



●
ABA PARTENAIRES SA
AGITATEURS D'ESPACES
BONIFICATEURS DE TERRITOIRES
ACTIVATEURS DE PROJETS

●
ADRESSE
AVENUE DE RUMINE 20
CH-1005 LAUSANNE
0041 21 721 26 26



●
COMMUNE DE CURTILLES

●
ADRESSE

Place du Collège 1, 1521 Curtilles

●
OBJET

Modification du plan d'affectation communal : secteur de Champ-Derrey des Biolles

Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT

●
2336-42



●
LAUSANNE, le 4 mars 2024
ABA/2336-42/T/T2/47OAT

PERSONNES DE RÉFÉRENCE

Commune de Curtilles
Place du Collège 1, 1521 Curtilles
079 / 906 91 85 / greffe@curtilles.ch
Willy Chuard, Syndic

ABA PARTENAIRES S.A., Lausanne
021 721 26 26 / info@aba-partenaires.ch
Chargés de projet : Rafael Bon et Léo Vodoz

ABRÉVIATIONS

ARE	Office fédéral du développement territorial
CDAP	Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal
COREB	Communauté régionale de la Broye
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
ICOMOS	Comité International des Monuments et des Sites
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
IVS	Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse
LAT	Loi (fédérale) sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi (vaudoise) sur l'aménagement du territoire et les constructions
LVLFo	Loi forestière (vaudoise)
NORMAT	Directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire
PACom	Plan d'affectation communal
PDCn	Plan directeur cantonal
PDR	Plan directeur régional
PGA	Plan général d'affectation
PPA	Plan partiel d'affectation
OAT	Ordonnance (fédérale) sur l'aménagement du territoire
REC	Réseau écologique cantonal
RPACom	Règlement du plan d'affectation communal
SDA	Surface d'assolement
TIBS	Territoire d'intérêt biologique supérieur
TIM	Transports individuels motorisés
TP	Transports publics

TABLE DES MATIÈRES

0. Présentation du dossier	1
0.1. Origine et contexte de la procédure	1
0.2. Dispositions et planifications de rang supérieur	2
0.3. Planifications communales en vigueur	3
0.4. Chronologie	4
0.5. Bordereau des pièces	5
1. Recevabilité	6
1.1. Acteurs du projet	6
1.2. Information et concertation	6
1.3. Disponibilité des terrains	6
1.4. Plus-value	6
2. Justification	7
2.1. Localisation et périmètre de la modification du PACom	7
2.2. Présentation du projet et nécessité de légaliser	8
2.3. État de l'équipement	10
2.4. Surfaces d'assolement	10
3. Conformité	11
3.1. Mobilité	11
3.1.1 Transports publics	11
3.1.2 Transports individuels motorisés (TIM)	11
3.2. Patrimoine culturel	11
3.2.1 Recensement architectural cantonal	11
3.2.2 Inventaires du patrimoine culturel (ISOS et ICOMOS)	12
3.2.3 Voies de communication historique de la Suisse	12
3.2.4 Régions archéologiques	12
3.3. Patrimoine naturel	12
3.3.1 Protection des milieux naturels	12
3.3.2 Arbres protégés	12
3.3.3 Protection des forêts	13
3.4. Protection de l'homme et de l'environnement	13
3.4.1 Protection des eaux et des cours d'eau	13
3.4.2 Protection des sols	13
3.4.3 Protection contre les dangers naturels	13
4. Conclusion	14

0. PRÉSENTATION DU DOSSIER

0.1. ORIGINE ET CONTEXTE DE LA PROCÉDURE

La Commune de Curtilles élabore la présente modification du plan d'affectation communal (MPACom) concernant le secteur de Champ-Derrey des Biolles à la suite de l'arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP) n° AC.2022.0122 du 15 février 2023, portant sur son plan d'affectation communal (PACom), approuvé le 17 mars 2022 par le Département compétent.

En substance, cette décision admet le recours de l'ancienne propriétaire¹ de la parcelle n° 333, annule la mise en zone agricole d'une partie de cette parcelle effectuée dans le cadre de la révision du PACom et renvoie à la Commune l'élaboration d'une planification complémentaire focalisée sur la surface querellée. La CDAP avance que l'affectation de cette surface en zone de tourisme et de loisirs 18 LAT semble plus adéquate.

Extrait du PACom (en rouge, la surface partielle dézonée de la parcelle n° 333)



(Source : Commune de Curtilles, modifié par ABA PARTENAIRES SA)

Dans son courrier du 24 avril 2023, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a ensuite communiqué à la Commune qu'une zone de tourisme et de loisirs 15 LAT "serait l'affectation la plus appropriée et celle qui correspondrait au mieux à la situation de la parcelle, aux activités existantes et à la directive NORMAT 2".² Selon cette directive cantonale, cette zone est à prévoir pour les activités de loisirs et de sports privés et/ou de petite taille.

L'objectif de la présente modification du PACom (ci-après MPACom) est d'affecter une partie de la parcelle n° 333 en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT, afin de permettre l'exploitation et l'entretien des constructions et installations équestres privées existantes (box à chevaux, grange, couverts). Les logements sont interdits.

¹ La propriété a été vendue en novembre 2023 à un nouveau propriétaire.

² Directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT).

La Commune de Curtilles entreprend donc la présente planification, afin de résoudre le dernier point en suspens et finaliser le processus de révision de sa planification communale.

0.2. DISPOSITIONS ET PLANIFICATIONS DE RANG SUPÉRIEUR

L'élaboration de la présente MPACom respecte les lois et instruments d'aménagement du territoire de rang supérieur en vigueur (au niveau fédéral et cantonal).

La Commune de Curtilles fait partie de la Communauté régionale de la Broye (ci-après COREB). Celle-ci coordonne actuellement l'établissement du Plan directeur régional (PDR) intercantonal de la Broye qui traite des thématiques suivantes : urbanisation, mobilité, nature, paysage environnement, tourisme et loisirs. La présente MPACom ne nécessite pas de coordination particulière avec cette planification supérieure.

LAT et OAT

La présente planification prend en compte la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et son Ordonnance (OAT). Elle est particulièrement concernée par les dispositions suivantes :

Art. 15 LAT

Le projet prévoit l'affectation du périmètre de la modification du PACom en zone de tourisme et de loisirs. Ce type de zone répond à la définition de l'art. 15 LAT concernant les zones à bâtir.

LATC

La planification prend en compte la Loi cantonale vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après LATC). Elle est particulièrement concernée par l'art. 29 « zones à bâtir ». Cet article précise que les « zones à bâtir sont affectées notamment à l'habitation, à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, aux constructions et installations publiques ainsi qu'aux équipements publics et privés destinés à la culture, au sport, au tourisme et au délassement ».

PDCN

La présente MPACom se conforme aux dispositions du Plan directeur cantonal (ci-après PDCn). Elle est marginalement concernée par les mesures suivantes :

A11 – Zones d'habitation et mixtes

Le présent dossier réaffecte une surface de 1'641 m² de la parcelle n° 333 de zone du village en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT limitée au maintien de l'existant. Ce changement d'affectation a donc pour conséquence la diminution des surfaces pouvant accueillir du logement et participe aux efforts de redimensionnement de ses zones à bâtir d'habitation et mixtes que la Commune de Curtilles a poursuivi à travers la révision de son PACom.

E22 – Réseau écologique cantonal

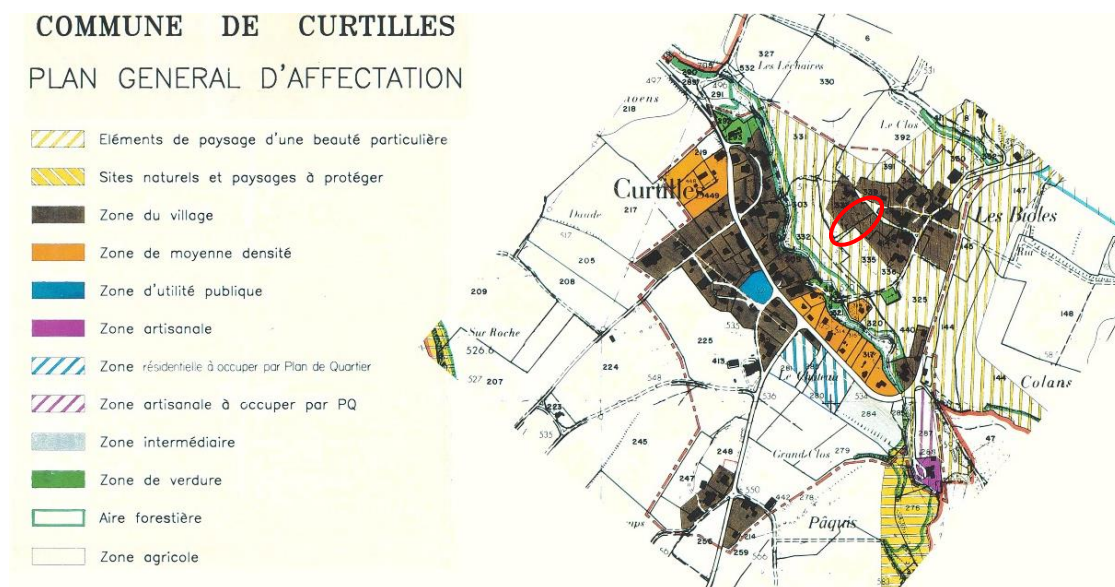
Le périmètre de la présente modification du PACom est bordé par un territoire d'intérêt biologique supérieur (ci-après TIBS) du réseau écologique cantonal (ci-après REC).

Etant donné que la présente planification prévoit le changement d'affectation d'une surface déjà bâtie, elle n'implique pas d'atteinte particulière au TIBS.

0.3. PLANIFICATIONS COMMUNALES EN VIGUEUR

Préalablement à la révision du PACom, la portion de la parcelle n° 333 concernée par la présente planification était colloquée en zone du village par le plan général d'affectation (PGA) et son règlement ainsi que le plan partiel d'affectation (PPA) « Du village » et son règlement, tous approuvés en date du 15 décembre 1997.

Extrait du PGA de Curtilles (localisation de la surface partielle concernée en rouge)



(Source : Commune de Curtilles, modifié par ABA PARTENAIRES SA)

Extrait du PPA « Du Village » (localisation de la surface partielle concernée en rouge)



(Source : Commune de Curtilles, modifié par ABA PARTENAIRES SA)

0.4. CHRONOLOGIE

2017-2021	La Commune de Curtilles entreprend la révision de sa planification communale, en élaborant son plan d'affectation communal (PACom). Concernant la parcelle n° 333, le PACom prévoit le dézonage partiel en zone agricole d'une surface de 1'641 m ² pour la partie est/sud-est, accueillant les constructions et installations équestres. Les 3'531 m ² restants sont maintenus en zone à bâtir, notamment en zone centrale 15 LAT.
Février 2021	La dossier du PACom est présenté à la population lors de quatre séances de présentation publique (les 3 et 8 février 2021), puis mis à l'enquête publique pour 30 jours, du 17 février au 18 mars 2021. L'ancienne propriétaire de la parcelle n° 333 formule une opposition le 17 mars 2021.
Juin 2021	Adoption de la révision du PACom et levée de l'opposition de l'ancienne propriétaire de la parcelle n° 333 par le Conseil général de Curtilles, en date du 24 juin 2021.
Mars 2022	Le 17 mars 2022, le Département compétent approuve le PACom moyennant quelques modifications réglementaires (directement listées dans la décision d'approbation).
Avril 2022	L'ancienne propriétaire de la parcelle n° 333 recourt contre l'approbation de la révision du PACom de Curtilles auprès de la CDAP.
Février 2023	Dans son arrêt du 15 février 2023, la CDAP admet le recours et admet que le dézonage partiel de la parcelle n'a pas lieu d'être. La CDAP entend qu'une zone de tourisme et de loisirs selon l'article 18 LAT semble plus justifiée.
Avril 2023	Dans son courrier du 24 avril 2023, la DGTL répond aux demandes de la Commune sur la suite de la procédure et précise qu'une zone de tourisme et de loisirs 15 LAT doit être envisagée pour ladite surface des constructions et installations équestres.
Août 2023	La DGTL constate l'entrée en vigueur partielle au 15 février 2023 du PACom de Curtilles, à l'exception du périmètre concerné par le recours de l'ancienne propriétaire de la parcelle n° 333, qui doit faire l'objet d'une planification ultérieure, conformément à l'arrêt de la CDAP précité. En ce sens, les dispositions du PACom sont applicables pour tout le reste du territoire communal.
Juin-août 2023	La Commune effectue une coordination préliminaire sur la constitution du présent dossier avec la DGTL, celui-ci étant considéré complet. Les quelques remarques formelles émises par la DGTL sont intégrées dans le dossier.
Septembre 2023	La Commune soumet le projet de modification du PACom concernant la parcelle n° 333 au Canton pour examen préliminaire valant examen préalable.
Décembre 2023	La DGTL transmet à la Commune de Curtilles son préavis d'examen préliminaire valant examen préalable. En substance, le dossier nécessite quelques corrections formelles des articles de la modification du règlement du PACom, selon le préavis de la direction de l'aménagement (DGTL-DAM), le reste étant préavisé favorablement par cette direction ainsi que par les autres directions cantonales consultées.

Déc. 2023-fév. 2024 A la suite de diverses coordinations avec la DGTL, qui portent sur des aspects légaux et de procédure en lien avec les contenus de la modification du RPACom, le dossier de modification du PACom est retravaillé en fonction des remarques formelles du Canton et finalisé pour sa mise à l'enquête publique.

Mars 2024 Le dossier est mis à l'enquête publique pour 30 jours.

0.5. BORDEREAU DES PIECES

Le présent dossier de modification du PACom contient :

- La modification du plan d'affectation communal (MPACom), à l'échelle (1 : 1'000),
- La modification du règlement du PACom (MRPACom) ;
- Le présent rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT.

Il convient de relever que la modification du PACom et la modification du RPACom sont les documents liants du dossier pour les autorités comme pour les tiers. Ces documents font l'objet de la mise à l'enquête publique. A contrario, le rapport 47 OAT est un document non liant et ne pouvant être sujet à opposition qui vise à expliciter les réflexions et les mesures d'aménagement retenues lors de la présente planification.

1. RECEVABILITÉ

1.1. ACTEURS DU PROJET

Conformément à l'art. 34 al. 1 LATC, le pilotage du projet est assuré par la Municipalité de Curtilles.

La MPACom est élaborée par le bureau ABA PARTENAIRES SA à Lausanne. Par son expérience et ses qualifications, il répond aux exigences de l'art. 3 al. 1 LATC.

La base cadastrale et le fichier numérique répondant à la norme NORMAT 2 sont contrôlés et fournis par le bureau d'études GEMETRIS SA, ingénieurs géomètres à Mézières.

1.2. INFORMATION ET CONCERTATION

Conformément à l'article 2 LATC, la population ainsi que les propriétaires concernés ont été tenus informées des intentions de la Commune au fur et à mesure de la présente procédure de planification. En particulier, une coordination avec l'ancienne propriétaire a eu lieu en août 2023, ainsi qu'avec le nouveau propriétaire en février 2024. En complément d'une publication dans la Feuille des avis officielle et du pilier public, le propriétaire concerné est de plus tenu informé par courrier recommandé au moment de l'enquête publique du dossier.

Le présent dossier est le fruit d'un travail coordonné avec la DGTL, qui soutient la Commune de Curtilles dans le présent processus de planification.

1.3. DISPONIBILITÉ DES TERRAINS

En application de l'art. 15a LAT, les Cantons et les Communes prennent les mesures nécessaires pour que leurs zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation, ce qui signifie notamment que les zones à bâtir doivent être mobilisées d'ici à l'horizon de planification.

Entré en vigueur au 1^{er} septembre 2018, l'article 52 LATC introduit des « mesures favorisant et garantissant la disponibilité des terrains à bâtir ». En particulier l'art. 30 RLAT qui requiert de fixer un délai d'obligation de construire dans le règlement d'un plan d'affectation.

La présente planification prévoit exclusivement le maintien des constructions et installations équestres existantes. Par conséquent, le projet ne nécessite pas de mesure favorisant et garantissant la disponibilité des terrains à bâtir au sens de l'article 52 al. 2 LATC.

1.4. PLUS-VALUE

Conformément à l'art. 64 LATC, les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value.

Dans le cas présent, aucune plus-value n'est induite par cette modification du PACom (passage d'une zone d'habitation à une zone de tourisme et de loisirs vouée au maintien de l'existant). Cette mesure d'aménagement ne sera donc pas soumise à la taxe sur la plus-value.

2. JUSTIFICATION

2.1. LOCALISATION ET PÉRIMÈTRE DE LA MODIFICATION DU PACOM

Le périmètre de la modification du PACom se situe au sein de la parcelle n° 333, au hameau des Biolles, situé en périphérie de la centralité villageoise de Curtilles.

Périmètre de la MPACom et localisation géographique

Légende : limites parcellaires (en noir) et périmètre concerné (en rouge)



(Source : Guichet cartographique cantonal, modifié par ABA PARTENAIRES SA)

La surface de la parcelle n° 333 dont il est question, représente 1'641 m² et correspond au périmètre de la présente modification du PACom. La parcelle est affectée en zone du village depuis 1997, par le biais du PGA et du PPA « Du village », et est bordée par la zone agricole et l'aire forestière. Cette surface est occupée par des constructions et installations équestres privées (box à chevaux, grange, couverts).

Périmètre de la MPACom (zoom sur la parcelle)

Légende : limites parcellaires (en noir) et périmètre concerné (en rouge)



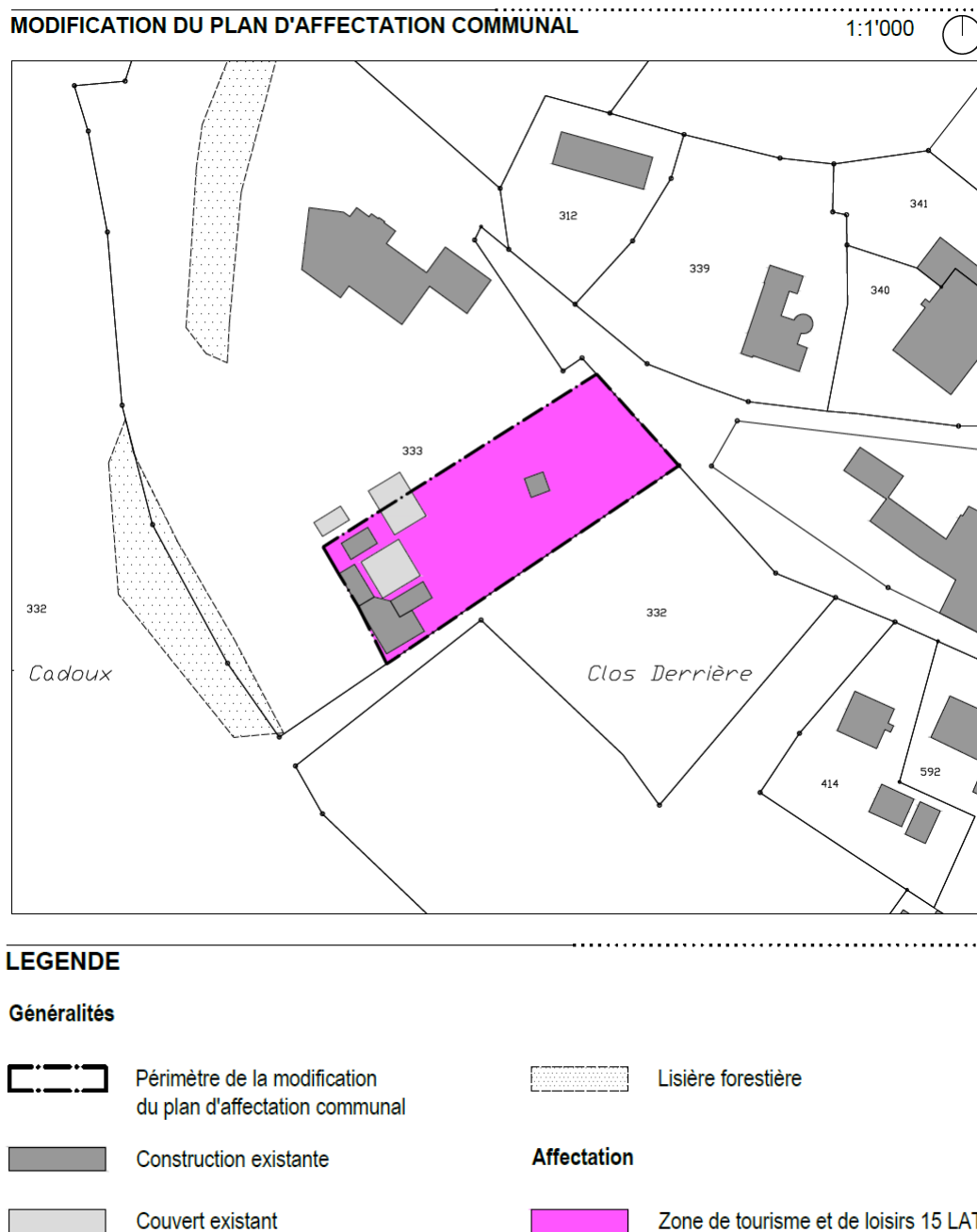
(Source : Guichet cartographique cantonal, modifié par ABA PARTENAIRES SA)

2.2. PRÉSENTATION DU PROJET ET NÉCESSITÉ DE LÉGALISER

La modification du PACom dans le secteur de Champ-Derrey des Biolles prévoit le changement d'affectation d'une surface de 1'641 m² de zone du village à zone de tourisme et de loisirs 15 LAT, afin de pérenniser les constructions et les installations équestres privées existantes (box à chevaux, grange, couverts).

Conformément à la directive cantonale NORMAT 2, la zone de tourisme et de loisirs 15 LAT apparaît comme l'affectation la plus appropriée et pertinente au vu de la situation de la parcelle, des constructions et installations existantes, des activités en présence et de son contexte par rapport au tissu bâti.

Extrait du plan de la modification du PACom (MPACom)



(Source : ABA PARTENAIRES SA)

La modification du règlement du PACom (RPACom) permet de définir l'affectation et les dispositions applicables au sein du périmètre du projet. Dans le détail, les articles suivants sont prévus :

Extrait de la modification du règlement du PACom (MRPACom)

MODIFICATION DU REGLEMENT DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

15bis. Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT

Affectation	15bis.1	La zone de tourisme et de loisirs 15 LAT est destinée à l'exploitation et à l'entretien des constructions et installations équestres privées existantes (box à chevaux, grange, couverts). Les logements sont interdits.
Capacité constructible	15bis.2	¹ La capacité constructible est limitée aux volumes existants au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement. ² Des agrandissements de faible ampleur sont autorisés s'ils sont rendus nécessaires pour des raisons techniques.
Degré de sensibilité au bruit (DS)	15bis.3	DS - III

25. Application

Références	25.1	[Inchangé]
Constructions non-conformes	25.2	[Inchangé]
Entrée en vigueur	25.3	¹ [Inchangé] ² [Inchangé] ³ Le périmètre de la présente modification du plan d'affectation communal complète celui du plan d'affectation communal approuvé le 17 mars 2022. Dès son entrée en vigueur, cette modification abroge l'ajout à l'article 25.3 alinéa 2 effectué précédemment par le Département compétent.

(Source : ABA PARTENAIRES SA)

2.3. ÉTAT DE L'ÉQUIPEMENT

La partie de la parcelle n° 333 concernée par la présente planification est entièrement équipée. En effet, les constructions et installations équestres existantes disposent des raccordements nécessaires à leur maintien. En outre, aucune nouvelle construction ou installation équestre n'est permise et les logements sont interdits. Le périmètre de la présente modification du PACom est, de ce fait, considéré comme équipé au sens de l'art. 19 LAT.

2.4. SURFACES D'ASSOLEMENT

Une large proportion de la zone agricole communale est affectée en surface d'assolement (SDA), principalement de qualité I.

Répartition actuelle des SDA sur le territoire communal (localisation de la MPACom : en rouge) :



(Source : Guichet cartographique cantonal)

La révision du PACom, approuvée partiellement le 17 mars 2022, a prévu de nombreux dézonages au profit de la zone agricole comportant une restitution potentielle aux surfaces d'assolement (sous réserve des investigations pédologiques menées par le Canton).

Du fait de son dézonage dans le projet de révision du PACom, la surface concernée de la parcelle n° 333 figurait parmi les surfaces potentiellement convertibles en SDA. Au vu de l'annulation de ce dézonage par ledit arrêt de la CDAP, le bilan des surfaces potentiellement rendues à l'inventaire des SDA, qui s'élevait à 27'971 m² lors de la révision du PACom, est aujourd'hui de 26'330 m². Cette différence n'entrave en rien l'effort consenti par la Commune au redimensionnement de ses zones à bâtir et dans le renchérissement du quota cantonal de SDA.

Le changement d'affectation de zone du village à zone de tourisme et de loisirs 15 LAT n'implique aucune emprise sur des surfaces d'assolement.

3.2.2 Inventaires du patrimoine culturel (ISOS et ICOMOS)

Si le village de Curtilles est identifié par l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) comme un village d'intérêt régional et dénombre également quelques jardins et parcs contenus dans le Recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse de l'ICOMOS, le périmètre de la modification du PACom est exempt d'enjeu particulier.

3.2.3 Voies de communication historique de la Suisse

Curtilles contient plusieurs objets référencés par l'inventaire fédéral des voies de communication historiques (IVS) dont trois d'importance nationale. Toutefois, aucun d'entre eux ne figure dans le secteur concerné par la présente planification.

3.2.4 Régions archéologiques

Parmi les cinq régions archéologiques identifiées sur le territoire de Curtilles, aucune ne concerne le périmètre de la présente modification du PACom.

3.3. PATRIMOINE NATUREL

3.3.1 Protection des milieux naturels

Le territoire communal de Curtilles contient plusieurs éléments sensibles du patrimoine naturel et paysager (prairies sèches, cours d'eau, échappée paysagère, liaisons biologiques, corridors à faune, etc.). Ces éléments ont été pris en compte lors de la révision du PACom. L'ensemble des milieux naturels répertoriés ou inventoriés sur le territoire communal ne seront donc pas repris ici puisqu'aucun d'entre eux ne concerne directement le site dont il est question.

Le réseau écologique cantonal (REC) recense un territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS) au sud-ouest de la parcelle n° 333, en dehors du périmètre de la présente modification du PACom. En plus, celle-ci ne prévoit pas de nouvelle construction et permet seulement des agrandissements de faible ampleur des constructions existantes, exclusivement s'ils sont rendus nécessaires par des raisons techniques. Par conséquent, aucun impact majeur n'est induit.

Contenus du réseau écologique cantonal (localisation de la MPACom : en rouge) :



(Source : Guichet cartographique cantonal)

3.3.2 Arbres protégés

Les arbres existants sur site sont protégés par le règlement communal de protection des arbres du 09 septembre 1988, qui demeure applicable.

3.3.3 Protection des forêts

Une constatation de la nature forestière en limite de la zone à bâtir a été effectuée par l'inspecteur forestier en date du 05 octobre 2018 lors de la révision du PACom. D'après les plans établis, un cordon boisé en contact direct avec le périmètre de la présente planification a été jugé comme n'appartenant plus à la définition de l'aire forestière selon l'article 18 LAT. A contrario, deux autres cordons boisés ou bosquets ont été affectés à l'aire forestière au sud-ouest du périmètre de la modification du PACom.

Extrait du plan de constatation de la nature forestière du 27 septembre 2018 :



(Source : PACom de Curtilles, Gemetris SA)

Toutefois, ladite lisière forestière est localisée à plus de 10 m du périmètre de la MPACom. Par conséquent, la présente planification n'est pas concernée par cette distance légale à la forêt (inconstructible selon l'art. 27 al. 1 de loi forestière vaudoise, LVLFO, du 8 mai 2012,).

3.4. PROTECTION DE L'HOMME ET DE L'ENVIRONNEMENT

3.4.1 Protection des eaux et des cours d'eau

Le périmètre de la modification du PACom se situe intégralement en secteur de protection des eaux « üB » et ne requiert ainsi pas de précaution particulière.

Aussi, le périmètre de la présente planification n'est pas concerné par l'espace réservé aux eaux identifiés le long des différents cours d'eau qui traversent ou tapissent le territoire communal.

En sus, aucune création de zone à bâtir n'est induite par la présente MPACom. Ainsi, cette dernière n'induit aucune nouvelle influence sur le réseau d'évacuation des eaux de la Commune.

3.4.2 Protection des sols

Si le territoire communal recense cinq sites pollués dont quatre décharges et une installation de tir, aucun d'entre eux n'a de lien avec le périmètre de la modification du PACom.

3.4.3 Protection contre les dangers naturels

L'identification et la transcription des dangers naturels ont été coordonnées avec des professionnels qualifiés dans le cadre de la révision du PACom. D'après ces derniers, aucun danger naturel n'est identifié sur la parcelle concernée.

4. CONCLUSION

Sur la base de ce qui précède, la Municipalité de Curtilles conclut à la conformité de la présente modification du PCom dans le secteur de Champ-Derrey des Biolles avec le droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement, ainsi qu'avec les planifications de rang supérieur.