

CANTON DE VAUD

POLIEZ-PITTET



PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

RAPPORT D'AMÉNAGEMENT SELON L'ARTICLE 47 OAT

Pour enquête publique complémentaire
Du 18 juin au 18 juillet 2025

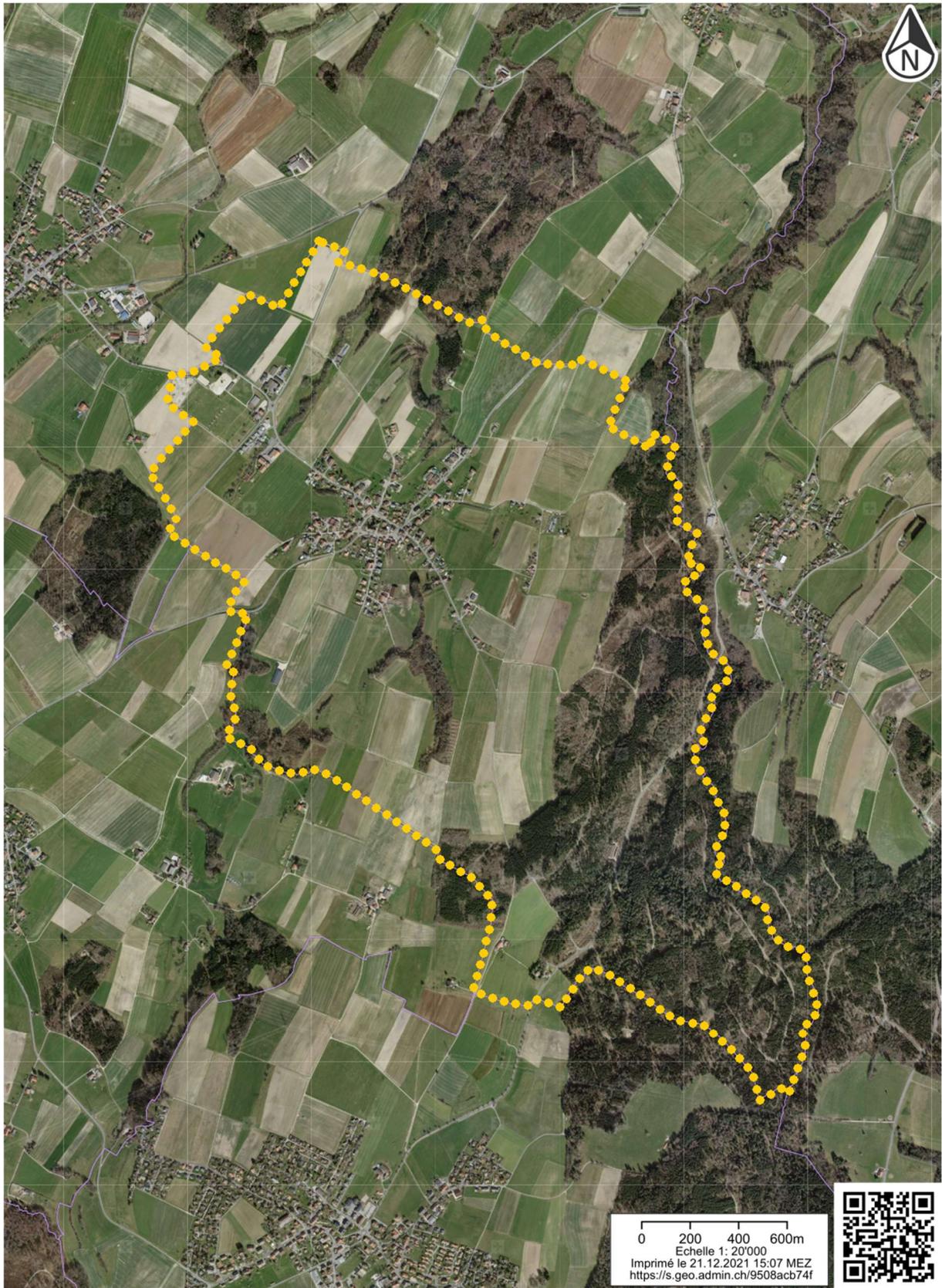
Municipalité de Poliez-Pittet, le 16 juin 2025

Le Syndic

La Secrétaire

Pascal DUTHON

Tania GIORDANO-MAILLER



0 200 400 600m
Echelle 1: 20'000
Imprimé le 21.12.2021 15:07 MEZ
<https://s.geo.admin.ch/9508acb74f>



1. OBJET DU RAPPORT	5
1.1. Recevabilité.....	5
1.1.1. Acteurs du projet.....	5
1.1.2. Procédure de révision du plan d'affectation communal (PACom).....	5
2. AMENDEMENTS AU RAPPORT 47 OAT DU 10 JUIN 2024	5
2.1. Paragraphe 3.3.6 – Zone de verdure 15 LAT – A, pages 23-24.....	5
2.2. Paragraphe 3.3.8 – Zone agricole 16 LAT, page 26.....	7
2.2.1. Zone équipements réduite	7
3. MODIFICATIONS SUITE AUX OPPOSITIONS	8
3.1. Modifications du PACom soumises à enquête publique complémentaire (admises DGTL) .	8
3.1.1. Parcelle 521	8
3.1.2. Parcelles 4 et 138.....	8
3.1.3. Parcelle 114 et parcelle 528 nouvelle	9
3.2. Modifications des limites des constructions des routes mises à l'enquête publique complémentaire (admises par la DGMR et par la DGIP).....	10
3.2.1. Parcelles 4 et 138.....	10
3.2.2. Parcelle 123	10
3.2.3. Parcelle 114 et parcelle 528 nouvelle	10
3.2.4. Suppression des teintes roses	11
3.2.5. Objets de note *2* ou *4* en zone agricole	12
3.2.6. Correction des irrégularités.....	13
4. MODIFICATION DU RÈGLEMENT	14

L'ingénieur géomètre breveté
Aménagiste art. 3 LATC

DT 5533-047

Régis COURDESSE



1. OBJET DU RAPPORT

Le présent rapport vise à expliquer et justifier les différentes modifications souhaitées en vue de l'enquête publique complémentaire du PACom de Poliez-Pittet.

1.1. Recevabilité

1.1.1. Acteurs du projet

L'initiatrice de la démarche est la Municipalité de Poliez-Pittet.

Au sein du bureau ALPHA-GEO, Ingénieurs et Géomètres SA, le mandataire qualifié, au sens de l'article 3 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), est M. Régis Courdesse, ingénieur géomètre breveté, ingénieur EPFL/SIA/Reg A, membre EspaceSuisse, secondé précédemment par Mme Judith Drouilles, urbaniste FSU, Aménagiste Reg A.

1.1.2. Procédure de révision du plan d'affectation communal (PACom)

Le projet a été soumis à l'enquête publique du 15 juin au 15 juillet 2024. Suite aux oppositions exprimées pendant le délai d'enquête, des séances de conciliation se sont tenues avec les opposants entre le 30 octobre et le 5 novembre 2024. À l'issue de ces séances certaines modifications ont été admises par la Municipalité et ont été soumises à la DGTL pour examen.

Le Rapport d'examen préalable post-enquête de la DGTL a été rendu le 4 juin 2025. Le présent rapport, le plan d'affectation et son règlement, ainsi que le plan fixant la limite des constructions routières tiennent compte intégralement des remarques des 3 directions cantonales qui se sont prononcées (DGTL-DAM, DGIP-MS et DGMR-FS).

L'enquête publique complémentaire est ouverte le 18 juin 2025 jusqu'au 18 juillet 2025.

2. AMENDEMENTS AU RAPPORT 47 OAT DU 10 JUIN 2024

Certains éléments du rapport 47 OAT mis en consultation pendant le délai d'enquête présentaient des erreurs ou des omissions. En vertu des articles 47 OAT et 26 LATC, ce rapport est à l'attention de l'autorité en charge de l'approbation. Ces erreurs dans le rapport 47 OAT ne remettent pas en question la validité des plans mis à l'enquête, dans la mesure où les informations présentées sur les plans et dans le règlement étaient correctes.

Les modifications ci-dessous, **en bleu**, ayant par ailleurs fait l'objet d'une opposition, les explications ci-dessous ont été fournies à l'opposant lors de la séance de conciliation.

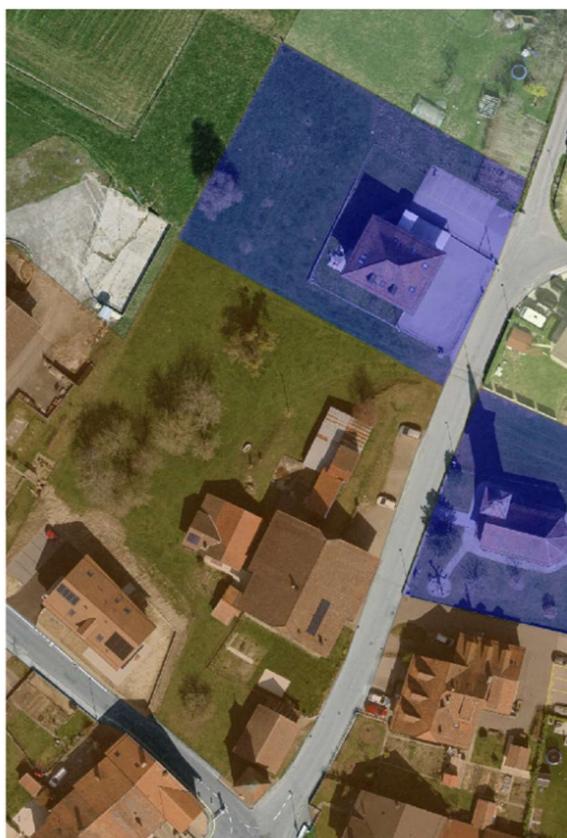
2.1. Paragraphe 3.3.6 – Zone de verdure 15 LAT – A, pages 23-24

Le rapport accompagnant l'enquête publique ne mentionnait à propos de la parcelle 55 qu'un dézonage de l'arrière de la parcelle en zone agricole. Or, conformément aux modifications d'affectations prévues et soumises à la DGTL pour examen préalable complémentaire du 7 décembre 2023 au 21 mars 2024, seule l'ancienne zone équipement de la parcelle 55 est concernée par un dézonage au bénéfice de la zone agricole. Le reste de la parcelle passe partiellement en zone de verdure 15 LAT – A.

Afin de tenir compte d'enjeux paysagers et patrimoniaux sur la parcelle 55, le projet prévoit une zone de verdure à proximité du Turlet (parcelle 54), afin d'empêcher toute nouvelle construction ou reconstruction à côté de cet objet classé Monument Historique d'intérêt régional (note *2*).

Par ailleurs, pour tenir compte d'un verger existant, une zone de verdure est prévue en fond de parcelle. Ce verger est composé des essences courantes : pommiers, pruniers...

PGA 1995



PACom



- Zone centrale 15 LAT A
- Zone de verdure 15 LAT A
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT
- Zone agricole 16 LAT

Numéro de parcelle	Surface totale (m ²)	Zone équipement (m ²)	Zone village (m ²)	Zone de verdure 15 LAT - A	Zone centrale 15 LAT A	
		PGA 1995		PACom		
1	55	5 786	983	4 803	2 164	2 639
2	56	1 665	1 665	-	197	1 086





Le bâtiment accolé au Turlet est affecté en zone de verdure. En l'état, il disposera du droit acquis, mais il ne pourra pas être reconstruit à cet endroit en cas de démolition.



Vue du verger.

2.2. Paragraphe 3.3.8 – Zone agricole 16 LAT, page 26

2.2.1. Zone équipements réduite

Des surfaces supplémentaires, anciennement affectées en zone équipements, se voient dézonées en zone agricole 16 LAT.

	Numéro de parcelle	Surface totale (m ²)	Zone équipements (m ²)	Zone village (m ²)	Zone agricole 16 LAT (m ²)	Zone à bâtir 15 LAT (m ²)
			PGA 1995		PACom	
1	55	5 786	983	4 803	983	2 639
2	56	1 665	1 665	-	382	1 086
3	66	25 272	19 907	-	1 881	16 982

3. MODIFICATIONS SUITE AUX OPPOSITIONS

3.1. Modifications du PACom soumises à enquête publique complémentaire (admisses DGTL)

3.1.1. Parcelle 521

La zone de verdure prévue sur la parcelle 521 est modifiée de manière à contourner le bâtiment existant sur trois côtés au lieu de deux. Les surfaces concernées par les changements d'affectation modifiées de manière minimale ($\pm 5 \text{ m}^2$ au bénéfice de la zone de verdure) et par conséquent cette modification formelle n'a pas d'effet sur le dimensionnement de la zone à bâtir.

À rappeler qu'à l'occasion d'une construction, un nouveau bâtiment peut s'implanter en limite de zone de verdure. Les distances aux limites sont mesurées par rapport aux limites de parcelle.

PACom présenté à l'enquête



Modification admise par la DGTL (04.06.2025)



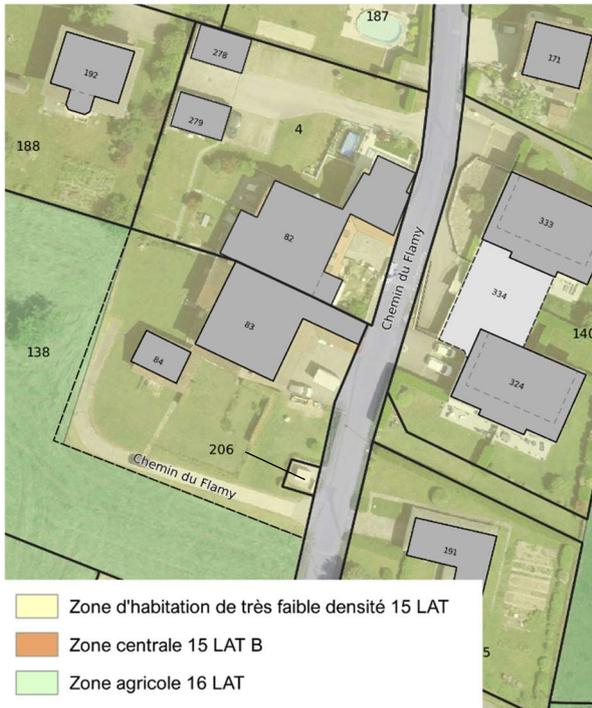
-  Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT
-  Zone agricole 16 LAT
-  Zone de verdure 15 LAT A

3.1.2. Parcelles 4 et 138

En accord avec les opposants de la parcelle 138, un changement d'affectation de cette parcelle vers la zone centrale 15 LAT – B est admis par la Municipalité. En effet, la maison paysanne construite en 1855, présente une note *4* au recensement architectural et ce bâtiment comporte les caractéristiques compatibles avec une affectation en zone centrale 15 LAT – B, qui autorise notamment d'utiliser l'entier des volumes bâtis, sans limite de CUS. Cela exclut tout agrandissement ou nouvelle construction.

Dans la mesure où les bâtiments ECA 82 et 83 implantés sur les parcelles 4 et 138, sont mitoyens, et de factures et de gabarits similaires, il a semblé cohérent de traiter cet ensemble comme un tout et d'affecter également la parcelle 4 en zone centrale 15 LAT – B. Il s'agit également d'une maison paysanne, notée *3* au recensement architectural.

PACom présenté à l'enquête



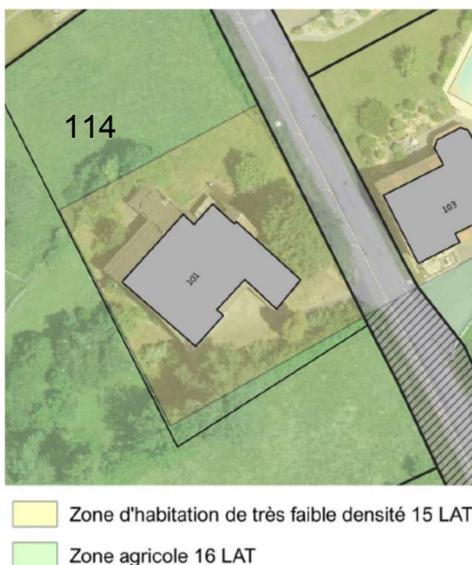
Modification admise par la DGTL (04.06.2025)



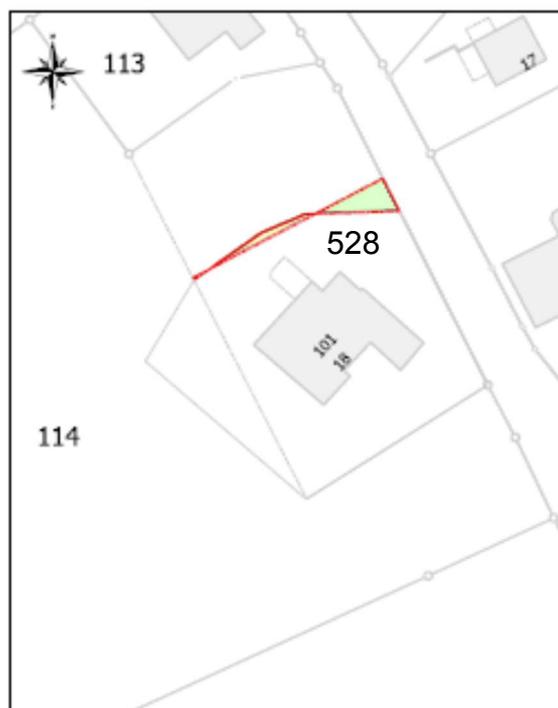
3.1.3. Parcelle 114 et parcelle nouvelle 528

Les propriétaires de la parcelle 114 n'ont pas fait opposition à l'enquête publique du PACom. Cependant, ils ont décidé de diviser la parcelle en deux entités. Mise devant le fait accompli, la Municipalité a décidé d'adapter la délimitation des zones au nouveau découpage parcellaire afin de figer l'affectation selon le nouveau parcellaire pour les 15 prochaines années.

PACom présenté à l'enquête



Modification admise par la DGTL (04.06.2025)



3.2. Modifications des limites des constructions des routes mises à l'enquête publique complémentaire (admises par la DGMR et par la DGIP)

3.2.1. Parcelles 4 et 138

Les propriétaires de ces deux parcelles ont mis en avant l'inégalité de traitement que représentait la délimitation des limites des constructions des routes au droit des façades intérieures des bâtiments, au-delà de la bande des 5 mètres faisant foi partout ailleurs dans le village. Cette particularité héritée du précédent plan des limites des constructions des routes, est modifiée. La limite est ramenée à 5 mètres et elle contourne l'ensemble des constructions réalisées sur les deux parcelles.



3.2.2. Parcelle 123

Le propriétaire de la parcelle 123 a porté à l'attention de la Municipalité l'existence d'une fiche de recensement architectural attribuant une note *4* au bâtiment ECA. La consultation des documents municipaux a permis de confirmer la présence d'une telle note (cf. fiche en annexe). La limite des constructions des routes est par conséquent modifiée de manière à contourner le bâtiment.

3.2.3. Parcelle 114 et parcelle nouvelle 528

La modification de la limite des zones d'habitation de très faible densité sur la parcelle 114 entraîne une modification minimale de la limite des constructions des routes.

Voir les 2 parcelles sur la page suivante :



- | | | | |
|--|---------------------------|---|----------------------|
| --- Projet de mutation
parcellaire | Recensement architectural | Modifications des limites
des constructions des routes | — Maintenue |
| Limites des constructions des routes (enquête) | ● 2 | — Radiée | ■ Teinte rose radiée |
| — Nouvelle | ● 3 | — Nouvelle | |
| — Radiée | ● 4 | | |

3.2.4. Suppression des teintes roses

La modification effectuée sur la parcelle a attiré l'attention de la Municipalité sur la présence de teintes roses encore présentes dans quelques cas. Décision a été prise de supprimer toutes les teintes roses encore présentes sur le plan et de contourner tous les bâtiments concernés.



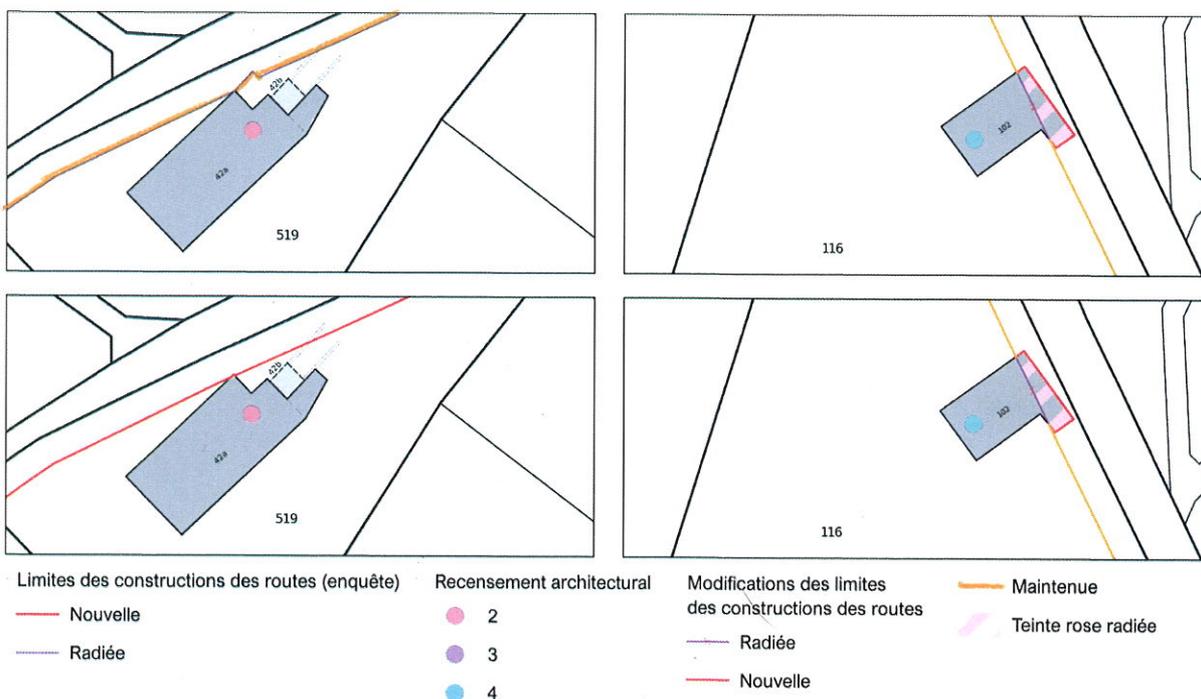
- | | | | |
|--|---------------------------|---|----------------------|
| Limites des constructions des routes (enquête) | Recensement architectural | Modifications des limites
des constructions des routes | — Maintenue |
| — Nouvelle | ● 2 | — Radiée | ■ Teinte rose radiée |
| — Radiée | ● 3 | — Nouvelle | |
| | ● 4 | | |

3.2.5. Objets de note *2* ou *4* en zone agricole

Finalement, le plan des limites des constructions des routes traitait de manière incohérente deux parcelles situées en zone agricole à proximité du village :

- La limite des constructions des routes était radiée sur la parcelle 519, sur laquelle est implanté un bâtiment inscrit à l'inventaire cantonal des bâtiments non classés, noté *2* (d'intérêt régional) au recensement architectural.
- La limite des constructions des routes était maintenue avec une teinte rose sur la parcelle 116, sur laquelle est implanté un bâtiment noté *4* au recensement architectural.

Pour remédier à ces disparités, les limites des constructions des routes sont maintenues sur ces deux parcelles (limite en jaune). La teinte rose est supprimée et la limite contourne le bâtiment ECA 102 situé sur la parcelle 116. Sur la parcelle 519, la limite tourne autour du pont de grange, noté *2*, selon demande de la DGIP-MS (04.06.2025).

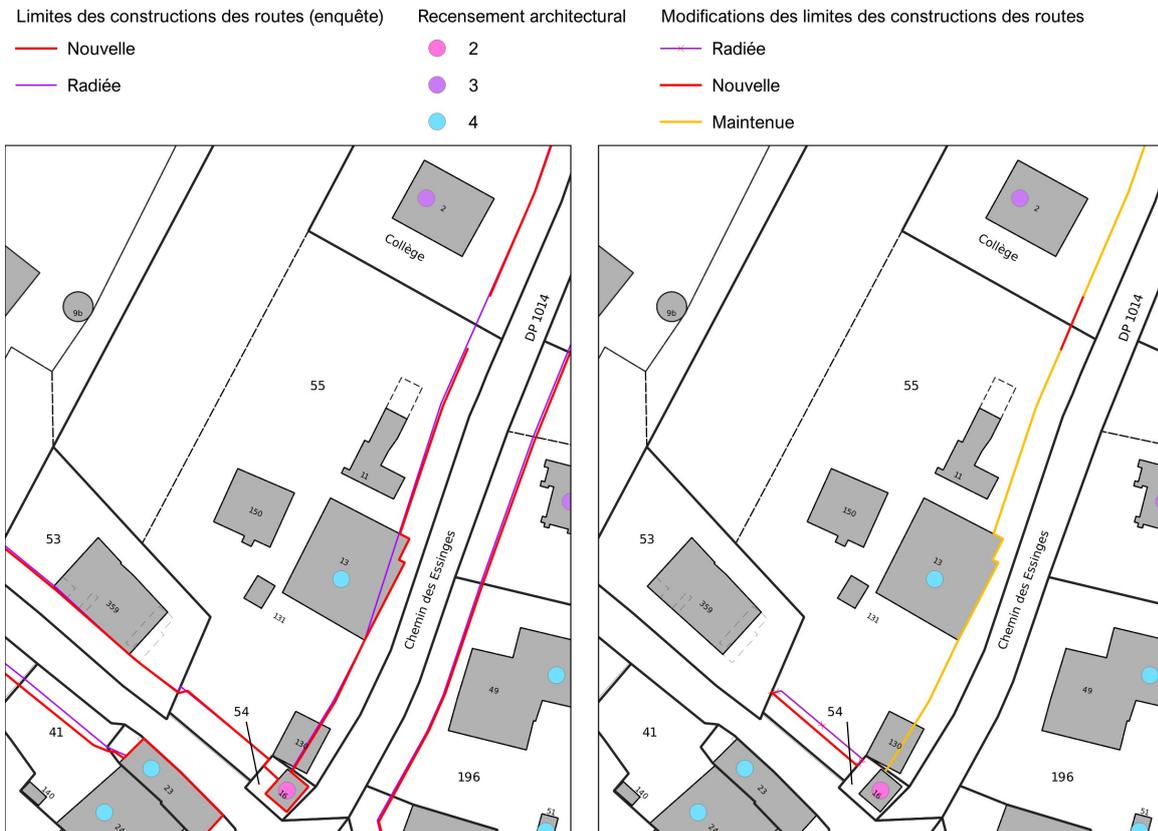


3.2.6. Correction des irrégularités

Quelques modifications complémentaires sont faites sur les parcelles 28 (cf. image page 11), 55, 198 et 474 (marginale) pour corriger des irrégularités liées à la forme des parcelles et au non-alignement de la limite par rapport aux parcelles voisines. Ces écarts sont supprimés et les limites des constructions sont établies dans le prolongement des limites voisines.



Sur les parcelles 55 et 56, la limite des constructions des routes est rétablie entre les deux parcelles car le plan faisait figurer une radiation erronée.



4. MODIFICATION DU RÈGLEMENT

Enfin, l'article 4.2 relatif aux dépendances de peu d'importance du règlement sur le plan d'affectation communal et la police des constructions est modifié de manière à supprimer la mention d'une surface maximale pour l'ensemble des dépendances d'un même bien-fonds.

4.2 Dépendances de peu d'importance

Les dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC peuvent être autorisées dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limites des propriétés voisines. Leurs matériaux et leurs couleurs seront choisis de manière à former un tout architectural cohérent avec le bâtiment principal et le contexte.

Les piscines, couvertes et non couvertes, ainsi que les spas et jacuzzis doivent être implantées à une distance de 3.00 m au moins de la limite de la parcelle voisine.

~~La superficie globale de l'ensemble des dépendances de peu d'importance est limitée à 40.00 m².~~