE LA MUNICIPALITE	4
4. PERIMETRES DU PLAN	6
5. DOSSIER DU PLAN D’AFFECTATION	7
6. CONTENU DU PLAN D’AFFECTATION COMMUNAL	7
7. TERRITOIRE URBANISE	20
8. DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE A BATIR	20
9. PROCEDURE	22
10. CONCLUSION	29

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères communales,
Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule et principales bases légales

Le plan des zones qui régit actuellement le territoire de la Commune de L'Abbaye a été approuvé par le Conseil d'Etat le 18 juillet 1984. Des modifications datant du 29 avril 2003 et du 19 juin 2006 ont par la suite été apportées. 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 1^{er} 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 (RLATC). Le 31 janvier 2018, la 4^e adaptation bis du Plan directeur cantonal (PDCn) a été approuvée par le Conseil fédéral. A l'heure actuelle, nous sommes à la 4^e 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 L'Abbaye a entamé la révision de son plan d'affectation communal (PACom) à l'aide d'une réflexion basée sur sa vision de développement communal à l'horizon 2030-2045. Celle-ci est exigée pour l'octroi de subvention cantonale et sert également à la mise en place de la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir.

Le dossier du PACom a formellement débuté en 2018 lors de la transmission du dossier à l'examen préliminaire. L'élaboration du dossier a ensuite duré jusqu'en 2024, période durant laquelle le PACom a été soumis à un examen préalable de conformité de la part des Services cantonaux. Le dossier a fait l'objet d'une information à la population en novembre 2024, puis a été déposé à l'enquête publique du 28 janvier au 26 février 2025. Le PACom a fait l'objet de plusieurs oppositions qui ont été traitées lors de séances de conciliation avec les opposants (chapitre 6). La prise en compte d'un certain nombre de griefs et l'adaptation du dossier a dû faire l'objet d'un nouvel examen préalable et d'une enquête publique complémentaire du 25 mars au 23 avril 2026.

Pour résumer, les principales étapes de la procédure d'établissement du PACom se sont déroulées de la manière suivante :

Décembre 2016	Analyse du dimensionnement de la zone à bâtir et vision communale à l'horizon 2030-45
Juin 2017	Demande de subvention à la DGTL pour la révision du PACom
17 mai 2019	Avis préliminaire
24 juillet 2023	Dépôt du dossier à l'examen préalable
20 décembre 2023	Préavis suite à l'examen préalable
26 novembre 2024	Information publique à la population conformément à l'art. 2 LATC
28 janvier au 26 février 2025	Enquête publique du PACom
Juin 2025	Séances de conciliation avec les opposants
4 décembre 2025	Dépôt du dossier à l'examen préalable complémentaire
17 février 2026	Préavis suite à l'examen préalable complémentaire
25 mars au 23 avril 2026	Enquête publique complémentaire du PACom
14 mai 2026	Séance de conciliation avec les opposants
09 juin 2026	Procédure d'adoption par le Conseil communal puis d'approbation par le Département

3. Objectifs de la Municipalité

La vision de développement communal élaborée avec la Municipalité de l'Abbaye dans son PDCom de 2009 s'articule autour des objectifs principaux suivants :

- garantir un développement cohérent et mesuré du territoire ;
- encourager une densification appropriée du tissu bâti et des sites stratégiques ;
- assurer la mise en valeur du patrimoine bâti ;
- revaloriser les centres des villages, en particulier celui de L'Abbaye ;

- favoriser l'implantation et le développement des entreprises locales ;
- améliorer l'offre en activités et équipements d'utilité publique pour dynamiser la vie locale ;
- renforcer les qualités paysagères des territoires construits et agro-pastoraux ;
- promouvoir et diversifier l'offre touristique ;
- apaiser le trafic au sein des villages et promouvoir la mobilité douce.

Un atelier de réflexion stratégique (vision communale 2030-2040) a permis à la Municipalité d'actualiser et de compléter sa vision du développement communal en 2016, elle représente les fondements de la révision de son Plan d'affectation communal (PACom).

Elle est complétée par les objectifs suivants :

- maintenir et préserver la qualité de vie au sein de la commune ;
- garantir un développement équilibré, soutenable et durable de la commune ;
- densifier les secteurs à enjeux stratégiques (centralités à renforcer) ;
- modérer le trafic et améliorer l'accessibilité et le stationnement ;
- poursuivre les collaborations intercommunales, notamment au niveau de la planification des zones d'activités et des équipements.

Dans le cadre de la révision du PACom, les principales orientations mises en place par la Municipalité pour procéder à la révision de son PACom sont les suivantes :

- aucune volonté d'extension de la zone à bâtir ;
- restitution de la zone intermédiaire à la zone agricole ;
- déclassement des parcelles situées en 2e rang le long de la route cantonale ;
- création d'une zone de site construit protégé pour le Grand Hôtel du Pont sur la parcelle n°1046 et le Manoir des Hautes Roches sur la parcelle n°1279 ;
- création d'une zone de hameau au Mont-du-Lac ;
- changement de la zone maisons de vacances en zone d'habitation de très faible densité pour répondre à la nouvelle terminologie en la matière (NORMAT 2) ;
- changement de la zone maisons familiales et villas en zone d'habitation de faible densité ;
- changement de la zone d'habitation collective en zone de moyenne densité ;
- définition des différentes zones affectées à des besoins publics (destination et justification des besoins) ;
- définition des zones d'activités selon les besoins à 15 ans (Plan directeur régional des zones d'activités de la Vallée de Joux) ;
- abrogation de six plans spéciaux sis sur le territoire communal.

L'établissement du Plan d'affectation communal est également l'occasion de mettre à jour la dénomination de ses affectations. Une actualisation de la planification est également apportée au niveau des zones à bâtir 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.

L'ensemble du PACom a été traité avec pour objectif majeur d'assurer la cohérence territoriale, conformément aux buts fondamentaux tant des lois fédérales que cantonales sur l'aménagement du territoire.

4. Périmètre du plan

L'élaboration du PACom se base sur une réflexion qui traite de l'entier du territoire communal et a pris en considération 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 d'extension et la Police des constructions, approuvés le 18 juillet 1984, et les modifications approuvées le 29 avril 2003 et du 19 juin 2006 ;*
- *le Plan partiel d'affectation (PPA) "À la Mugataire", approuvé par le Conseil d'État le 11 janvier 1989 ;*
- *le PPA "Vers chez Colas", approuvé par le Conseil d'État le 11 mai 1990 ;*
- *le Plan de quartier (PQ) "Les Pierres Plates" du 17 mai 1991 ;*
- *le PPA "Chez Aaron - Vers le Moulin", approuvé par le Conseil d'État le 20 avril 1994 ;*
- *le MPGA "Sous la Bombarde", approuvé par le Conseil d'État le 25 mai 2012.*

Le présent PACom abroge partiellement :

- *le PPA "Le Prédicant 2", approuvé par le Conseil d'Etat le 20 juillet 2011.*

Pour des motifs notamment de stabilité des plans (art. 21 LAT) ou en raison des règles constructibles détaillées de leurs dispositions, tous les PPA ou PQ n'ont pas été intégrés à la présente révision. Les plans spéciaux suivants ne font donc pas l'objet de la présente révision et sont donc sortis du PACom :

- *le PPA "Les Bioux – Le Clos », approuvé le 22 décembre 2000 ;*
- *le PPA "Manège des Bioux", approuvé le 22 mai 2012 ;*
- *le PQ "Aux Epanchoirs", approuvé le 28 octobre 2013 ;*
- *le PPA "Les Prédicants", approuvé le 18 mai 1990 ;*
- *le PPA "Sur la Rose", approuvé le 21 août 1997 ;*
- *le PPA "Les Ermitages", approuvé le 25 novembre 2011.*

Le plan d'affectation communal « Plan d'ensemble » figure le périmètre du PACom et permet de situer les secteurs non révisés et non affectés par la présente procédure (en blanc).

5. Dossier du plan d'affectation communal

Le dossier du plan d'affectation communal contient les documents suivants :

- *Plan d'affectation communal « Secteur bâti » à l'échelle 1:5'000 ;*
- *Plan d'affectation communal « Plan d'ensemble », à l'échelle 1:10'000 ;*
- *Règlement du plan d'affectation communal et de la police des constructions ;*
- *Plan fixant les limites des constructions du village du Pont, à l'échelle 1:1'000 ;*
- *Plan des dangers naturels, à l'échelle 1:5'000.*

Le dossier comprend en outre les documents suivants :

- *Plans de constatation de la nature forestière, à l'échelle 1 : 1'000 ;*
- *Rapport justificatif selon l'article 47 OAT.*

Sont ainsi soumis à adoption du Conseil communal les plans d'affectation et le règlement qui ont été soumis à enquête publique de 2025 ainsi que les modifications des plans et du règlement soumis à l'enquête publique complémentaire de 2026.

Les documents de synthèse, mentionnés ci-dessus, des plans d'affectation et des règlements soumis à l'enquête et à l'enquête complémentaire ont été établis. Ils constituent les documents qui seront transmis pour approbation par le Département compétent puis mis en vigueur.

6. Contenu du plan d'affectation communal

a) Plans

Le plan d'affectation communal 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 18 juillet 1984 sont détaillés ci-après :

Affectation projetée PACom	Affectation en vigueur (PGA de 1984 ou Plans spéciaux)	Justification et commentaires explicatifs
zone centrale 15 LAT	zone du village	La parcelle n° 1810 est maintenue en zone centrale après le refus de son affectation en zone affectée à des besoins publics faute de projet concret.
	PPA "Chez Aaron - Vers le Moulin"	Deux PPA avaient une partie de leur périmètre affecté en zone de centre de localité. Ils sont abrogés car ceux-ci ont été pratiquement réalisés dans leur totalité. La nouvelle zone centrale intègre les parties de ces PPA qui correspondent à ce type de zone.
	PPA "Le Prédicant 2 »	
	zone d'habitation collective	Les parties des parcelles n° 1804 et 1806 et la parcelle n° 110 correspondantes aux droits à bâtir existants sont affectées pour correspondre à leur destination.
	zone de maisons familiales et de villas	La partie de la parcelle n° 759 correspondant aux droits à bâtir existants est affectée en zone centrale pour une question de mise en cohérence. La parcelle n° 772 est également affectée en zone centrale pour une question de mise en conformité.
	zone de verdure et de constructions d'utilité publique	La partie Est de la parcelle n°1478 est affectée dans sa totalité en zone centrale pour une question de mise en cohérence.
secteur de protection du site bâti 17 LAT	zone du village	Un secteur de protection du site bâti 17 LAT vient se superposer sur une partie de la zone centrale du village du Pont afin de garantir une protection optimale des objets de sauvegarde répertoriés dans l'Inventaire fédérale des sites construits d'importance nationale à protéger (ISOS). Le plan fixant la limite des constructions du village du Pont a aussi été revu à cet effet.

<p>zone de site construit protégé 17 LAT - A</p>	<p>zone agricole</p>	<p>Le Grand Hôtel est affecté en zone de site construit protégé 17 LAT pour assurer sa préservation. Situé sur les coteaux en amont du noyau villageois, cette zone vise la mise en valeur du Grand Hôtel dans le respect de ses qualités historiques, spatiales et architecturales. Celui-ci est inscrit à l'inventaire et figure en note 2 au recensement architectural.</p> <p>Situé dans un jardin ICOMOS, l'ISOS le considère comme "un bâtiment de 4 niveaux à la volumétrie simple et imposante" construit vers 1900 et dont l'objectif de sauvegarde est "A".</p>
<p>zone de site construit protégé 17 LAT - B</p>	<p>zone agricole</p>	<p>Mise en zone de site construit protégé 17 LAT, destiné à la préservation et à la mise en valeur du Manoir de Haute Roche, légèrement déconnecté en amont du village du Pont, dans le respect de ses qualités historiques, spatiales et architecturales. Le Manoir est distingué par l'ISOS comme élément individuel (EI) avec un objectif de sauvegarde "A". Elle constitue un des premiers bâtiments en béton armé construit en Suisse. Elle est notée 1 au recensement architectural cantonal et, par conséquent, inscrite à l'inventaire cantonal.</p>
<p>zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT</p>	<p>PQ "Pierres Plates"</p>	<p>La parcelle n°762 est affectée en zone de moyenne densité. Elle est entièrement réalisée. L'abrogation du PQ et la mise en zone d'habitation de moyenne densité permet de faire correspondre les constructions existantes aux dispositions du PACom pour ce type de zone.</p>
	<p>zone d'habitation collective</p>	<p>Les parcelles affectées selon le PGA de 1984 en zone d'habitation collective deviennent de la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT pour une question de mise en conformité (Normat 2).</p>
	<p>zone agricole</p>	<p>Une partie de la parcelle n°8 est affectée en zone de moyenne densité pour une question de calage du parcellaire et de mise en cohérence de la zone à bâtir.</p>

zone d'habitation de faible densité 15 LAT	zone du village	Mise en conformité de la parcelle n°1796 dont les caractéristiques et la morphologie correspondent à ce type de zone.
	zone d'habitation collective	Mise en conformité de la parcelle n°125, dont les caractéristiques et la morphologie correspondent à ce type de zone et pour une question de cohérence du plan. Les parcelles n°s 1267 et 1268 sont affectées selon une densité plus basse pour faciliter l'intégration des constructions sur les coteaux. A noter que l'IOS est le même, seule la hauteur des constructions est plus limitée en passant à 10.50 m au faite au lieu de 13.50 m.
	PPA "Vers chez Colas"	Le PPA a été entièrement réalisé. Son abrogation et sa mise en zone d'habitation de très faible densité permet de conserver le tissu bâti de manière homogène selon les dispositions du PACom pour ce type de zone.
	PQ "Pierres Plates"	Le PQ a été pratiquement entièrement réalisé. Son abrogation et sa mise en zone d'habitation de très faible densité permet de conserver le tissu bâti de manière homogène selon les dispositions du PACom pour ce type de zone.
	zone agricole	Mise en cohérence et calage sur le parcellaire pour la partie non affectée de la parcelle n°1309.
zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	zone de maison de vacances	La majorité des parcelles situées entre le Lac de Joux et la Rue du Lac et route du Prés des Rives est affectée en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT. Cette affectation correspond à la densité existante sur ce secteur.
zone de verdure 15 LAT - A	zone du village	Les parcelles n°s 772, 773, 774, 775, 776, 851, 852, 853, 854, 857, 1561 et 1809 ou partie des parcelles n°s 779, 1750 et 858 en zone du village sont affectées en zone de verdure car elles sont libres de construction et occupées par des jardins et des potagers.

		<p>La volonté est de préserver leur rôle et usage au sein du village de L'Abbaye.</p> <p>La partie Ouest de la parcelle n°280 est affectée en zone de verdure pour préserver le jardin existant dans le secteur Grosjean - Les Bioux.</p>
	zone d'habitation collective	<p>Les parcelles n°s 17 et 18 sont affectées en zone de verdure, il n'y a pas de possibilité constructive (superficie / distances aux limites). La parcelle n°17 est actuellement utilisée comme places de stationnement privées pour les habitations alentours.</p>
	zone de maisons familiales et de villas	<p>Les parcelles n°s 415 et 181 sont affectées en zone de verdure, il n'y a pas de possibilité constructive (superficie / distances aux limites).</p> <p>Les parcelles n°s 716, 757, 759, 761, 765, 766, 802, 768, 802, libres de construction et situées en bordure du tissu bâti du village de L'Abbaye, sont affectées à la zone de verdure car elles constituent des espaces interstitiels sans contact avec la zone agricole.</p> <p>Les parcelles n°s 761, 765 et 766 libres de construction et aménagées sous la forme de jardin sont affectées en zone de verdure (voir chapitre 3.6).</p> <p>Les parcelles ou partie de parcelles n°s 858, 856, 860, 861 et 721 libres de construction et enclavées dans le tissu bâti sont affectées à la zone de verdure.</p> <p>Une partie de la parcelle n° 861 est affectée en zone de verdure car la délimitation de l'affectation s'effectue au plus proche des éléments du cadastre et du foncier conformément aux directives cantonales.</p> <p>La parcelle n° 1753 est affectée en zone de verdure pour une question de redimensionnement de la zone à bâtir.</p> <p>La partie Sud de la parcelle n° 1144 est affectée en zone de verdure en raison de sa déclivité importante et pour une question de redimensionnement de la zone à bâtir.</p>
	zone de maisons de vacances	<p>Les parcelles n° 948 et la partie Nord de la parcelle n° 374 sont affectées en zone de verdure pour des questions de</p>

		redimensionnement de la zone à bâtir et de percée visuelle en direction du lac.
	zone de verdure et de constructions d'utilité publique	Les parcelles n ^{os} 1716, 238, 241, 1484, 717, 718, 820, 821, 819 sont des petites parcelles localisées entre deux routes. Elles sont affectées selon leur destination et la terminologie correspondante à NORMAT 2.
	zone industrielle	Les parcelles n ^o 127 et 1241 en bordure de la gare du Pont ne font pas partie de la stratégie de gestion des zones d'activités pour la Vallée de Joux. Elles n'ont plus de vocation industrielle et sont affectées pour cette raison en zone de verdure.
zone de verdure 15 LAT - B	zone du village	La partie Ouest de la parcelle n ^o 721 située le long de la Lionne est affectée en zone de verdure afin de tenir compte de l'espace réservé aux eaux au sein de la zone à bâtir.
	zone de maisons familiales et de villas	Les parties Ouest des parcelles n ^{os} 1518, 1577 et 1510 sont affectées en zone de verdure afin de correspondre à l'espace réservé aux eaux au sein de la zone à bâtir.
zone de verdure 15 LAT - C	zone de maisons de vacances	Les parcelles n ^{os} 1794 et 1795, non bâties, constituent actuellement un espace de verdure dédié à la détente, au stationnement de véhicules, à la sauvegarde d'espaces verts et de dégagement. Leur affectation en zone de verdure 15 LAT - C permet donc de pérenniser cette fonction.
zone affectée à des besoins publics 15 LAT	zone du village	La parcelle n ^o 1475 (secteur h) sur laquelle se tient la place de la Tour de l'ancienne abbaye est le cœur historique du village de L'Abbaye. La parcelle n ^o 760 (secteur i) comprend une fontaine publique. La parcelle n ^o 830 (secteur j) contient un arrêt de bus avec abri.

		<p>La parcelle n°1478 (secteur f) comprend une fontaine publique.</p> <p>La parcelle n°1519 (secteur t) est dévolue à un parking public.</p>
	zone d'habitation collective	<p>Les parcelles n°s 398 et 1744 (secteur p) sur lesquelles se trouve l'école des Bioux sont affectées selon leur destination.</p> <p>La parcelle n°128 (secteur r) est affectée selon sa destination en raison de la présence d'un arrêt de bus avec abri.</p> <p>La présence de places de stationnement publiques justifie l'affectation de la parcelle n°1486 (secteur s) pour des besoins publics.</p>
	zone de maisons familiales et de villas	<p>La parcelle n° 190 (secteur u) est destinée aux constructions, installations et aménagements en lien avec une station transformatrice électrique.</p>
	zone industrielle	<p>La parcelle n° 127 (secteur v) est destiné aux constructions, installations et aménagements en lien avec un poste de couplage électrique stratégique.</p>
	zone agricole	<p>La parcelle n°232 (secteur m) est affectée selon sa destination : loisirs, aire de jeux, places de pique-nique, WC publics.</p> <p>Les parcelles n°s 1748 et 1768 (secteur b) sont destinées aux constructions, installations et aménagements en lien avec du stationnement public, un arrêt pour les transports publics ainsi qu'un système de distributeurs de billets de banque (bancomat).</p> <p>La parcelle n° 1769 (secteur c) est destinée aux constructions, installations et aménagements en lien avec du stationnement public, un arrêt pour les transports publics ainsi que des sanitaires publics.</p>

		<p>Les DP 9016 et 1075 (secteur a) du Pont sont affectés à des besoins publics pour correspondre à leur destination en raison de la présence de la STEP encore en fonction.</p>
<p>zone affectée à des besoins publics 15 LAT</p>	<p>zone de verdure et construction d'utilité publique</p>	<p>L'affectation de la Chapelle dans le village du Pont, parcelle n°1242 (secteur d), est actualisée en fonction de la bonne terminologie.</p> <p>L'affectation des parcelles n°s 1141, 1143 et 1160 (secteur e) en lien avec le Temple du Pont est actualisée selon la bonne terminologie.</p>
		<p>Les parcelles n°s 799, 800, 801, 818 et 1798 (secteur g) accueillent le Temple, le cimetière et du stationnement public. Elles sont affectées selon leur destination. A noter qu'un secteur de protection du site bâti 17 LAT vient se superposer pour garantir la préservation du secteur.</p> <p>Le Temple des Bioux sur la parcelle n°186 (secteur n) est affecté selon sa destination.</p> <p>La parcelle n°379 (secteur o) est affectée selon sa destination : poste avec cases postales, commerce de proximité, petit marché, zone de détente au centre du village, petits jardins en lien avec l'école et du stationnement public.</p>
		<p>Les parties de parcelles n°s 138 et 1489 (secteur q) sont affectées selon leur destination : terrain multisport, des sanitaires, le traitement des déchets (containers, écopoints, etc.), et du stationnement public temporaire lors de manifestations publiques.</p>
	<p>zone de verdure et construction d'utilité publique et zone du village</p>	<p>Les parcelles n°s 739 et 740 (secteur k) sont affectées selon leur destination : installations et aménagements en lien avec les sports d'hiver (départ du téléski, etc.), des commerces, du stationnement public y compris pour les poids-lourds ainsi qu'une place du marché.</p> <p>Les parcelles n°s 301 et 303 (secteur l) sont affectées selon leur destination : cimetière et stationnement, locaux de la DGMR.</p>

secteur de site construit protégé 17 LAT - Tour de l'Abbaye	zone du village	Les parcelles n ^{os} 799, 800, 801, 818 et 1798 accueillent l'église réformée, le cimetière, le clocher, l'arc du cloître de l'ancien couvent de l'Abbaye et les abords de ces objets patrimoniaux. Le clocher et l'arc du cloître sont en note 1 et classés monuments historiques. Le cimetière et l'église sont en note 2 et inscrits à l'inventaire (cf. plan). La parcelle n° 800, qui accueille le cimetière, est identifiée en tant que jardin historique certifié ICOMOS.
	zone de verdure et de constructions d'utilité publique	
zone de tourisme et de loisirs 15 LAT	zone agricole	La partie Ouest de la parcelle n°228 est affectée en zone de tourisme et loisirs en raison de la présence du camping des Bioux qui existe depuis plus de 40 ans (voir en plus les explications dans le rapport 47 OAT, chapitre 5.6 Zone de tourisme et de loisirs ainsi que chapitre 3.6).
zone d'activités économiques 15 LAT - A	zone du village	La partie Nord de la parcelle n°721 sur laquelle se trouve le siège administratif de l'entreprise Breguet est affectée selon sa destination.
	zone industrielle	La parcelle n°38 et une partie de la parcelle n° 155 sont affectées selon leur destination (Normat 2) et catégorie définie comme site stratégique. Les parcelles n°1152, 1172, 1399 et une partie de la parcelle n°1189 ont affectées selon leur destination (Normat 2) et catégorie définie comme site stratégique.
	zone agricole	Une fine bande au Nord de la parcelle n°155 est affectée à la zone à bâtir pour une question de mise en cohérence afin d'y intégrer l'implantation du bâtiment et un accès pour la livraison.
zone d'activités économiques 15 LAT - B	zone industrielle	Les parcelles n° 85 86, 87, 91, 93, 94, 355, 836, 874 et 881 sont affectées selon leur destination (zone d'activités locale). Les parcelles n° 1399, 1172, 1152 et partie de la parcelle n° 1189 sont affectées selon leur destination (zone d'activités locales).

	aire forestière	La parcelle n° 875 et une partie de la parcelle n°876 est affectée en zone d'activités économiques suite à une nouvelle délimitation de lisière forestière et pour une question de mise en cohérence de la zone à bâtir.
zone ferroviaire 18 LAT	zone agricole	La gare et la voie ferrée du Pont étaient affectées en zone agricole ; une mise en conformité est nécessaire.
zone agricole 16 LAT	zone du village	Les parties des parcelles nos 74, 75, 393, 160, 1800,162, 164, 1784, 290, 302, 309, 310 affectées en zone à bâtir sont dézonées en raison du surdimensionnement de la zone à bâtir et de leur contact direct avec la zone agricole. Les parties des parcelles nos 102 et 36 affectées en zone à bâtir sont dézonées pour correspondre à leur destination en raison de la présence d'une ferme agricole.
	zone d'habitation collective	La ferme agricole sur la parcelle n°9 est affectée en fonction de sa destination, tout comme la parcelle n°126. Une partie des parcelles nos 26, 124, 140, 36, 1688, 399, 400 sont dézonées en raison du surdimensionnement de la zone à bâtir et de leur contact direct avec la zone agricole.
	zone de maisons familiales et de villas	Les parcelles ou partie de parcelles affectées en zone à bâtir nos 46, 64, 66, 96, 102, 140, 150, 188, 190, 191, 192, 193, 194, 200, 300, 337, 400, 404, 406, 408, 409, 410, 411, 412, 650, 1043, 1046, 1189, 1271, 1273, 1278, 1363, 1752, 1766 et 1782 sont déclassées en raison du surdimensionnement de la zone à bâtir et de leur contact direct avec la zone agricole.
	zone de verdure et de constructions d'utilité publique	Les parties de parcelles nos 286, 288 et 290 affectées en zone à bâtir sont déclassées car il n'y a pas de projet concret qui répond aux besoins de la commune et qui justifie leur maintien en zone à bâtir.
	zone à occuper par plan de quartier	Situé en frange de la zone à bâtir, ce secteur d'environ 35'000 m ² destiné à l'extension des constructions du zone village retourne à la zone agricole en raison du

		surdimensionnement de la zone à bâtir (voir report PGA de 1984).
	zone de maison de vacances	La parcelle no 1496 et partiellement la parcelle n° 959 sont dézonées en raison du surdimensionnement et leur localisation en frange de la zone à bâtir
	zone intermédiaire	Les parcelles n°s 269, 839, 1066, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1074, 1075, 1077, 1080, 1095, 1107, 1108, 1109, 1111, 1493 et 1793 sont affectées en zone agricole. L'ancienne zone intermédiaire n'a plus lieu d'être et le secteur est incompatible avec une affectation en zone pour petites entités urbanisées 18 LAT.

Une série de contenus superposés aux affectations font également parti du contenu du PACom.
Il s'agit des éléments suivants :

Secteur faisant l'objet de la délimitation de lisière

Une nouvelle délimitation de la lisière forestière est ajoutée selon la constatation de la nature forestière établie par l'Inspecteur forestier.

Secteur de protection du site bâti 17 LAT

Le village du Pont est inscrit à l'ISOS en tant qu'entité d'importance nationale. Ce secteur superposé de protection du site bâti permet de prendre en considération les qualités spatiales et architecturales, ainsi que de rappeler les directives pour la protection de bâtiment emblématique et de leurs abords.

Secteur de protection du site bâti 17 LAT - Tour de l'Abbaye

Ce secteur est destiné à la préservation et à la conservation du cimetière et de la Tour de l'Abbaye, et de leurs abords, notamment les murs d'enceinte, qui disposent de qualités de situation, spatiales, historico-architecturales ou autres.

Secteur de restriction lié aux dangers naturels

Les parcelles se trouvant à l'intérieur d'un périmètre touché par des dangers naturels sont soumises à des dispositions spécifiques issues d'une évaluation de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (ERPP) menée par un bureau spécialisé. Les parcelles concernées sont distinguées sur le plan du PACom.

Zones de protection des eaux

Les zones S de protection des eaux (S1, S2, S3) visent à protéger les eaux souterraines qui alimentent directement des captages, juste avant leur utilisation comme eau potable.

Disponibilité des terrains

Cela concerne les parcelles libres de construction soumises à un délai de construction.

Autres périmètres superposés - A - protection de la nature et du paysage 17 LAT

Tous les travaux envisagés à l'intérieur de ces périmètres doivent être compatibles avec les buts de protection de l'Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments d'importance nationale (IFP) et de l'Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS).

Autres périmètres superposés - B - Parc naturel régional Jura vaudois

A l'intérieur de ce périmètre, les dispositions de l'Ordonnance sur les parcs d'importance nationale (OParcs) s'appliquent.

Espace réservé aux eaux

Hors des zones à bâtir, l'espace réservé aux cours d'eau est figuré à titre indicatif sur le plan. A l'intérieur de la zone à bâtir, il est affecté en zone de verdure 15 LAT - 2. Un contrôle *in situ* peut être effectué lors d'une demande de permis de construire afin de vérifier ces limites. A l'intérieur de cet espace, les dispositions concernant les espaces réservés aux eaux de l'Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux) doivent être appliquées.

Région archéologique

Les secteurs disposant potentiellement de vestiges sont identifiés à titre indicatif et soumis à autorisation cantonale.

Objet classé monument historique (MH) / objet inscrit à l'Inventaire cantonal (INV)

Selon la LPrPCI, ces objets sont placés sous la protection du Canton. Ils sont distingués par une pastille sur le plan du PACom.

Aire forestière sylvo-pastorale 18 LAT

Cette aire est destinée à l'exploitation forestière et pastorale.

b) Règlement

La structure a été retravaillée afin de clarifier la hiérarchie entre articles. Les normes professionnelles (SIA, VSS) y ont été intégrées et les notions utilisées sur le territoire communal (indices, calcul des distances, niveaux, dépendances, constructions souterraines, etc.) harmonisées.

De plus, le règlement a été mis en conformité avec les exigences, législations et directives fédérales et cantonales (espace réservé aux eaux, dangers naturels, normalisation des données de l'aménagement du territoire – Normat 2, etc.). Il intègre également des dispositions pour la préservation du patrimoine bâti et des abords des villages, dans le respect de leurs qualités historiques, spatiales et architecturales. L'organisation du règlement communal (RPACom) est la 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.

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

Le dossier de PACom est accompagné par des plans formels de constatation de la nature forestière, établis par le bureau de géomètre Thorens, en coordination avec l'Inspecteur forestier. Ils font partie intégrante du PACom et sont également soumis à l'adoption du Conseil communal.

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.

d) 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.

7. Territoire urbanisé

Conformément aux lignes directrices établies à l'attention des communes vaudoises pour le redimensionnement des zones à bâtir (DGTL, février 2019), le territoire urbanisé de la commune de L'Abbaye a été délimité selon les principes décrits par la fiche d'application.

Ces périmètres sont définis sur la base du parcellaire et des critères suivants :

- des constructions distantes de moins de 50 mètres ;
- des terrains ou fractions de terrains non bâtis marqués par l'urbanisation ou qui ont une fonction urbaine ou de dégagement paysager (parking, espace de respiration, poche de verdure, etc.) ;
- des terrains non bâtis au sein du tissu bâti destinés, à terme, à compléter les entités bâties et village ;
- des parcelles concernées par un permis de construire délivré.

Dans le principe, ont été exclus desdits périmètres :

- les terrains à bâtir inaptes à la construction en bordure du tissu bâti ;
- les terrains à bâtir, situés en 2^e rang le long de la route cantonale, contigus à la zone agricole.

Les territoires largement bâtis et urbanisés ont fait l'objet d'une présentation auprès de la DGTL. Ils figurent dans le rapport 47 OAT.

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

Le Pont est considéré comme un centre régional depuis 2012. L'accessibilité en transports publics, avec la proximité de la gare du Pont et la diversité des équipements et services proposés font partie des éléments pris en considération pour définir les périmètres de centre. L'objectif est de renforcer la vitalité des centres en octroyant des capacités d'accueil en habitants plus importantes qu'en dehors de ceux-ci.

L'ensemble du projet est décrit, justifié et détaillé dans le justificatif selon l'article 47 OAT et ses annexes. Cependant, il convient de rappeler de manière synthétique (pour le détail, voir chap. 5.4 du rapport 47 OAT) dans le présent préavis la méthodologie appliquée pour dimensionner la zone à bâtir.

Depuis la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire en 2014, les communes doivent réduire leur zone à bâtir en cas de surdimensionnement. Le PDCn et les directives de la DGTL définissent les besoins et la méthode de calcul en matière de capacité d'accueil en nouveaux habitants. 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.

Le bilan des réserves à bâtir avant planification (en 2015) faisait état d'un surdimensionnement important (+1'132 habitants).

Besoins

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. Hors du centre, le besoin au moment du bilan s'élève à 158 habitants pour 109 habitants en centre.

Le bilan des réserves à bâtir fournie par le Canton mentionne une capacité d'accueil de 1'290 habitants hors centre, ce qui représente un surdimensionnement de 1'132 habitants par rapport à ses besoins (158 habitants).

En centre, la capacité d'accueil est estimée à 146 habitants, ce qui représente un surdimensionnement de 37 habitants par rapport à ses besoins (109 habitants).

Le projet de révision du PACom est conçu de manière à réduire dans la mesure du possible la surcapacité de la zone à bâtir. A cette fin, chaque réserve à bâtir a été examinée et évaluée sous l'angle de la cohérence territoriale, de sa localisation, du milieu bâti, du caractère construit ou non des parcelles concernées, de la qualité paysagère des espaces libres de construction, des dangers naturels ainsi que des projets de construction en cours. A la fin de ce chapitre, le bilan global en termes de surface dézonée est précisé afin de rappeler les efforts considérables entrepris par la commune et salué par le Canton dans son préavis.

Capacité d'accueil

La capacité d'accueil de la zone à bâtir en habitants est évaluée sur la base de la méthode établie par la DGTL, qui distingue les réserves (potentiels sur les parcelles non ou partiellement bâties) et les potentiels de densification (parcelles bâties ne pouvant pas accueillir de nouveaux bâtiments, mais où la capacité constructive n'a pas été totalement réalisée ; ces potentiels sont comptabilisés à hauteur d'un tiers). Une moyenne de 50 m² de surface de planche déterminante (SPd) par habitant est considérée (pour plus de détails, se référer au chap. 4.2.2 du 47 OAT).

Après le travail de redimensionnement de la zone à bâtir, la capacité d'accueil de la zone à bâtir hors centre est estimée à 962 habitants. La capacité d'accueil de la zone à bâtir en centre est pour sa part estimée à 194 habitants.

Synthèse

La révision du PACom contribue à réduire la zone à bâtir surdimensionnée de manière importante, conformément à la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, bien qu'un surdimensionnement subsiste à hauteur de 804 habitants (962-158) hors centre et de 85 habitants (194-109) en centre.

En définitive, bien que subsiste un surdimensionnement incompressible de la zone à bâtir, il faut relever l'effort entrepris par la commune pour redimensionner de manière cohérente sa zone à bâtir. Le projet de PACom dézone 12,86 hectares de zones à bâtir, dont 11 hectares de zone d'habitation en zone agricole.

9. Procédure

Le projet a été soumis aux services cantonaux pour examen préliminaire, examen préalable, puis examen préalable complémentaire après modifications à la suite à l'enquête publique.

L'enquête publique a eu lieu du 28 janvier au 26 février 2025.

Une séance d'information a eu lieu le 8 octobre 2024 auprès du Conseil communal et une séance d'information publique le 26 novembre 2024 afin d'informer la population de la commune de L'Abbaye.

9.1 Oppositions et conciliation

L'enquête publique a engendré 35 oppositions. Conformément à l'art. 40 LATC, la Municipalité a reçu les opposants lors de séances individuelles qui se sont déroulées les 4, 10, 16, 17 et 18 juin 2025. 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 13 oppositions ; 22 oppositions ont été maintenues.

9.2 Enquête publique complémentaire

Les modifications apportées au PACom ont nécessité une enquête publique complémentaire, celle-ci s'est déroulée du 25 mars au 23 avril 2026.

L'enquête publique complémentaire a engendré deux nouvelles oppositions.

Conformément à l'art. 40 LATC, la Municipalité va recevoir les opposants, lors d'une séance individuelle. Le détail des oppositions, à savoir l'opposition formelle, ainsi que les procès-verbaux des séances de conciliation vous parviendront, sous pli séparé, dans les plus brefs délais, mais avant la présentation de ce préavis au Conseil Communal.

9.3 Conclusion

En conclusion, sur toutes les oppositions déposées à l'enquête de 2025 et à l'enquête complémentaire de 2026, 6 ont été retirées. Demeurent pendantes 22 oppositions relatives à l'enquête publique de 2025 et 2 relatives à l'enquête complémentaire de 2026. Le résumé des oppositions maintenues et les propositions de réponses sont exposés ci-après (en annexe). Le détail des oppositions, à savoir l'opposition formelle, ainsi que les procès-verbaux des séances de conciliation sont également annexés au présent préavis.

9.4 Modifications apportées au dossier à la suite de l'enquête publique du 28 janvier au 26 février 2025

Suite au traitement des oppositions et aux séances de conciliation, la Commune a accepté d'entrer en matière sur différentes modifications du plan et du règlement. Ils sont exposés ci-dessous :

9.4.1 Modifications du plan d'affectation communal

Dans le cadre de la première enquête publique, le PACom de L'Abbaye a fait l'objet une quarantaine d'oppositions. A la suite des séances de conciliation, la Municipalité est entrée en matière sur les demandes ou revendications qui peuvent être pleinement justifiées, c'est-à-dire qui sont aussi défendables auprès du Canton, notamment du point de vue du surdimensionnement de la zone à bâtir et des principes qui ont été édictés à ce sujet. Les modifications proposées doivent être basées sur une argumentation solide qui a de grande chance d'être acceptée par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) et qui peuvent dès lors justifier un changement d'affectation. Le plan ci-avant montre plus précisément les parcelles qui font l'objet d'une modification du Plan d'affectation communale. De manière générale, il faut relever que l'ensemble des modifications proposées n'ont aucune incidence au niveau du bilan du dimensionnement de la zone à bâtir puisque les changements décrits ci-dessous permettent de remettre en conformité certaines parcelles par rapport à la situation actuelle sans créer des capacités d'accueil supplémentaire à l'aide de nouveaux droits à bâtir.

En procédant du point de vue géographique depuis l'Ouest jusqu'à l'Est de la Commune, des Bioux en passant par L'Abbaye jusqu'au village du Pont, chaque proposition de changement d'affectation est justifiée ci-dessous :

- **Parcelle n° 95** : un garage privé avec deux places de stationnement et un petit cabanon occupent totalement cette parcelle issue d'un fractionnement avec la parcelle n° 96. La parcelle n° 95 est située dans la continuité du tissu bâti le long de la Route cantonale. Afin d'assurer la concordance de son affectation avec sa destination, cette parcelle est affectée en zone d'habitation de faible densité 15 LAT.

- **Parcelle n° 1804** : le village des Bioux est constitué d'un chapelet de hameaux qui s'égrènent le long de la Route cantonale. Le hameau des Tâches comprenait il y a un siècle cinq ou six maisons, essentiellement agricoles, dont subsistent encore aujourd'hui les maisons paysannes ECA 321 et ECA 322. Le projet de PACom soumis à la première enquête publique introduisait une discontinuité incongrue dans le tissu bâti du village autour de la maison paysanne ECA 322 en affectant en zone agricole ladite parcelle. De plus, comme souligné par les propriétaires actuelles, celles-ci n'étant pas agricultrices, le dézonage de cette parcelle réduit les possibilités d'utilisation de leur bienfonds. Enfin, la DGTL remet en question la proposition de déclassement soumise lors de la première enquête publique dans son préavis du 20 décembre 2023 : « *La DGTL-DAM n'exige pas de prendre des mesures allant plus loin que les cinq principes relatifs au redimensionnement. Par exemple, les dézonages prévus sur les parcelles n° 9, n° 1804 et n° 1806 (non exhaustifs) vont plus loin que ce qui est demandé.* » La Municipalité propose dès lors de modifier en partie l'affectation de cette parcelle en laissant la construction existante en zone à bâtir. Concrètement, 2'755 m² sont affectés en zone centrale 15 LAT alors que le solde restant de la parcelle, soit 4'130 m², est maintenu en zone agricole.

- **Parcelle n° 1806** : le contexte et les arguments évoqués précédemment en lien avec la parcelle n° 1804 sont identiques. Le dézonage de cette parcelle n'est pas exigé par le Canton et va plus loin que ce qui est demandé. La possibilité de laisser l'ensemble de la parcelle n°1806 en zone centrale est cependant trop ambitieuse selon les principes définis pour délimiter le territoire urbanisé. La proposition de la Municipalité est également de laisser la construction existante, soit 1'545 m² le long de la Route cantonale en zone centrale 15 LAT, le solde est maintenu en zone agricole, soit 2'643 m².
- **Parcelle n° 1810** : une ferme agricole sans exploitation de bétail est construite sur cette parcelle. Le bâtiment est toutefois obsolète et risque de tomber en ruine sans possibilité de transformation pour d'autres usages. La parcelle n° 1810 est située au cœur du village des Bioux, à proximité de l'ensemble des services disponibles. L'objectif des propriétaires était de transformer ce bâtiment en EMS avec des logements adaptés avec accompagnement (LADA).

La Municipalité a confirmé son intérêt de développer des logements pour les personnes âgées sur cette parcelle et propose pour cette raison de la colloquer en zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Le besoin est avéré car la population de la Commune est vieillissante. Le Pôle Santé de la Vallée de Joux a déjà manifesté son intérêt pour renforcer son offre dans l'accompagnement des personnes âgées au quotidien à travers le développement d'un établissement médico-social (EMS). La situation privilégiée de cette parcelle est une opportunité pour la commune de L'Abbaye, et à terme pour la commune fusionnée de la Vallée de Joux. Sa localisation aurait permis de renforcer la centralité du village des Bioux à travers les activités générées par ce type d'établissement et les liens intergénérationnels qui en découlent. Bien qu'un projet d'implantation préalable fût soi-disant en cours d'analyse auprès du Canton, ce dernier ne semble pas avoir connaissance dudit projet. Ainsi faute de projet concret, la parcelle n° 1810 ne peut pas être affectée en zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Elle peut cependant être maintenue en zone centrale étant donné qu'elle est bâtie et ne répond pas aux critères du redimensionnement.

- **Parcelle n° 146** : cette parcelle possède une superficie de 913 m², avec une construction récente qui comprend trois logements répartis sur trois niveaux. L'aménagement du jardin est en cours de réalisation. La parcelle n° 146 a été fractionnée avec la parcelle n° 1799. La construction existante peut être qualifiée de maison mitoyenne dont l'ensemble des droits à bâtir a été réalisé. La parcelle n° 146 doit dès lors être entièrement affectée en zone centrale 15 LAT pour ne pas se retrouver en situation de précarité. Aucun argument ne justifie le dézonage partiel de cette parcelle malgré la demande de la DGTL exprimée dans son préavis de retour de l'examen préalable. La Municipalité décide donc de laisser la totalité de cette parcelle en zone affectée en zone centrale 15 LAT.

- **Parcelle n° 1799** : cette parcelle est dans la même situation que la parcelle n° 146. Les arguments relatifs à la situation de précarité justifient également l'affectation en zone centrale 15 LAT sur la totalité de la parcelle.
- **Parcelle n° 160** : un garage souterrain a été construit en partie sous la parcelle n°160. Un permis de construire a été octroyé à cet effet. La partie de la parcelle comprenant le garage souterrain doit rester affectée en zone à bâtir pour une question de conformité et pour permettre l'accès à ce parking souterrain. Pour ces raisons, la partie Sud de la parcelle n° 160 en contact avec la route d'accès reste affectée en zone centrale, soit 245 m² qui correspond à l'emprise du parking souterrain.
- **Parcelle n° 190** : située le long de la Route cantonale en contact direct avec la zone à bâtir, cette parcelle appartient à la Société Electrique de la Vallée de Joux (SEVJ).

La SEVJ a formulé plusieurs oppositions à l'encontre du PACom en raison du déclassement de ses parcelles, car celui-ci impose des mesures plus restrictives pour l'implantation de stations transformatrices. En effet, lorsqu'une parcelle est affectée en dehors de la zone à bâtir, la demande de permis de construire pour l'implantation ou la mise à jour d'une station transformatrice est d'obédience fédérale. La demande doit, dès lors, être validée par l'Office fédéral du développement territorial (ARE), ce qui complique fortement la procédure. Affectée en zone à bâtir dans le PGA de 1984, cette parcelle est importante pour l'ensemble du réseau électrique de la Commune, afin de garantir l'implantation d'une station transformatrice. Pour ces raisons, la Municipalité colloque la parcelle n° 190 en zone affectée à des besoins publics 15 LAT.

- **Parcelle n° 228** : une erreur de délimitation du camping actuel a été relevée sur la partie Est de la parcelle n° 228. En effet, une convention signée avec la commune de L'Abbaye délimite clairement le nombre de places et les emplacements que les clients du camping peuvent utiliser (voir schéma ci-dessous). La Municipalité décide dès lors d'adapter l'affectation sur la parcelle n° 228 en zone de tourisme et loisirs 15 LAT. Cette adaptation représente 654 m² correspondant aux 8 places de camping situées à l'Est de cette parcelle.
- **Parcelle n° 759** : la construction existante sur cette parcelle comprend 407 m² de surface de plancher déterminante (SPd) répartis sur trois niveaux. Afin que cette parcelle ne soit pas en situation de précarité, la partie correspondante aux droits à bâtir existants est affectée en zone centrale 15 LAT. Le solde de la parcelle (partie Est) est affecté en zone agricole en raison de sa situation en aval, sans aménagements sous la forme de jardin, en zone inondable à proximité du lac.
- **Parcelle n° 772** : d'une superficie de 230 m², elle est affectée en zone centrale pour la mettre en conformité avec la présence d'un garage comprenant trois places de stationnement.

- **Parcelle n° 761** : cette parcelle est associée au bâtiment situé sur la parcelle n° 795. Les murs existants délimitent clairement cette parcelle utilisée et aménagée sous la forme de jardin, totalement ombragée grâce à la présence de nombreux arbres. En raison de son aménagement et de son usage, cette parcelle est affectée en zone de verdure 15 LAT.

- **Parcelles n° 765 et n° 766** : la parcelle n° 765 est libre de construction et située en bordure du tissu bâti du village de L'Abbaye. Elles sont aménagées sous la forme de jardin, avec pour la parcelle n° 766 la présence d'une terrasse couverte aménagée. Ces parcelles sont associées et en continuité des maisons situées à quelques mètres (ECA 189, 90 et 192). Ces terrains ont donc été aménagés en conséquence, que ce soit comme jardin vivrier (potagers, cabanes) ou comme jardin d'agrément (aménagements paysagers, terre-pleins, etc.), d'ailleurs indissociables l'un de l'autre.
 Cet usage est en parfaite adéquation avec les valeurs d'un village tel que L'Abbaye, environné il est vrai d'une nature sauvage, mais dont la vie champêtre fait également partie des traditions et du patrimoine, et qui plus est, remonte aux valeurs ancestrales liées à un village qui fût une ancienne abbaye. Tous ces aménagements de petite envergure sont indispensables pour faire vivre un jardin et seraient rendus impossibles si la parcelle passait en zone agricole. De plus, le terrain a toujours été exploité de manière extensive et en parfaite harmonie avec l'environnement naturel et social. Ces parcelles constituent (avec les parcelles voisines) des espaces interstitiels surélevés par rapport à la zone agricole située en aval en contact direct avec le lac. La partie basse située en zone inondable, est restée vierge de cultures et le restera, précisément en raison de la nature du terrain.

- **Parcelle n° 959** : la partie de cette parcelle affectée en zone à bâtir doit être légèrement augmentée, afin que la construction existante ne soit pas en situation de précarité. Une augmentation de 220 m² est dès lors proposée. En effet, il faut que la partie affectée en zone à bâtir soit de 1'789 m² pour que la construction existante corresponde aux dispositions constructives du RPACom, puisque l'IOS est de 0.125 et que la construction existante dispose d'une emprise au sol de 223 m².

- **Parcelle n° 127** : parcelle située au lieu-dit "Aux Glacières" affectée dans le PGA de 1984 en zone industrielle. Le changement d'affectation en zone agricole a suscité une opposition de la part du SEVJ. Les arguments mentionnés sont les mêmes que pour la parcelle n° 190, avec la complication des procédures mentionnées pour obtenir la validation de la part de l'ARE. Bien qu'il n'y ait actuellement pas de station électrique, c'est une parcelle stratégique pour l'implantation d'un poste de couplage. Une station transformatrice est prévue en raison du croisement de la ligne haute tension. En cas de problème avec la ligne aérienne, cette station est déterminante pour assurer l'alimentation du village du Pont. Pour cette raison, cette parcelle est colloquée en zone affectée à des besoins publics. La délimitation de la lisière forestière a aussi été adaptée en conséquence.

9.4.2 Modifications du règlement du plan d'affectation communal

Dispositions générales

- Les précisions relatives à la composition de la Commission consultative d'urbanisme sont supprimées (art. 4). La fusion des communes de la Vallée de Joux explique le souhait de laisser une certaine marge de manœuvre à la future commune sans figer la composition de sa commission consultative d'urbanisme ;
- La hauteur des mouvements de terre et murs de soutènement (art. 39) est relevée de 1.00 m à 1.50 m. de hauteur depuis le terrain naturel. Cette hauteur avait été inscrite dans un souci de mise en cohérence avec le règlement du RPACom de la commune du Chenit. Etant donné que ce dernier a été fortement remis en question dernièrement, il paraît judicieux de laisser plus de souplesse sans pour autant favoriser des mouvements de terre démesurés ;
- Afin de favoriser la densification vers l'intérieur, une toiture plate ou à faible pan pour les avant-corps peut être autorisée sur un niveau et sur une surface bâtie déterminante inférieure à 25% du bâtiment principal (art. 43). Cette forme d'extension doit être justifiée et s'intégrer harmonieusement dans son environnement bâti. Cette possibilité n'est toutefois pas souhaitée dans le secteur de protection du site bâti 17 LAT pour des questions patrimoniales ;
- Concernant les ouvertures en toiture (art. 44), lorsque la création de jour n'est pas possible dans les pignons existants, des percements en toiture sous forme de lucarnes ou de baies rampantes sont autorisés. Ils sont limités aux nécessités propres à l'éclairage et à la ventilation des locaux, dimensionnés selon les exigences de salubrité de la LATC. L'ajout de l'alinéa 2 encadre les percements en toiture et les quantifie de manière objective. Il évite également d'introduire des dimensions ou des proportions arbitraires. Dans la zone centrale 15 LAT, les ouvertures en toiture sont précisées et limitées de manière plus stricte pour des questions de protection des valeurs patrimoniales (voir explications ci-dessous - art. 73) ;
- L'article relatif aux installations de téléphonie mobile (art. 54) a été modifié à la suite d'échanges avec les opérateurs dans le cadre de la conciliation. La possibilité d'évaluation ne concerne plus qu'un seul site supplémentaire lors de la procédure d'évaluation de l'emplacement prévu pour l'antenne ;
- Afin d'utiliser l'intégralité des volumes à disposition, un alinéa vient compléter la mesure d'utilisation du sol pour la zone centrale 15 LAT (art. 68) pour faciliter la densification vers l'intérieur ;
- Une distance aux limites et entre bâtiments (art. 70) a été rajoutée dans la zone centrale pour cadrer plus précisément l'ordre des constructions ;
- La distance aux limites de propriété et entre bâtiments est fixée à 6 m maximum au lieu de 10 m pour la zone de moyenne densité 15 LAT (art. 90). Le maintien d'une distance aussi importante va à l'encontre d'une densification douce en restreignant notablement la possibilité d'édifier un second bâtiment sur une parcelle affectée dans cette zone ;
- Des règles communes ont été ajoutées pour la zone affectée à des besoins publics afin de préciser les règles constructives notamment au niveau des hauteurs des constructions admissibles et des distances aux limites de propriété (art. 95) ;

- Des indices de volumes bâtis viennent cadrer le potentiel constructible de cinq secteurs affectés à des besoins publics susceptibles d'accueillir des constructions répondant à leur destination (secteurs a, k, l, o et p) ;
- Deux nouveaux secteurs affectés à des besoins publics sont proposés sur le plan d'affectation communal (PACom) avec leur destination et leurs règles constructives spécifiques (secteurs u et v). Les justifications en lien avec ces secteurs sont expliquées dans le chapitre précédent ;
- Les exigences relatives aux avant-toits dans les zones d'activités économiques 15 LAT - A et B sont en décalage avec les besoins de la zone. L'alinéa 4 de l'article 126 est dès lors supprimé ;
- Dans l'article relatif à la demande préalable au dépôt d'une demande de permis de construire (al. 3 art. 143), la notion de délai raisonnable est privilégiée afin de ne pas amplifier les exigences des requérants en matière de délais et de les nuancer en fonction de la complexité du dossier.

Dispositions nature / biodiversité

- La Municipalité précise les limitations relatives à l'éclairage privé extérieur tout en proposant une certaine souplesse lors de la période de Noël (article 16 - compléments alinéa 4 et 5).

Dispositions en lien avec la protection du patrimoine

- Un article relatif à la protection des murs anciens complète le règlement en ce sens (art. 26) ;
- Un alinéa vient compléter l'article relatif à l'esthétique et à l'intégration en offrant un outil supplémentaire à la Municipalité pour exiger l'adaptation d'un projet ou l'exécution de travaux pour remédier à une situation insatisfaisante (art. 28) ;
- Dans le secteur de protection du site bâti 17 LAT, des précisions sont apportées au niveau des garde-corps pour éviter des matériaux réfléchissants (art. 66, al. 6) ;
- Dans le secteur de protection du site bâti 17 LAT, des précisions au niveau de la longueur et de la profondeur des balcons viennent cadrer de manière plus stricte le dispositif réglementaire en la matière (art. 66, al. 7). La largeur des avant-toits autorisés (art. 74) est également limitée de manière cohérente par rapport à la limitation de la profondeur des balcons évoquée préalablement ;
- Dans la zone centrale, des précisions complètent l'article relatif aux ouvertures en toiture : "la largeur additionnée des ouvertures de chaque pan ne doit pas excéder le tiers de la longueur de la façade correspondante" (art. 73, al. 5). L'objectif est de laisser une marge de manœuvre aux architectes pour faciliter l'habitabilité des combles tout en limitant les ouvertures en toiture de manière proportionnée par rapport à la taille du bâtiment ;

10. Conclusion

La Municipalité vous invite, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir délibérer et de vous prononcer sur les conclusions suivantes :

Le Conseil Communal de L'Abbaye

- Vu le préavis 5/2026 de la Municipalité du 4 mai 2026,
- Oui le rapport de la commission chargée de l'étude,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'adopter les réponses de la Municipalité et de lever les oppositions formulées à l'encontre du plan d'affectation communal et de son règlement, soumis à l'enquête publique du 31 mars au 3 juillet 2023 ;
2. d'adopter le plan d'affectation et de son règlement, soumis à l'enquête publique complémentaire du 4 juin au 3 juillet 2025 ;
3. 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 ;
4. de transmettre le dossier au Département compétent pour approbation.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, l'expression de nos salutations distinguées.

Le présent préavis a été adopté par la Municipalité dans sa séance 4 mai 2026.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



Christophe Bifrare



La Secrétaire



Sandra Leresche

Délégués municipaux : Bifrare Christophe, Syndic,
Berkoldt Patrick, Piazzini Claude, Derney Luc, Voutaz Carole

Municipal responsable : Bifrare Christophe, Syndic.

Membres de la Commission chargée de l'étude du préavis 05/2026 :

Rapporteur : Véronique RoCHAT

Membres
Eloïse Golay
Daniel Peter
Jean-Noël Bifrare
Norbert Guignard
Isabelle Jossevel
Rebecca Reymond

Suppléants : Suzanne Akono Amougou
Alexandra Ducommun

Documents consultables sur le site de la commune (lien : <https://www.labbaye.ch/vie-politique/conseil-communal/prcavis/>) ou au guichet :

- *Oppositions (tableau de synthèse)*
- *Plan d'affectation communal*
- *Plan d'ensemble de la commune*
- *Plan fixant les limites des constructions du village du Pont*
- *Règlement sur le plan d'affectation communal et la police des constructions*
- *Plan des dangers naturels*
- *Plans de constatation de la lisière forestière*
- *Rapport justificatif selon l'art. 47 OAT, avec préavis cantonaux*
- *Préavis des services cantonaux suite à l'examen préalable et à l'examen préalable complémentaire.*
- *Rapport d'évaluation des risques dans le cadre d'un projet de planification ERPP, L'Abbaye - PACom, Holinger, mai 2022.*



11. Annexe

11.1 Synthèse des oppositions et proposition de réponses à la suite de l'enquête publique du 28 janvier au 26 février 2025

a) *Opposition de Bircher Lilli*

Motifs d'opposition :

L'opposante explique avoir acheté deux parcelles constructibles et déposé en 2023 une demande de permis conforme pour y construire deux villas, mais reproche à la commune d'en retarder la délivrance depuis deux ans en raison de la révision du plan d'affectation (PACom). Mme Bircher conteste surtout le projet de dézonage en zone de verdure, découvert sans information préalable, qu'elle considère comme une expropriation injustifiée compte tenu de la forte valeur des terrains. Selon elle, aucune base légale ni intérêt public ne justifie cette mesure, les parcelles ne présentant pas de caractéristiques particulières de protection. Mme Bircher dénonce également une utilisation illégale des terrains par la commune comme camping, sans autorisation et avec perception de revenus.

Propositions de réponse :

S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir, se référer à l'argumentation concernant le surdimensionnement de la Commune et les mesures prises dans le cadre du projet de PACom (chapitre 8).

La commune révisé son PACom depuis une dizaine d'années afin de se conformer aux exigences fédérales et cantonales, qui imposent une réduction des zones à bâtir jugées trop étendues. Malgré un redimensionnement déjà effectué, le territoire reste encore largement surdimensionné.

Le principal point de tension concerne deux parcelles appartenant à la famille Bircher, aujourd'hui constructibles mais situées hors du périmètre urbanisé (chapitre 7). Le Canton exige leur dézonage, ce que la Commune applique. La propriétaire conteste vivement cette décision, qu'elle assimile à une expropriation illégale, et envisage un recours jusqu'au Tribunal fédéral. La Commune rappelle qu'elle suit les directives cantonales et que toute éventuelle indemnisation relève du Canton et n'est pas automatique. Mme Bircher pourra maintenir son recours et une demande d'indemnisation restera possible sous certaines conditions après l'entrée en vigueur du plan.

b) Opposition de Reymond Kräyenbühl Eliane

Motifs d'opposition :

Mme Reymond Kräyenbühl s'oppose au déclassement partiel de sa parcelle n°150, déjà en partie construite, et issue d'un héritage comprenant notamment la société Lecoultre. D'une surface de 1'970 m² et initialement en zone à bâtir, la parcelle fait l'objet d'un dézonage partiel: seule la partie Nord (1'440 m²) est déclassée, tandis que 530 m² restent constructibles, avec un potentiel réduit à 265 m² de droits à bâtir en raison du statut de dépendance du garage existant. La propriétaire demande le maintien en zone à bâtir d'une partie Nord-Est, dans la continuité du secteur conservé. Mme Reymond Kräyenbühl se dit prête à retirer son opposition si cette proposition est acceptée par la Municipalité.

Propositions de réponse :

La Commune répond aux exigences cantonales en matière de redimensionnement de la zone à bâtir. La proposition de laisser la partie Sud de la parcelle est cohérente par rapport à la parcelle voisine n° 147. S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir, se référer à l'argumentation concernant le surdimensionnement de la Commune et les mesures prises dans le cadre du projet de PACom (chapitre 8).

c) Opposition de RoCHAT Annette et Dayagbo Rachel

Motifs d'opposition :

- I. Mmes RoCHAT et Dayagbo s'opposent au PACom en raison du déclassement de leur parcelle en zone agricole. Elles contestent la cohérence du « territoire urbanisé » définie par le rapport 47 OAT, estimant qu'il applique de manière floue les principes fédéraux de redimensionnement des zones à bâtir, centrés sur la densification et la réduction des zones périphériques. Mmes RoCHAT et Dayagbo reprochent également au projet de négliger les spécificités historiques et architecturales locales, notamment celles relevées par l'ISOS pour le site des Bioux, qui souligne des qualités spatiales et patrimoniales importantes. Le village, constitué de hameaux alignés le long de la route, présente une organisation bâtie particulière que le PACom ne respecte pas. De plus, le projet est critiqué pour introduire des incohérences dans le tissu bâti, en particulier aux Tâches, où il isole une maison historique (ECA 322) et attribue des affectations différentes à des bâtiments pourtant comparables, ce qui est jugé injuste et incompréhensible.
- II. Le rapport ERPP de 2022 identifie un risque d'inondation moyen lié à un cours d'eau voisin, avec une probabilité élevée mais une faible intensité. Ce risque est utilisé pour justifier le classement en zone agricole de plusieurs parcelles. Cette décision est toutefois jugée incohérente : une parcelle voisine, exposée à un risque d'inondation plus élevé, reste en zone à bâtir. De plus, le rapport lui-même présente des contradictions, évoquant à la fois un déclassement en zone agricole et la possibilité de maintenir ces terrains en zone constructible avec certaines restrictions et mesures de protection.

Les opposantes soulignent aussi l'absence d'événements d'inondation recensés depuis 1955, malgré une prévision théorique de crue sur 30 ans et mettent en avant l'ancienneté de la maison (plus de 300 ans) pour relativiser ce risque. Mmes Rochat et Dayagbo rappellent enfin que les dangers historiquement avérés dans la zone sont plutôt les incendies et, plus anciennement, les crues du lac.

- III. Le dézonage de la parcelle entraîne, selon les opposantes, une importante perte de valeur en supprimant son potentiel constructible et en limitant fortement ces usages actuels et futurs. N'étant pas agricultrices, elles soulignent que l'exploitation agricole du bien n'est pas viable pour elles ni pour leurs héritiers, la location actuelle n'étant qu'une solution provisoire. Elles relèvent en outre que, d'après le rapport de la DGTL (2023), les dézonages envisagés vont au-delà des exigences légales en matière de redimensionnement. Sur cette base, Mmes Rochat et Dayagbo demandent un réexamen du tracé de la zone à bâtir afin de rétablir la limite constructible initiale, en tenant compte des conséquences financières et juridiques de cette décision.

Propositions de réponse :

- I. Le classement en zone agricole est justifié par le surdimensionnement de la zone à bâtir, estimant que la maison, malgré l'absence d'activité agricole des propriétaires, correspond à une vocation agricole. S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir, se référer à l'argumentation concernant le surdimensionnement de la Commune et les mesures prises dans le cadre du projet de PACom (chapitre 8). Toutefois, le rapport de la DGTL (2024) indique que certains dézonages, dont ceux des parcelles concernées, vont au-delà des exigences légales en matière de redimensionnement des zones à bâtir. Dans ce contexte, la Municipalité se montre disposée à réexaminer la situation et propose toutefois un compromis consistant à maintenir une partie de la parcelle en zone à bâtir (2'755 m²) tout comme à classer le solde (4'130 m²) en zone agricole, tout en précisant la délimitation de cette affectation.
- II. Selon le rapport « évaluation du risque dans la procédure de planification, d'aménagement du territoire (ERPP) » de la société Holinger du 5 septembre 2022, le petit cours d'eau sans nom qui longe la parcelle 1806 au Sud-Ouest représente le « risque d'un embâcle complet à l'entrée de [sa] mise en conduite (...) dès un temps de retour de 30 ans ». Le risque d'inondation est qualifié de « moyen (...), d'une probabilité élevée et d'une intensité faible.
- III. Il est indéniable qu'un passage en zone agricole entraîne des conséquences en termes d'aménagements et de valeur du terrain. La Municipalité a toutefois proposé un compromis pour répondre aux exigences en matière de redimensionnement de la zone à bâtir tout en allant dans le sens des opposantes. Les aspects évoqués en termes de valeur et d'usage sont également limités et à reconsidérer. Le propriétaire qui estime avoir le droit à une indemnité pour expropriation matérielle dispose d'un délai péremptoire d'une année (art. 73b LATC) pour en faire la demande à partir de l'entrée en force du PACom. Le requérant doit adresser sa demande par écrit à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). La fiche d'application "Comment obtenir une indemnisation en cas de déclassement d'un terrain ?" qui détaille cette procédure a été transmise à l'opposant.

d) Opposition du Ski-Club Les Bioux

Motifs d'opposition :

- I. Le Ski-Club Les Bioux s'oppose au PACom en raison d'inexactitudes et d'omissions dans la représentation des infrastructures de sports d'hiver. Le tracé du télésiège, de sa piste associée et de certains segments de pistes de ski de fond, n'apparaissent pas correctement sur les plans, malgré leur reconnaissance officielle. Certaines portions, notamment le long du lac ou vers le Grand-Essert, sont absentes ou traversent des zones sans affectation claire, ce qui pourrait compromettre leur utilisation.
- II. Le Club relève également des lacunes dans l'affectation de certaines zones (notamment sylvo-pastorales), contraires au principe légal d'affectation complète du territoire, avec des conséquences similaires pour la continuité des pistes.

Propositions de réponse :

- I. La Commune indique que des contacts ont été pris avec le Ski-Club des Bioux pour intégrer les données manquantes sur les pistes dans le PACom, et se dit prête à compléter le plan en cas d'informations manquantes, ce qui a été effectué lors de l'enquête publique complémentaire.
- II. Les lacunes concernant la piste de ski de fond le long du lac s'expliquent par leur inclusion dans le PEC 64, relevant de la compétence cantonale, que la Commune n'a pas souhaité réviser. Il est en outre mentionné que le règlement de ce plan n'est pas retrouvé par le Canton. Quant aux autres zones non affectées (« trous »), il s'agit d'inventaires fédéraux qui doivent être inscrits de la sorte selon les recommandations du Canton afin de permettre l'inscription de futures dispositions. Ces secteurs sont sortis du PACom pour une question de stabilité des plans. Le PACom ne doit pas indiquer l'affectation à l'intérieur de ces trous. Le guichet cartographique cantonal permet de connaître quels plans sont en vigueur par secteur et sera mis à jour en ce sens lorsque le PACom sera approuvé par le Département.

e) Opposition de Pro Natura Vaud

Motifs d'opposition :

- I. Pro Natura Vaud relève que les biotopes inscrits aux inventaires cantonaux ne sont pas représentés sur le plan, bien qu'ils figurent dans le rapport 47 OAT. Elle demande leur intégration cartographique, leur classement en secteur de protection de la nature et du paysage (art. 17 LAT), ainsi que l'ajout d'un article spécifique dans le règlement garantissant des modalités d'entretien assurant leur conservation.

Les 13 objets concernés sont les suivants :

Bas-Marais d'importance régionale

N° 71 « Prés des Rives », partie dans le PACom ;

N° 78 « Sur la Rose », hors révision, partie du PEC n° 64.

Bas-Marais d'importance locale

N° 3453 « Les Epuisats », dans le PACom ;

N° 1282 « Sagne-Vuagnard », dans le PACom ;

N° VD72 « L'Abbaye », hors révision dans le PEC n° 64 ;

N° 80 « Les Tâches », hors révision, dans le PEC n° 64 ;

N° 74 « Vers chez Aaron », hors révision, dans le PEC n° 64 ;

N° 77 « La Sauvagère » partie côté amont dans le PACom non signifiée.

Sites de reproduction des batraciens d'importance locale :

N° VD323 « Sagne-Vuagnard », dans le PACom ;

N° VD635 « Sur la Rose », hors révision, dans le PEC n° 64 ;

N° VD980 « Pré d'Etoy » déjà affecté avec un périmètre de protection et de la nature 17 LAT ;

N° VD657 « Les Croisettes » dans le PACom.

Prairie et pâturage secs (PPS) d'importance locale :

N° 7897 « Source de la Lionne », en partie dans le PACom.

- II. La réserve forestière de la Roche des arcs n'est mentionnée à aucun endroit dans le dossier d'enquête. Celle-ci devrait au moins figurer sur le plan, afin de renforcer sa protection selon Pro Natura.
- III. Les intervenants conviennent d'examiner en détail les propositions de Pro Natura Vaud concernant le règlement. Il est rappelé que les propositions de Pro Natura visent à renforcer la protection de la biodiversité, notamment par des compléments au règlement.

Propositions de réponse :

- I. Il est rappelé que les inventaires locaux et régionaux n'étaient ni en vigueur, ni connus, ni contraignants lors de l'élaboration du PACom, ce qui explique leur absence dans la planification. Certains de ces inventaires se situent en outre hors du périmètre de révision, notamment dans les « trous » du plan liés à des contraintes de stabilité. Il est également souligné que ces inventaires évoluent et s'étendent, réduisant les marges de manœuvre de la Commune. Bien que le PACom traite aussi de la protection du paysage, plusieurs éléments importants n'étaient pas intégrés au début de la révision. La Commune estime avoir respecté les exigences initiales et souhaite conserver une certaine autonomie, d'autant plus que la gestion de zones comme les rives du Lac Brenet échappe largement à sa compétence en raison de décisions cantonales. La Municipalité ne souhaite pas modifier son Plan d'affectation communal (PACom) en y inscrivant les inventaires locaux et régionaux mentionnés pour les raisons évoquées ci-dessus.
- II. La réserve forestière de la Roche des arcs est affectée en aire forestière. La Municipalité doute que le fait de la mentionner sur le plan d'ensemble de la commune renforce réellement sa protection ; elle ne souhaite pas non plus entrer en matière sur cette proposition.

III. Les modifications apportées au règlement à la suite de la première enquête publique sont expliquées au chapitre 9.4.2. Pour clarifier les échanges relatifs aux demandes de Pro Natura, les explications et réponses sont transmises ci-dessous :

Article 14 Plantations, alinéa à modifier : *Les plantations sont faites en pleine terre, et composées pour 2/3 au moins d'espèces indigènes, adaptées à la station et d'écotype suisse*
Cet article est plutôt destiné à des communes plus urbaines. Le règlement précise que les espèces doivent être prioritairement d'essence indigène. Le fait de spécifier une proportion ne va pas dans le sens de l'incitation voulue par la Municipalité à ce sujet.

Article 15 Prévention et lutte contre les organismes exotiques envahissants, alinéa à ajouter : la Municipalité incite les propriétaires à remplacer leurs haies de lauriers ou de thuyas par des haies vives indigènes.

La formulation de l'article 15 et son renvoi à la LPrPNP sont suffisants. D'autres mesures peuvent être mises en place pour encourager concrètement le remplacement des plantes exotiques. La Municipalité ne souhaite pas modifier le règlement du PACom en ce sens.

Article 47 Protection de la faune ailée, alinéa à ajouter : la pose de nichoirs et autres installations favorisant la nidification est encouragée. La Municipalité ne souhaite pas modifier le règlement du PACom en ce sens.

Article 16 Eclairage - lutte contre la pollution lumineuse, alinéa à ajouter : L'éclairage privé doit être en principe éteint entre 22h00 et 06h00. L'éclairage temporaire est autorisé s'il est activé par un système de détection de présence, avec des températures de couleur inférieures au 2700 Kelvin. La Municipalité entre en partie en matière sur cette proposition de modification du règlement. L'article en question sera complété de la manière suivante : *L'éclairage privé doit être en principe éteint entre 22h00 et 06h00. L'éclairage temporaire est autorisé s'il est activé par un système de détection de présence.*

Elle souhaite également compléter cet article en mentionnant des exceptions lors de la période de Noël.

Alinéa à ajouter : L'éclairage clignotant, intermittent ou mouvant, comme les images vidéo, est interdit à l'exception des signalisations routières ou lors de manifestations dûment autorisées. La Municipalité ne souhaite pas modifier le règlement du PACom en ce sens.

Article 17 Protection de la petite faune - murs et clôtures, alinéa à ajouter : les installations extérieures sont réalisées de manière à éviter les dangers pour la petite faune. Des grillages sont installés au-dessus des bouches d'évacuation des eaux de surface.

Un article pour favoriser le déplacement de la petite faune a déjà été inscrit dans le règlement. La Municipalité ne souhaite pas modifier le règlement du PACom en ce sens.

Article manquant : Protection des eaux et des sols.

Pro Natura souhaiterait voir se généraliser l'usage de surfaces perméables avec pavés-gazon sur les surfaces carrossables, en proscrivant dans les extérieurs les surfaces tout minéral, notamment les surfaces en béton, asphalte, ou gravier grossier (à l'exception par exemple de murgiers pour les lézards), les alvéoles synthétiques et les bâches en plastique dans les plantations qui créent des îlots de chaleur, empêchent les fonctions naturelles du sol et polluent le sol et les eaux sur le long terme.

Une proposition d'article répondant à ces exigences pourrait être rédigée à l'aide d'un indice de perméabilité : la Commune étant située en grande partie en zone d'effondrement En cas de conservation de l'eau sur la parcelle, il y a risque d'effondrement du sol. De plus, la Commune de L'Abbaye n'est pas une commune urbaine et les mesures en faveur de la biodiversité sont plutôt proposées de manière incitative. La question d'un indice de perméabilité nécessite des vérifications techniques peu adéquates pour ce type de commune. La Municipalité ne souhaite pas modifier le règlement du PACom en ce sens.

f) *Opposition de Rochat Robert*

Motifs d'opposition :

- I. M. Rochat s'oppose au déclassement de la parcelle n°1804 en zone agricole, qu'il juge incohérent au regard des principes de planification. Il critique d'abord la délimitation du « territoire urbanisé » du rapport 47 OAT, estimant qu'elle ne respecte pas les lignes directrices fédérales, notamment en incluant des zones périphériques ou de résidences secondaires qui devraient être déclassées, tout en manquant de cohérence avec les objectifs de densification et de développement interne.
M. Rochat reproche également au PACom de négliger les spécificités historiques et architecturales du village des Bioux, pourtant mises en évidence par l'ISOS. Le tissu bâti, constitué de hameaux alignés le long de la route et marqué par une évolution historique particulière, n'est pas suffisamment pris en compte. Enfin, il dénonce des incohérences dans l'affectation des parcelles, notamment aux Tâches, où le projet introduit une rupture dans la continuité du bâti et traite différemment des maisons pourtant comparables, ce qui est jugé injustifié et incompréhensible.
- II. Le rapport ERPP de 2022 identifie un risque d'inondation moyen lié à un cours d'eau voisin, avec une probabilité élevée mais une faible intensité. Ce risque est utilisé pour justifier le classement en zone agricole de plusieurs parcelles. Cette décision est toutefois jugée incohérente : une parcelle voisine, exposée à un risque d'inondation plus élevé, reste en zone à bâtir.

De plus, le rapport lui-même présente des contradictions, évoquant à la fois un déclassement en zone agricole et la possibilité de maintenir ces terrains en zone constructible avec certaines restrictions et mesures de protection. M. Rochat souligne aussi l'absence d'événements d'inondation recensés depuis 1955, malgré une prévision théorique de crue sur 30 ans, et mettent en avant l'ancienneté de la maison (plus de 300 ans) pour relativiser ce risque. Il rappelle enfin que les dangers historiquement avérés dans la zone sont plutôt les incendies et, plus anciennement, les crues du lac.

- III. Le dézonage de la parcelle entraîne une importante perte de valeur en supprimant son potentiel constructible et en limitant fortement ses usages actuels et futurs. Cette mesure réduit considérablement les possibilités d'utilisation de ce bien, affectant ainsi son usage actuel et futur prévisible. Il relève en outre que, d'après le rapport de la DGTL (2023), le dézonage envisagé va au-delà des exigences légales en matière de redimensionnement. Sur cette base, il demande un réexamen du tracé de la zone à bâtir afin de rétablir la limite constructible initiale, en tenant compte des conséquences financières et juridiques de cette décision.

Propositions de réponse :

- I. La Municipalité propose d'entrer en matière puisque ce n'est pas une exigence de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). Il est cependant nécessaire de définir précisément la délimitation de l'affectation en zone à bâtir sur cette parcelle. La proposition de la Municipalité est de laisser 1'545 m² en zone à bâtir le long de la Route cantonale, le reste passe en zone agricole, soit 2'643 m².
- II. Voir réponse opposition C) II.
- III. Voir réponse opposition C) III.

g) Opposition de Patrimoine suisse section vaudoise (PSSV)

Motifs d'opposition :

- I. PSSV propose de modifier le règlement du PACom en faisant des propositions d'ajouts sur différentes thématiques. Il propose d'ajouter un paragraphe interdisant l'isolation thermique périphérique pour les bâtiments classés notes 1 à 4 au recensement architectural, afin de préserver l'expression et la matérialité des façades d'origine. Actuellement, le règlement reste lacunaire sur ce point, hormis une disposition autorisant les améliorations énergétiques pour les notes 4.

- II. Murs anciens : « Les murs anciens doivent être maintenus et entretenus. Tous travaux les concernant sont limités au minimum indispensable et doivent faire l'objet d'une autorisation municipale ».
- III. Voies de communication historiques : ces voies contribuent à la valeur du site et du paysage figurant à l'ISOS et à l'IMNS et doivent être figurées sur le plan : « Le territoire communal est traversé par plusieurs voies de communication historiques d'importance nationale, régionale et locale accompagnées ou non de substance. Leur tracé et leur substance historique doivent être conservés. Tous travaux les concernant doivent être soumis à un expert IVS ».
- IV. Parcs et jardins historiques : « Les parcs et jardins certifiés par le Conseil international des monuments et sites (ICOMOS), sont destinés à préserver les qualités paysagères (arbres remarquables, murs ou tout élément participant à leur caractère). Toute intervention dans ces secteurs doit être accompagnée d'une étude paysagère établie par un professionnel qualifié et soumise, pour accord, à la Municipalité ».
- V. Demande d'ajout d'un alinéa à l'article 27 Esthétique et intégration : « La Municipalité peut notamment exiger l'adaptation d'un projet ou l'exécution de travaux qui sont de nature à remédier à une situation insatisfaisante ». La proposition consiste également à ajouter que, lors de nouvelles constructions, tous les travaux anciens non recensés, soient mentionnés dans les demandes de permis de construire.
- VI. Demande d'ajout d'un alinéa à l'article 29 Couleurs et matériaux : « Les teintes vives de nature à nuire à l'harmonie du site sont interdites. » PSSV mentionne qu'il est préférable d'indiquer ce qui ne peut pas être réalisé par exemple en précisant que les couleurs vives ne peuvent pas être réalisées.
- VII. Demande de modifier l'alinéa 1 de l'article 44 Couverture des toitures : « Les matériaux de couverture de la toiture doivent être en adéquation avec le bâtiment concerné et avec le milieu bâti environnant ». PSSV demande d'ajouter quels matériaux doivent être privilégiés, par exemple les tuiles en terre cuite naturelle, la tôle utilisée sous sa forme traditionnelle, etc.
- VIII. Dispositions générales, ajouter à la fin de l'alinéa 1 article 64 Nombre de logements : « il est limité à 8 (...) par bâtiment construit sur une même parcelle. Le projet doit veiller à ne pas « sur-occuper le volume et à respecter l'intégrité du bâtiment et de ses abords ». PSSV souhaiterait que des précisions soient également apportées à l'article 64 sur le type de logement prévu.
- IX. Modifier et compléter l'alinéa 4, ouvertures en toiture. Article 65 Secteur de protection du site bâti 17 LAT : « Les ouvertures en toiture ont une forme et une proportion adaptées à l'architecture du bâtiment.

Elles peuvent être réalisées sous forme de : Fenêtres rampantes de dimension maximales 0.80 x 1.40 m placées verticalement. Lucarnes constituées d'un pan soulevé, dont la hauteur et la largeur n'excèdent pas respectivement 1.00 m et 1.20 m. Lucarnes à deux pans dont la largeur et la hauteur n'excèdent pas respectivement 1.30m et 1.80m. La largeur additionnée des ouvertures de chaque pan de toiture ne doit pas excéder le tiers de la longueur de la façade correspondante. Le nombre d'ouverture ne doit pas porter préjudice à l'esthétique du bâtiment.

- X. PSSV demande qu'un paragraphe soit ajouté à l'alinéa 5 de l'article 65 : « La pose d'une isolation thermique périphérique sur les bâtiments en note 1, 2, 3 et 4 au NRA, est interdite. Pour les constructions qui n'ont pas reçu les notes 1 à 4 au NRA, l'isolation périphérique n'est autorisée que si le caractère des façades est préservé ». Dans la zone 15 LAT et le secteur 17 LAT supprimer la possibilité de créer des pignons secondaires. Cette forme d'architecture ne correspond pas au bâti ancien. Ajouter : « Les pignons secondaires sont interdits. ». PSSV relève que les pignons secondaires n'apportent rien.
- XI. Art. 66 « Esthétique et intégration des constructions nouvelles », alinéa 2, ajouter : « L'usage du verre est proscrit pour les garde-corps ». PSSV souhaite interdire ce type de matériau également pour la zone centrale et non pas uniquement dans le secteur de protection du site bâti.
- XII. Modifier l'art. 71 « Ouvertures en toitures : « La création de jours dans les combles se fait prioritairement dans les pignons existants de façon à ne pas compromettre l'aspect de la toiture. Par leur forme et leurs dimensions, lucarnes et châssis doivent présenter une cohérence d'ensemble avec le caractère du bâtiment et l'expression architecturale des niveaux inférieurs. L'article 43 est applicable ». Dans la zone 15 LAT et le secteur 17 LAT, supprimer la possibilité de créer des pignons secondaires. Cette forme d'architecture ne correspond pas au bâti ancien. PSSV demande d'ajouter : « Les pignons secondaires sont interdits ». PSSV relève que les mêmes objectifs généraux sont retrouvés et rappelle que les dimensions des ouvertures en toiture doivent être proportionnées et de ne pas multiplier ces faits. Mme Bujard souligne les différences entre un bâtiment ancien et une nouvelle construction.
- XIII. Art. 72 « Avant-toits : limiter la dimension des avant-toits à 2 mètres.
- XIV. Ajouter un article concernant les balcons : « La longueur additionnée des balcons ne peut excéder la moitié de la longueur de la façade concernée. La profondeur hors-tout est au maximum de deux mètres. Dans l'ensemble du secteur 17 LAT, l'expression architecturale des balcons doit être harmonisée par l'usage des mêmes dimensions, formes et matériaux ». PSSV relève que des balcons ont été créés sur des anciens bâtiments, notamment au Pont et constate que leur aspect a ainsi été modifié. PSSV souhaite que ce genre de construction soit limité.

Propositions de réponse :

Les modifications apportées au règlement à la suite de la première enquête publique sont expliquées au chapitre 9.4.2. Pour clarifier les échanges relatifs aux demandes de Patrimoine suisse section vaudoise, les explications et réponses aux demandes sont transmises ci-dessous :

- I. Interdiction de l'isolation thermique périphérique pour les bâtiments classés notes 1 à 4 au recensement architectural : La Municipalité n'est pas favorable à cette proposition d'ajout concernant l'isolation périphérique. Elle estime que cet aspect est de compétence municipale et décide de ne pas modifier le règlement.
- II. La Municipalité est favorable à cette proposition et décide d'ajouter cet article dans le règlement du PACom.
- III. Il n'y a pas voie de communications historiques d'importance nationale sur la commune. Toutefois, il existe des voies de communications régionale et locale. La possibilité d'ajouter cette information est de compétence communale. La Municipalité n'est pas favorable à cette proposition et décide de ne pas modifier le règlement du PACom en conséquence.
- IV. Tous les jardins ICOMOS ne sont pas répertoriés, toutefois les jardins présentant les qualités les plus remarquables ont été identifiés. Dans le village de L'Abbaye, le jardin remarquable à proximité de l'église est par exemple mentionné. La Municipalité n'est pas favorable à cette proposition et décide de ne pas modifier le règlement du PACom en conséquence.
- V. Esthétique et intégration : La Municipalité est favorable à la proposition d'ajout d'alinéa par rapport à cette possibilité de remédiation en cas de situation insatisfaisante. A contrario, elle ne souhaite pas ajouter un besoin de recensement de tous les travaux anciens lors de demande de permis de construire.
- VI. Pour la Municipalité, l'article 29 RPACom est suffisant car les couleurs sont soumises à l'autorisation préalable de la Municipalité et le choix des teintes doivent être en harmonie avec le milieu bâti. Par conséquent, elle décide de ne pas modifier le règlement.
- VII. La Municipalité estime que l'article 44 RPACom est suffisant, car il précise que les matériaux de couvertures doivent être en harmonie avec le milieu bâti environnant. La question de l'intégration des panneaux photovoltaïques joue aussi un rôle dans cette prise de position. La Municipalité ne souhaite pas modifier le règlement en conséquence.
- VIII. Nombre de logements : l'article 64 RPACom est suffisant. De plus, cet ajout semble difficilement applicable de par l'interprétation très complexe du terme « sur-occuper ».

La définition d'un nombre de logements maximal vise justement à éviter un suroccupation du bâtiment. La Municipalité ne rentre pas en matière sur cette proposition d'ajout dans le règlement pour les raisons évoquées ci-dessus.

- IX. La Municipalité estime que l'esthétique des toitures comprend également la question de l'intégration des panneaux solaires et qu'il est important de garder une certaine souplesse pour assurer cette cohérence d'ensemble au niveau de la toiture. Par conséquent, elle décide de ne pas modifier le règlement du PACom.
- X. Concernant l'isolation périphérique, l'article 65 RPA prévoit que celle-ci n'est autorisée que si le caractère des façades est préservé. La Municipalité estime que la formulation existante est suffisante. Elle décide par conséquent de ne pas modifier le règlement du PACom.
- XI. La Municipalité estime que l'interdiction de l'usage du verre pour les garde-corps au sein de la zone centrale du Pont, qui bénéficie d'un secteur de protection du site bâti 17 LAT est suffisante. Elle décide de ne pas l'interdire en dehors de ce périmètre.
- XII. Pour la Municipalité, l'article 71 est suffisant car il précise que : sont autorisées les ouvertures dont les dimensions s'intègrent harmonieusement dans le milieu bâti. Elle ne souhaite pas non plus interdire la possibilité d'aménager des pignons secondaires.
- XIII. Il est proposé de modifier l'alinéa 4 de l'article 72 RPACom, car cet article permettrait théoriquement de dépasser les deux mètres. L'alinéa 4 de l'article 72 RPA précise que : « *Si la façade comporte un balcon, les avant-toits peuvent dépasser les largeurs maximales précisées ci-avant pour le couvrir entièrement. Cet article permettrait théoriquement de dépasser les deux mètres.* » La Municipalité est favorable à la proposition de limiter les avant-toits à une dimension maximale de 2 mètres.
- XIV. Il est indiqué qu'actuellement les dérogations ne sont plus levées et que le règlement en vigueur est appliqué. A noter également que l'art. 35 RPACom précise que les saillies de plus de 1.5 m sont prises en compte dans le calcul de la distance aux limites. La Municipalité est favorable à la proposition d'ajout d'un article concernant les balcons uniquement pour le secteur de protection du site bâti 17 LAT. Elle ne souhaite pas par contre limiter la longueur des balcons dans les dispositions générales.

h) Opposition de Berney Kim

Motifs d'opposition :

La parcelle n° 1810 est affectée en zone du village. Elle est occupée par une ferme sans activité agricole. Le propriétaire souhaite maintenir l'affectation de cette parcelle, il entre, toutefois, en matière pour une légère réduction de la zone à bâtir au Nord. L'absence d'exploitation et de projet agricole condamne le bâtiment à l'abandon en l'état. M. Berney soulève une inégalité de traitement avec une autre parcelle non dézonée. Un projet de transformation en EMS avec logements multiples est envisagé, le site étant jugé stratégique dans le village des Bioux.

Propositions de réponse :

La prudence est de mise afin d'éviter un refus du PACom par le Canton, qui retarderait sa validation. L'option d'un classement en zone d'utilité publique est envisagée, sous réserve de démontrer un besoin communal. La Municipalité confirme son intérêt pour la création de logements pour personnes âgées et décide dans un premier temps d'affecter la parcelle n° 1810 en zone destinée à des besoins publics (art. 15 LAT), avec justification à intégrer au rapport 47 OAT. Le retour du Canton dans le cadre de l'examen préalable complémentaire laisse la possibilité d'affecter la parcelle n°1810 en zone centrale, pour cette raison la Municipalité décide d'aller dans le sens du propriétaire et de laisser cette parcelle affectée en zone centrale.

i) Opposition de Piazzini Claude et Claudine

Motifs d'opposition :

Mme et M. Piazzini s'opposent au dézonage proposé, qu'ils jugent excessif au regard des contraintes de leur parcelle. Ils invoquent notamment la proximité de leur maison avec la route cantonale, des servitudes (canalisations et source) limitant les possibilités de construction, ainsi que le risque de ne pas pouvoir reconstruire en cas de sinistre. Tout en acceptant le principe d'un dézonage partiel, ils proposent une alternative plus mesurée, cohérente avec les réalités du terrain et les objectifs du PACom. Mme et M. Piazzini rappellent également leur coopération passée (dézonage d'une autre parcelle) et leur contribution à la collectivité (mise à disposition de places de parc et servitude de passage), plaidant pour une approche équitable.

Propositions de réponse :

Il faut préciser que, malgré le dézonage partiel, la parcelle n° 300 conserve des droits à bâtir significatifs : sur 5'026 m², 2'266 m² restent en zone à bâtir, dont 1'420 m² nécessaires pour respecter les dispositions réglementaires sans placer le bâtiment existant en précarité.

Il subsiste ainsi un potentiel constructible supplémentaire de 423 m² pour un nouveau bâtiment. Pour rappel, la situation a déjà été examinée avec la DGTL, dont la position laisse peu de marge de manœuvre. De plus, toute modification lors de la mise à l'enquête complémentaire pourrait entraîner des exigences cantonales plus strictes, voire un dézonage accru. Les autres arguments évoqués sont relativisés car la législation (art. 80 LATC) permettrait une reconstruction en cas de sinistre et que la situation du bâtiment n'est pas concernée par les limites liées à la route. Les contraintes techniques, comme la présence d'une source, peuvent être surmontées et que des marges de manœuvre subsistent sur la parcelle. Au vu de ces éléments, la Municipalité décide de ne pas entrer en matière sur la proposition de Mme et M. Piazzini.

j) Opposition de la Hoirie Piguet Jean-Luc

Motifs d'opposition :

M. Piguet représente une hoirie. Celle-ci estime que le traitement des parcelles n° 96 et n° 406 n'est pas conforme aux lignes directrices cantonales en matière de redimensionnement des zones à bâtir, considérant qu'elles présentent un réel potentiel de densification au sein du tissu déjà urbanisé. L'hoirie s'oppose au déclassement de ses deux parcelles et affirme ne pas avoir thésaurisé ses terrains, mettant en avant la vente passée d'une parcelle et les démarches entreprises pour céder les parcelles n° 96 et n° 406, sans succès avant la révision du PACom. Elle s'interroge également sur le traitement d'autres secteurs, notamment vers la parcelle n° 162, et sur les critères ayant conduit au dézonage de la parcelle n° 96, pourtant bien située, proche des transports publics et sans impact sur les vues.

Propositions de réponse :

Il est rappelé que la méthodologie cantonale, basée sur la LAT, privilégie la densification des centres et considère les communes périphériques comme surdimensionnées. Elle distingue les réserves à bâtir du potentiel de densification et impose une réduction des zones à bâtir selon les besoins à 15 ans. Dans ce cadre, une parcelle ne peut être maintenue en zone à bâtir que si elle est située dans le territoire urbanisé, défini selon des critères précis. La parcelle n° 96 est exclue du territoire urbanisé car non construite et en contact direct avec la zone agricole, ce qui impose son dézonage (voir chapitre 7 et 8). Les parcelles n° 96 et n° 406 étaient déjà destinées à être déclassées lors de l'examen préalable, malgré la localisation de la parcelle n° 96 jugée plutôt favorable. Les marges de manœuvre pour la commune sont limitées car le Département doit approuver le PACom. Si la commune va à l'encontre du Canton, le PACom ne sera pas validé. Pour cette raison, la Municipalité propose de maintenir le dézonage de ces deux parcelles.

k) Opposition de Golay Danielle

Motifs d'opposition :

- I. Mme Golay s'oppose totalement au projet de dézonage d'une grande partie de la parcelle n° 959, estimant ne pas comprendre la démarche de la Municipalité visant à déclasser une portion de son bien immobilier.
- II. Il s'agit d'une grande parcelle comprenant une maison de vacances et faisant l'objet d'un prêt hypothécaire portant sur l'ensemble du bien.
- III. Mme Golay s'interroge également sur la possibilité d'aménager sa parcelle en jardin du souvenir, avec un chemin semi-public arborisé offrant une vue sur le lac.

Propositions de réponse :

- I. La Commune répond aux exigences cantonales en matière de redimensionnement de la zone à bâtir. Le Canton a imposé une méthodologie et a demandé de sortir les parcelles non construites, situées en limite de la zone agricole. Les parties de parcelles situées dans le PEC n° 64 sont de compétence cantonale et sont considérées comme de la zone agricole. La fiche d'application du Canton pour définir le territoire urbanisé se base sur cinq principes. La parcelle en question est considérée comme en dehors du territoire urbanisé selon ces principes (chapitre 7). S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir, se référer à l'argumentation concernant le surdimensionnement de la Commune et les mesures prises dans le cadre du projet de PACom (chapitre 8). Toutefois, il est relevé que la partie de la parcelle affectée en zone à bâtir doit être légèrement augmentée afin que la construction existante ne soit pas en situation de précarité. En effet, afin que la construction existante corresponde aux dispositions constructives du RPACom, il faut que la partie affectée en zone à bâtir soit de 1'789 m², puisque le l'IOS est de 0.125 et que la construction existante dispose d'une emprise au sol de 223 m². La Municipalité décide de procéder à cette légère modification.
- II. Il est relevé que lors d'incidences financières un dédommagement peut être demandé. Une annexe au procès-verbal est transmise à ce sujet.
- III. Il n'est pas possible de l'affecter en zone de verdure, car ce type de zone est considérée comme de la zone à bâtir. Le Canton demande expressément une affectation hors zone à bâtir. A noter qu'en principe aucune installation n'est autorisée dans la zone agricole, mais des arbres peuvent être plantés, conformément au droit foncier rural.

l) Opposition de Duruz Michel

Motifs d'opposition :

M. Duruz s'oppose à certains aspects de la révision du PACom, relevant que si l'absence d'affectation de certains secteurs peut s'expliquer par des dispositions spécifiques existantes, d'autres cas ne sont pas justifiés, notamment à l'Est du PPA « Sur la Rose » ou dans certaines zones sylvo-pastorales et forestières.

M. Duruz souligne que cette absence d'affectation n'est pas conforme au principe selon lequel l'ensemble du territoire communal doit être planifié, et qu'elle engendre un manque de clarté quant aux usages autorisés. Il s'interroge notamment sur le maintien des usages agricoles ou des activités comme les pistes de ski de fond, dont les tracés semblent parfois interrompus. Selon lui, même en présence de réglementations spécifiques, l'affectation du sol devrait être explicitement indiquée afin d'assurer la transparence et la sécurité juridique.

Propositions de réponse :

Le PACom ne procède pas à l'affectation des secteurs concernés, ceux-ci restant régis par les dispositions en vigueur. Conformément aux normes cantonales (NORMAT 2), la création de «trous» dans le plan est admise, sans indication d'affectation dans ces périmètres, dont le statut est consultable via le guichet cartographique cantonal après approbation du PACom.

La partie Est du secteur « Sur la Rose » n'est pas affectée afin de préserver la stabilité des planifications futures, une extension étant envisagée à moyen terme. Les zones sylvo-pastorales et forestières concernées ont été exclues en raison de coordinations avec la DGE, liées à de futures protections de biotopes d'importance nationale et à leurs zones tampon.

Par ailleurs, bien que la DGE ait demandé l'ajout de nouveaux « trous » liés à des inventaires régionaux et locaux, la Municipalité a refusé, ces périmètres n'étant pas encore stabilisés et relevant de simples recommandations.

m) Opposition de Reymond Aurélien et Alexandre

Motifs d'opposition :

MM. Reymond s'opposent au projet de révision du PACom en raison d'incohérences entre les documents, l'un indiquant une « zone verdure 15 LAT - A » et l'autre une « zone agricole 16 LAT ». Il est précisé qu'il s'agit d'une erreur et que la destination correcte à retenir est la zone agricole 16 LAT pour leur parcelle et les parcelles voisines. Ils contestent le déclassement de la parcelle n° 765, proposant qu'elle soit maintenue en zone de verdure afin de préserver son rôle de jardin historique, en continuité avec son habitation.

MM. Reymond soulignent l'usage ancien du terrain (jardin potager, agrément, aménagements paysagers), sa cohérence paysagère et son intégration dans le site entre village et lac. Ils estiment qu'une affectation en zone agricole compromettrait ces usages extensifs et l'équilibre du lieu. MM. Reymond insistent également sur les caractéristiques physiques du terrain (zones inondables, murs, différences de niveau, aménagements existants et chemin/digue) qui, selon eux, doivent être prises en compte dans la planification. M. Aurélien Reymond indique avoir acquis la parcelle il y a environ 3 à 4 ans en vue d'y réaliser un projet de petite construction, bien intégrée au site et tenant compte du dénivelé, notamment à proximité du mur existant. Monsieur, Reymond précise que cet élément fait toujours partie de sa réflexion. Il exprime néanmoins sa volonté de maintenir une utilisation du terrain conforme à son usage historique et à son intégration paysagère. Il relève que la solution de compromis évoquée par l'affectation de sa parcelle en zone de verdure est envisageable et qu'il peut l'examiner plus en détail.

Propositions de réponse :

La Municipalité décide d'entrer en matière et propose la modification suivante : la superficie de la parcelle n° 765 affectée par le PACom (sans la partie comprise dans le PEC 64) est de 730 m². La partie Sud est affectée en zone verdure (jardin etc.) sur une surface de 362 m². La partie Nord (côté lac) en continuité de de la partie de la parcelle située dans le PEC 64 reste affectée en zone agricole sur une surface de 368 m². Cette proposition amène une cohérence d'ensemble qui doit être conservée par rapport aux aménagements présents et à la situation par rapport aux parcelles voisines (parcelles n^{os} 761 et 766).

n) Opposition de la Famille Meylan Danielle, Karen et Yann

Motifs d'opposition :

- I. Mmes et M. Meylan s'opposent au dézonage de la parcelle n° 650, en dénonçant un manque de transparence dans le dimensionnement de la zone à bâtir, dont les surfaces ne sont pas indiquées et dont les calculs ne sont pas vérifiables. Ils demandent des données détaillées avant et après révision afin de contrôler la fiabilité de la simulation, ainsi qu'une comparaison avec la méthode fédérale, jugée potentiellement moins restrictive que l'application cantonale. Mmes et Monsieur, Meylan contestent également l'appréciation du terrain, estimant que la parcelle s'intègre au bâti existant, est équipée et fait l'objet d'un projet avancé, ce qui justifierait une analyse plus concrète. Enfin, ils jugent inadapté son classement en zone agricole en raison de sa topographie et plaident pour une approche plus nuancée tenant compte des spécificités locales.
- II. Mme Meylan indique qu'elle s'acquitte actuellement des impôts fonciers pour la parcelle n° 650, laquelle est encore considérée comme située en zone à bâtir et non en zone agricole.

- III. M. Meylan s'oppose à l'article 55 du règlement du PACom relatif aux constructions et installations interdites, estimant que, malgré une intention compréhensible, sa formulation est trop restrictive et porte une atteinte excessive à la liberté des habitants et des propriétaires.

Propositions de réponse :

- I. La révision du PACom s'inscrit dans un processus long. Lors de l'examen préalable, leur parcelle était classée en zone à bâtir, mais les terrains non-construits proches de la zone agricole doivent être dézonés. Le Canton a ainsi considéré cette parcelle comme inconstructible et l'a explicitement destinée à la zone agricole. S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir, se référer à l'argumentation concernant le surdimensionnement de la Commune et les mesures prises dans le cadre du projet de PACom (chapitre 8). De plus, des photographies ont été montrées au Canton pour illustrer la situation, sans succès, le Canton ayant maintenu sa position. Une séance avec la DGTL avait également eu lieu sur place à la suite de leur recours à la CDAP, dans le cadre d'une demande de permis de construire. La Municipalité indique que la marge de manœuvre est limitée, car le PACom doit impérativement être approuvé par le Département. La Municipalité propose dès lors de maintenir le déclassement de la parcelle n° 650.
- II. Il est indéniable qu'un passage en zone agricole entraîne des conséquences au niveau de la valeur du terrain. Le propriétaire qui estime avoir le droit à une indemnité pour expropriation matérielle dispose d'un délai péremptoire d'une année (art. 73b LATC) pour en faire la demande à partir de l'entrée en force du PACom. Le requérant doit adresser sa demande par écrit à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). La fiche d'application "Comment obtenir une indemnisation en cas de déclassement d'un terrain ?" qui détaille cette procédure a été transmise aux opposants.
- III. La Municipalité maintient la formulation de l'article 55 tel que formulé lors de la première enquête publique. Elle ne pense pas que cela porte une atteinte excessive à la liberté des habitants et des propriétaires.

o) Opposition de Me Stephan Kronbichler pour Swisscom (Schweiz) AG, Sunrise Sàrl et Salt Mobile SA

Motifs d'opposition :

Les opposants demandent à la commune de L'Abbaye de modifier l'article 53 Installations de téléphonie mobile du Règlement sur le plan d'affectation communal. L'opposition porte sur les griefs suivants :

- Obligation disproportionnée d'évaluer un nombre indéterminé d'autres emplacements
- Obligation de démontrer qu'il s'agit du site le plus approprié
- Renvoi à l'Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI)

Une reformulation de l'article 53 est proposée pour prendre en considération les trois points évoqués ci-dessus.

Propositions de réponse :

La Municipalité a décidé d'entrer en matière et de suivre les arguments avancés. L'article relatif aux installations de téléphonie mobile (art. 54) a été modifié comme demandé à la suite d'échanges avec les opérateurs dans le cadre de la conciliation. La possibilité d'évaluation ne concerne plus qu'un seul site supplémentaire lors de la procédure d'évaluation de l'emplacement prévu pour l'antenne (voir chapitre 9.4.2)

p) Opposition de Me Cécile Oyon-Vuillemin pour Bertrand-Boiteux Maria-Delphine

Motifs d'opposition :

- I. Me Cécile Oyon-Vuillemin relève que la partie Est de la parcelle n° 1712 n'est pas classée en zone agricole et conserve donc ses possibilités de construire. Cette parcelle de 1'447 m² se compose de 723 m² en zone à bâtir, 12 m² en forêt et 712 m² inclus dans le PEC 64.
Me Oyon-Vuillemin indique que cinq critères ont été définis par le Canton pour délimiter le territoire urbanisé, mais estime qu'ils ne sont pas tous remplis de manière cumulative dans ce cas. Elle ajoute qu'il n'existe pas de nécessité de préserver une percée visuelle sur le lac à cet endroit.
Enfin, Me Oyon-Vuillemin considère que la parcelle est équipée et répond aux exigences pour rester constructible, tout en précisant qu'elle est bordée par une rivière, ce qui la rend de fait inadaptée à un usage agricole.
- II. Un régime d'inconstructibilité constituerait une atteinte disproportionnée au droit de propriété. Elle estime que, si cette situation devait être confirmée, elle s'apparenterait à une expropriation matérielle, ce qui impliquerait une indemnisation complète de la perte des droits à bâtir par la collectivité publique.

Propositions de réponse :

- I. L'historique du dossier concernant cette parcelle est rappelé. Lors du dépôt du PACom en examen préalable, l'ensemble du quartier ou du PPA « Les Bioux – Le Clos » avait été exclu de la révision, de sorte que la parcelle n'était pas concernée par le redimensionnement. Par la suite, le Canton a toutefois expressément demandé son retrait de la zone à bâtir. Le Canton a ainsi considéré cette parcelle comme inconstructible et l'a explicitement destinée à la zone agricole. Bien que la Commune ait défendu les parcelles concernées, celle-ci étant en contact direct avec la zone agricole, elle ne fait pas partie du territoire urbanisé et doit donc être dézonée. La définition du territoire urbanisé est explicitée plus en détail dans le chapitre 7 du présent document. S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir, se référer à l'argumentation concernant le surdimensionnement de la Commune et les mesures prises dans le cadre du projet de PACom (chapitre 8).

Le maintien de cette parcelle en zone à bâtir compromettrait l'approbation du PACom par le Canton. La Municipalité propose dès lors de maintenir le déclassement de la parcelle n° 1712.

- II. Il est indéniable qu'un passage en zone agricole entraîne des conséquences au niveau de la valeur du terrain. Le propriétaire qui estime avoir le droit à une indemnité pour expropriation matérielle dispose d'un délai péremptoire d'une année (art. 73b LATC) pour en faire la demande à partir de l'entrée en force du PACom. Le requérant doit adresser sa demande par écrit à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). La fiche d'application "Comment obtenir une indemnisation en cas de déclassement d'un terrain ?" qui détaille cette procédure a été transmise aux opposants.

q) Opposition de Me Théo Meylan et Maxime Meier pour Michaud Carmen et Zenz Wolfgang

Motifs d'opposition :

- I. Me Meyer relève la violation des principes définis par la Loi sur l'aménagement du territoire (contestation du Plan directeur cantonal (PDCn) et la méthode de calcul du redimensionnement de la zone à bâtir cantonale).
- Selon M. Meyer, le PDCn est contraire au principe de développement vers l'intérieur. Les raisons suivantes sont évoquées :
- a) Définition des périmètres pour structurer les besoins constructibles à l'échelle cantonale trop limitée ;
 - b) Contestation de la méthode de dimensionnement du PDCn ;
 - c) Absence de coordination extra-communale et violation de l'article 15 al. 3 LAT par l'application stricte des potentiels de croissance.
- Le PDCn est trop rigide est sans rapport avec la situation des nombreuses communes :
- a) Contestation de l'application de la base de calcul de 50 m² par habitant pour le dimensionnement ;
 - b) Contestation de la date déterminante du bilan (31.12.2016) ;
 - c) Absence de prise en compte de la population inscrite en résidence secondaire.
- II. D'après Me Meyer, la parcelle n° 46 se situe dans un secteur en partie exclu de la révision du PACom : il conteste de l'abrogation partielle du PPA "Les Bioux" - "Le Clos" (22.12.2000) et évoque les arguments suivants :
- a) Révision du PACom ne porte pas sur l'ensemble du territoire communal ce qui est contraire au principe évoqué à l'art. 25a LAT ;
 - b) L'abrogation partielle du PPA est contraire à l'égalité de traitement 8 al. 1 cst. ;
 - c) Violation de l'art. 52 LATC, car certaines parcelles figurant dans le PPA ne sont pas concernées par la question de la disponibilité des terrains.

- III. Me Meyer évoque le déclassement injustifié de la parcelle n° 46 pour les raisons suivantes :
- a) Non-respect des principes de redimensionnement
 - Absence d'espace vide de plus de 2'500 m² ;
 - Absence de frange de la zone à bâtir ;
 - Contestation de la délimitation du territoire urbanisé ;
 - Absence de volonté de l'autorité communale de déclasser ladite parcelle.
 - b) Absence d'égalité de traitement
 - c) Rapport 47 OAT incomplet
 - d) Violation des principes de la LAT
 - e) Violation du principe de proportionnalité
- IV. Me Meier relève également l'absence de volonté de la Municipalité de maintenir la parcelle n° 46 en zone à bâtir et que les principes de proportionnalité et d'égalité de traitement sur l'ensemble des parcelles n'ont pas été suivis.

Propositions de réponse :

- I. Les points mentionnés ci-dessus contestent la méthode cantonale de redimensionnement de la zone à bâtir. Il n'y a pas lieu de débattre du bienfondé de la méthode cantonale. La CDAP s'est prononcée au sujet de l'arrêt du TF 1C_190/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1. Selon le Tribunal cantonal (Tévenon, AC.2022.0042 du 22 septembre 2023, consid. 3b), l'arrêt précité du Tribunal fédéral, rendu sur recours contre un arrêt de la cour de céans, ce n'est pas le Tribunal fédéral, mais bien la CDAP qui a tenu les propos cités par le recourant. Le Tribunal fédéral a au contraire récemment jugé que les réserves et mandats émis par le Conseil fédéral dans sa décision du 31 janvier 2018 (FF 2018 p. 959) n'avaient pas conduit à un refus d'approbation de la 4e adaptation du PDCn et n'étaient pas de nature à remettre en question son application en l'espèce. Il n'y avait ainsi pas lieu in casu de revenir sur la méthode de dimensionnement de la zone à bâtir appliquée par les autorités cantonales. La CDAP conclut que compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas lieu non plus dans le cas d'espèce de revenir sur la méthode de dimensionnement appliquée par les autorités compétentes. Cet arrêt fait l'objet d'un recours pendant au Tribunal fédéral.
- II. La réponse aux points mentionnés ci-dessus est la suivante :
- a) Selon le Tribunal fédéral, à rigueur de texte, l'art. 14 LAT n'impose pas, sur le plan formel, la réalisation d'un unique plan d'affectation communal ;
 - b) Pour rappel, le choix des parcelles concernées par le redimensionnement de la zone à bâtir relève dans une large mesure du pouvoir d'appréciation des autorités locales de planification (cf. art. 2 al. 3 LAT et art. 2 et 3 OAT ; cf. ATF 144 II 41 consid. 5.2) ;
 - c) Selon la jurisprudence, l'art. 52 LATC, qui a une formule protestative à son alinéa 2, laisse une importante marge de manœuvre aux communes pour déterminer les mesures qu'elles peuvent prendre pour assurer la disponibilité des terrains en zone à bâtir.

Le PPA ne faisant pas l'objet d'une révision en raison de dispositions particulières qui souhaitent être maintenues.

III. La réponse aux points mentionnés ci-dessus est la suivante :

- a) La parcelle n° 46 se trouve en dehors du territoire urbanisé car en frange de la zone à bâtir (critères de redimensionnements de la mesure A11 et fiches d'application VD). Il faut également se référer au chapitre 7 et 8 du présent document.
- b) *Une décision viole le droit à l'égalité de traitement ancré à l'art. 8 al. 1 Cst. lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances (ATF 147 V 312 consid. 6.3.2).*

L'égalité de traitement, au sens de l'art. 8 Cst., n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation. Il est en effet dans la nature même de l'aménagement local que la délimitation des zones crée des inégalités et que des terrains de mêmes situation et nature puissent être traités différemment en ce qui concerne tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d'utilisation. Du point de vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle ne soit pas arbitraire (ATF 142 I 162 consid. 3.7.2).

Les parcelles citées ne présentent une situation de fait similaire. En outre, le choix de désaffecter cette parcelle est objectivement soutenable.

- c) Le rapport 47 OAT ne cite pas la parcelle n° 46. Celui-ci a été complété en ce sens.
- d) Pesée des intérêts conformes aux principes de la LAT effectuée dans le rapport 47 OAT.
- e) *Selon la jurisprudence, la réduction de zones surdimensionnées relève d'un intérêt public important, susceptible d'avoir, sur le principe, le pas sur l'intérêt public à la stabilité des plans ainsi que sur les intérêts privés des propriétaires concernés (ATF 144 II 41 consid. 5.2).*

Le principe de la proportionnalité (art. 5 al. 2 Cst.), qui vaut pour toute l'activité étatique, exige notamment qu'entre plusieurs moyens soit choisi celui qui, tout en atteignant le but visé, porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés (maxime de la nécessité). Ainsi, bien que certains choix de l'autorité soient guidés par une logique de l'action ou de l'opportunité, la concrétisation d'un projet doit quant à elle toujours s'inscrire dans un cadre juridique, qui peut impliquer une réflexion sur les variantes à envisager (Anne-Christine Favre, L'examen des variantes d'un projet en droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement – Entre opportunité et légalité, in Mélanges Pierre Moor, Berne 2005, p. 691 s.).

En l'espèce, la mesure est proportionnelle au regard de la réduction des zones surdimensionnées de la Commune de l'Abbaye demandée par le droit supérieur.

- IV. La Municipalité a soutenu auprès du Canton le maintien des zones à bâtir. La volonté première de la Municipalité était de maintenir cette parcelle en zone à bâtir. Le Canton en a décidé autrement, en raison du surdimensionnement de la Commune et a demandé d'enlever cette parcelle de la zone à bâtir lors de l'examen préalable. Le maintien de cette parcelle en zone à bâtir compromettrait l'approbation du PACom par le Canton. La Municipalité propose, dès lors, de maintenir le déclassement de la parcelle n° 46.

r) Opposition de Me Flury Simon pour Rochat Marcel Louis, Rochat André, Rochat Eliane Caroline

Motifs d'opposition :

- I. La parcelle n° 754 de L'Abbaye est actuellement classée en zone de maisons familiales et de villas, et partiellement incluse dans le PEC 64 en zone de protection de la nature et du paysage selon le PGA de 1984. Dans le cadre de la révision du PACom, la Commune prévoit de la déclasser pour l'affecter en zone agricole au sens de l'art. 16 LAT.
Mme Eliane Caroline Rochat explique sa situation personnelle et indique son projet de s'installer à la Vallée de Joux dès le 15 juillet 2025, initialement au camping du Rocheray. Elle précise être bénévole au théâtre et engagée dans diverses activités locales. Elle relève qu'un projet avait été envisagé sur la parcelle n° 754, mais qu'il n'a pas pu être réalisé en raison de la révision du PACom, ce qui suscite des incompréhensions au sein de sa famille face aux changements liés au redimensionnement de la zone à bâtir.
- II. L'opposition évoque la violation de la garantie de propriété et du principe de proportionnalité.
- III. Inaptitude de la mesure de planification à atteindre l'intérêt visé, le caractère impropre de la parcelle n° 754 à l'exploitation agricole est souligné.
- IV. Coûts relatifs à l'expropriation : expropriation matérielle pour cause de déclassement et expropriation matérielle également en cas de refus de classement.

Propositions de réponse :

- I. La Municipalité a défendu au maximum les zones à bâtir, mais rappelle que, en situation de surdimensionnement, toutes les parcelles libres de construction doivent être réexaminées et, le cas échéant, redimensionnées. S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir, se référer à l'argumentation concernant le surdimensionnement de la Commune et les mesures prises dans le cadre du projet de PACom (chapitre 8). A noter de plus que la parcelle concernée n'était pas constructible au regard du PGA de 1984, celui-ci exigeant une surface minimale de 800 m² selon l'art. 17 RPGA. Un éventuel projet de construction aurait nécessité une dérogation.

Le maintien de cette parcelle en zone à bâtir compromettrait l'approbation du PACom par le Canton. La Municipalité propose dès lors de maintenir le déclassement de la parcelle n° 754.

- II. *Selon la jurisprudence, la réduction de zones surdimensionnées relève d'un intérêt public important, susceptible d'avoir, sur le principe, le pas sur l'intérêt public à la stabilité des plans ainsi que sur les intérêts privés des propriétaires concernés (ATF 144 II 41 consid. 5.2).*

Le principe de la proportionnalité (art. 5 al. 2 Cst.), qui vaut pour toute l'activité étatique, exige notamment qu'entre plusieurs moyens soit choisi celui qui, tout en atteignant le but visé, porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés (maxime de la nécessité). Ainsi, bien que certains choix de l'autorité soient guidés par une logique de l'action ou de l'opportunité, la concrétisation d'un projet doit quant à elle toujours s'inscrire dans un cadre juridique, qui peut impliquer une réflexion sur les variantes à envisager (Anne-Christine Favre, L'examen des variantes d'un projet en droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement – Entre opportunité et légalité, in Mélanges Pierre Moor, Berne 2005, p. 691 s.).

En l'espèce, la mesure est proportionnelle au regard de la réduction des zones surdimensionnées de la Commune de l'Abbaye demandée par le droit supérieur.

- III. Le dézonage des parcelles à travers la réaffectation en zone agricole lorsqu'il est justifié pour les raisons évoquées ci-dessus ne nécessite pas une justification au niveau de la destination de sa nouvelle affectation.
- IV. Il est indéniable qu'un passage en zone agricole entraîne des conséquences au niveau de la valeur du terrain. Le propriétaire qui estime avoir le droit à une indemnité pour expropriation matérielle dispose d'un délai péremptoire d'une année (art. 73b LATC) pour en faire la demande à partir de l'entrée en force du PACom. Le requérant doit adresser sa demande par écrit à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). La fiche d'application "Comment obtenir une indemnisation en cas de déclassement d'un terrain ?" qui détaille cette procédure a été transmise aux opposants.

s) Opposition de Me Mathias Keller pour Golay Ramon Aloïs

Motifs d'opposition :

La présente vaut opposition à tout changement d'affectation pouvant survenir en cours de procédure d'adoption et d'approbation du PACom, si la parcelle n° 272 ne devait pas être colloquée en zone centrale 15 LAT.

Propositions de réponse :

La parcelle n° 272 est affectée en zone centrale 15 LAT. A noter que M. Ramon Aloïs Golay a renoncé à la séance de conciliation prévue par l'art. 40 LATC, séance dénuée de tout intérêt.

t) Opposition de Me Lionel Zeiter pour Rochat Dias Mendes Fanny et Dias Mendes Henrique

Motifs d'opposition :

- I. Les propriétaires se sont opposés dès 2015 au dézonage de leur parcelle, en soulignant l'impact financier potentiel sur leur bien, notamment en lien avec leur hypothèque.
- II. Mme et M. Dias Mendes regrettent de ne pas avoir été associés au processus de planification, ni d'avoir reçu de réponse formelle, invoquant une violation du droit de participation prévu par la LAT, tout en constatant que leurs positions ont partiellement été prises en compte dans les premiers projets avant intervention cantonale.
- III. Mme et M. Dias Mendes contestent le dézonage partiel en estimant que la parcelle ne se prête pas à un usage agricole et que la mesure résulte d'une application trop rigide des objectifs de réduction des zones à bâtir. Ils considèrent qu'elle porte une atteinte disproportionnée à leur droit de propriété et qu'aucun intérêt public prépondérant ne la justifie.
- IV. Enfin, Mme et M. Dias Mendes estiment que la réduction des zones à bâtir est excessive au regard du contexte communal, de l'évolution démographique et des capacités d'accueil, et concluent à l'absence de nécessité de déclasser leur parcelle.
Au vu de l'ensemble des éléments précités, les mandants s'opposent au dézonage d'une partie de la parcelle n° 123. Ils invoquent des intérêts privés à maintenir l'intégralité de leur bien en zone constructible. Mme et M. Dias Mendes soutiennent par ailleurs qu'aucun intérêt public prépondérant ne justifie la création d'une zone agricole à cet emplacement.

Propositions de réponse :

- I. En ce qui concerne l'impact financier lié à un déclassement en zone agricole, le propriétaire qui estime avoir le droit à une indemnité pour expropriation matérielle dispose d'un délai péremptoire d'une année (art. 73b LATC) pour en faire la demande à partir de l'entrée en force du PACom. Le requérant doit adresser sa demande par écrit à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). La fiche d'application "Comment obtenir une indemnisation en cas de déclassement d'un terrain ?" qui détaille cette procédure a été transmise aux opposants.
- II. Par rapport au manque de participation, la population est réputée consultée dans le cadre de la mise à l'enquête publique d'un PACom, de sorte que la procédure suivie est conforme au droit applicable, selon le Canton.
- III. Les caractéristiques du terrain doivent également être prises en considération, il faut relever une différence de niveau entre la partie supérieure, en contact avec la Route cantonale, et la partie inférieure, non aménagée et directement attenante à la zone agricole.

Même si la zone agricole ne pourrait soi-disant pas être exploitée comme telle. Celle-ci ne doit pas nécessairement correspondre à une utilisation effective, la demande émanant du Canton se justifiant par la continuité avec la zone agricole existante (voir chapitre 7 relatif à la définition du territoire urbanisé).

- IV. En ce qui concerne une atteinte importante à des intérêts privés légitimes et l'invocation d'une violation de la garantie de la propriété (art. 26 Cst.) ainsi que du principe de proportionnalité. Il faut rappeler que la demande de dézonage émane directement du Canton à la suite de l'examen préalable, la partie inférieure de la parcelle ayant été explicitement désignée pour un classement en zone agricole. La Municipalité a défendu au maximum les zones à bâtir, mais rappelle que, en situation de surdimensionnement, toutes les parcelles libres de construction doivent être réexaminées et, le cas échéant, redimensionnées. S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir, se référer à l'argumentation concernant le surdimensionnement de la Commune et les mesures prises dans le cadre du projet de PACom (chapitre 8). Le maintien de cette parcelle en zone à bâtir compromettrait l'approbation du PACom par le Canton. La Municipalité propose dès lors de maintenir le déclassement partiel de la partie inférieure de la parcelle n° 123.

u) *Opposition de Me Marc Etienne Favre pour Reymond Valérie, Gaétane et Justin et Blaser Sara Luce*

Motifs d'opposition :

- I. La parcelle n° 151 permet la construction de villas (COS 0.166) et a fait l'objet en 2018 d'un projet pour deux villas, bloqué par l'instauration d'une zone réservée cantonale, prolongée jusqu'en novembre 2027. Les opposants ont contesté cette prolongation.
- II. La mise à l'enquête prévoit le déclassement complet de la parcelle RF n° 151 en zone agricole, décision que les opposants attribuent à une exigence cantonale plutôt qu'à un choix communal, sans réelle pesée des intérêts. Ils dénoncent une approche contraire au droit fédéral, créant une « dent creuse » dans un secteur bâti pour un impact négligeable sur le surdimensionnement. Ils relèvent enfin une inégalité de traitement avec d'autres parcelles similaires non dézonées et l'absence de justification suffisante dans le rapport 47 OAT.
- III. Les opposants rappellent que, si les communes doivent assurer le redimensionnement des zones à bâtir, elles conservent un pouvoir d'appréciation dans le choix des parcelles concernées. Selon la jurisprudence, le seul surdimensionnement ne justifie pas une adaptation automatique sans pesée des intérêts. Ils demandent ainsi une analyse complète, estimant que la parcelle RF n° 151 devrait rester constructible, d'autant qu'un projet existait déjà et qu'il s'inscrit dans les objectifs de développement vers l'intérieur.

Ils soulignent enfin que, dans un contexte de pénurie de logements à la Vallée de Joux, un dézonage fondé sur des critères théoriques conduirait à des zones agricoles inexploitable et à une réduction injustifiée des capacités de construction.

- IV. Les opposants estiment enfin que la planification est déjà obsolète, dès lors qu'elle devrait être révisée à l'horizon 2027 pour tenir compte de la fusion de communes acceptée en septembre 2024, soit bien avant l'échéance de 15 ans prévue par la LAT.

Propositions de réponse :

- I. La mise en place d'une zone réservée cantonale n'est pas du ressort de la Commune de L'Abbaye.
- II. S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir, se référer à l'argumentation concernant le surdimensionnement de la Commune et les mesures prises dans le cadre du projet de PACom (chapitre 8). L'instauration d'une zone réservée cantonale a effectivement démontré clairement la volonté du Canton de dézoner cette parcelle. Le maintien de cette parcelle en zone à bâtir compromettrait l'approbation du PACom par le Canton. La Municipalité propose dès lors de maintenir le déclassement de la parcelle n° 151.
- III. La Municipalité a défendu au maximum les zones à bâtir, mais rappelle que, en situation de surdimensionnement, toutes les parcelles libres de construction doivent être réexaminées et, le cas échéant, redimensionnées.
- IV. Une révision future liée à une fusion de communes ne rend pas la révision d'un plan d'affectation communal obsolète ni illicite. La LAT impose de planifier selon les données actuelles, avec possibilité d'adaptation ultérieure. Une révision à l'horizon 2027 s'inscrit dans cette logique et ne remet pas en cause le redimensionnement en cours. La fusion n'exonère pas non plus du respect des exigences légales et cantonales, de sorte que la procédure peut être poursuivie.

v) *Opposition de Me Thierry Zumbach pour Reymond Erika*

Motifs d'opposition :

Opposition à la modification de zone de la parcelle n° 57 au Clos, en raison des démarches et frais déjà engagés en vue d'un projet de construction, dont la réalisation serait compromise par cette modification, entraînant un préjudice direct.

Propositions de réponse :

La parcelle comprend 453 m² en zone à bâtir, mais les droits à bâtir s'apprécient sur l'ensemble des 2'042 m² selon le PPA « Le Bioux – Le Clos », avec un IOS maximal de 0.24, soit environ 108 m² constructibles au sol.

Les contraintes de distances aux limites et à la forêt rendent en outre la construction difficile. La parcelle n° 57, en contact direct avec le PEC n° 64 en bordure de la zone agricole et non construit, doit être affectée à la zone agricole car elle se situe en dehors du territoire urbanisé (chapitre 7). S'agissant de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir, se référer à l'argumentation concernant le surdimensionnement de la Commune et les mesures prises dans le cadre du projet de PACom (chapitre 8). Le maintien de cette parcelle en zone à bâtir compromettrait l'approbation du PACom par le Canton. La Municipalité propose dès lors de maintenir le déclassement de la parcelle n° 57.

Le propriétaire qui estime avoir le droit à une indemnité pour expropriation matérielle dispose d'un délai péremptoire d'une année (art. 73b LATC) pour en faire la demande à partir de l'entrée en force du PACom. Le requérant doit adresser sa demande par écrit à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). La fiche d'application "Comment obtenir une indemnisation en cas de déclassement d'un terrain ?" qui détaille cette procédure a été transmise aux opposants.