



# Commune de Hautemorges

## **Rapport de la Commission ad-hoc « Plans d'affectation communaux » sur le préavis n° 10/2024 :**

### **Plan d'affectation communal (PACom) de la localité de Reverolle et à son règlement**

Madame la Présidente, Madame la Syndique, Messieurs les Municipaux, Chères Collègues,  
Chers Collègues,

La Commission ad-hoc « Plans d'affectation communaux » composée de Mesdames Elisabeth Besse-Bühlman, Ghislaine Zürcher et Messieurs Sylvain Henneberger (président), Stéphane Barbey, Jean-Luc Bovey, Claude Cretegny, Jean-Daniel Fawer, Pascal Sigg (Martine Meldem et Romain Di Natale excusés) s'est réunie le 26 juin 2024 en présence de Madame Marie-Christine Gilliéron, Syndique, Messieurs Claude Dumauthioz et Aurel Matthey, Municipaux ainsi que de Monsieur Pierre Lauper, technicien au Service technique de la Commune.

Lors de cette séance, les autorités communales ont présenté en détail le préavis n°10/2024, le nouveau Règlement sur le Plan d'affectation communal et la Police des constructions, les oppositions et leurs réponses ainsi que toutes les annexes.

La Commission relève qu'elle a pu avoir un dialogue ouvert et constructif avec les autorités communales.

La Commission s'est réunie le 16 juillet 2024 afin de statuer sur ces différents documents en présence de Mesdames Elisabeth Besse-Bühlman, Ghislaine Zürcher et Messieurs Sylvain Henneberger (président), Stéphane Barbey, Jean-Luc Bovey, Claude Cretegny, Jean-Daniel Fawer, Pascal Sigg (Martine Meldem et Romain Di Natale excusés).

Et la Commission s'est réunie une dernière fois le 21 août 2024 en présence de Mesdames Elisabeth Besse-Bühlman, Martine Meldem, Ghislaine Zürcher et Messieurs Sylvain Henneberger (président), Stéphane Barbey, Jean-Luc Bovey, Claude Cretegny, Jean-Daniel Fawer, Pascal Sigg (Romain Di Natale excusé). M. Claude Dumauthioz, Municipal en charge du préavis, était présent en début de séance afin de répondre à des questions complémentaires.

### **En préambule**

L'ancienne Commune de Reverolle, maintenant intégrée à la Commune de Hautemorges, dispose d'un plan général d'affectation (PGA) en vigueur depuis 2007 et d'un plan de quartier (PQ) spécifique pour la zone "Le Bon" depuis 2011. Le contexte législatif ayant évolué avec la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) en 2014 et d'autres réglementations cantonales, l'ancienne Municipalité de Reverolle a décidé en 2016 de réviser son plan d'affectation communal (PACom) pour ajuster la zone à bâtir, maintenir le PQ "Le Bon", protéger le patrimoine, et aligner les réglementations locales avec les lois en vigueur. Pour rappel, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a approuvé que chaque village de la nouvelle commune conserve son propre PACom, permettant à chaque localité de poursuivre ses révisions en fonction de son avancement et de ses spécificités.

## Les enjeux de la révision du PACom

Les enjeux de la révision du plan d'affectation communal (PACom) pour la localité de Reverolle dans la Commune de Hautemorges se concentrent sur plusieurs aspects clés :

1. **Conformité légale** : Adapter le plan aux nouvelles lois, garantissant ainsi la disponibilité des terrains et respectant les exigences de la directive NORMAT.
2. **Dimensionnement et développement urbain** : Ajuster la zone à bâtir pour répondre aux besoins futurs tout en intégrant les thèmes nouveaux comme les dangers naturels, les jardins ICOMOS, et la protection des espaces réservés aux eaux.
3. **Protection patrimoniale et environnementale** : Préserver et renforcer les valeurs architecturales, patrimoniales, et naturelles, tout en protégeant les zones de verdure autour des zones bâties.
4. **Harmonisation post-fusion** : À la suite de la fusion, harmoniser les plans d'affectation des différentes localités, tout en maintenant des spécificités locales.
5. **Réglementation claire** : Améliorer la clarté des règles pour chaque zone et introduire des modifications pour une meilleure compréhension et application.
6. **Zones spécifiques** : Ajuster et définir clairement les différentes zones (habitation, utilité publique, activités économiques, agricole, viticole, forestière, et zones des eaux) pour correspondre aux usages réels et aux besoins futurs, tout en respectant les contraintes environnementales et patrimoniales.

## La procédure de la révision en bref

La procédure de révision du plan d'affectation communale (PACom) de la localité de Reverolle s'est déroulée en plusieurs étapes :

1. **Annonces publiques** : La révision du PACom et la possibilité de créer une zone réservée ont été annoncées aux propriétaires et à la population le 14 octobre 2016 dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud (FAO).
2. **Enquête publique et approbation** : L'enquête publique pour la zone réservée a été annoncée le 28 août 2018, suivie d'une information publique le 3 septembre 2018. La zone réservée a été approuvée par le Département le 1er mars 2019.
3. **Examen préliminaire par la DGTL** : Le 20 décembre 2019, la Municipalité a soumis le dossier à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour un examen préliminaire. La DGTL a donné un avis préliminaire le 16 janvier 2020, demandant une coordination supplémentaire concernant la zone à bâtir.
4. **Adaptations dues à la pandémie** : En raison de la pandémie de COVID-19, la coordination avec la DGTL n'a pas pu se faire en personne, mais la DGTL a fourni un avis écrit le 8 mai 2020 sur le projet de PACom et sur le Plan de Quartier "Le Bon".
5. **Transmission du dossier et retour de la DGTL** : Le dossier final a été transmis à la DGTL le 28 mai 2021 pour un examen préalable, avec un retour reçu le 30 septembre 2021.
6. **Enquête publique finale** : L'enquête publique sur le projet révisé a été annoncée le 17 mars 2023, avec une information publique le 16 mars 2023. L'enquête s'est déroulée du 18 mars au 17 avril 2023, durant laquelle six oppositions et une remarque ont été formulées.

7. **Conciliations et examen par la Commission** : Les séances de conciliation pour les oppositions ont eu lieu en octobre et novembre 2023. Le 20 juin 2024, la Municipalité a soumis un préavis à la Commission du Conseil communal pour examen, incluant les oppositions et les réponses proposées.

A relever que tous les documents en lien avec les oppositions, y compris les procès-verbaux des séances de conciliation, ont été mis à disposition de la Commission ad-hoc pour garantir la transparence du processus.

## **Les oppositions à la révision du PACom**

### **1. Opposition n° 1**

L'hoirie Jaquet-Piemontesi a formé opposition le 2 mars 2023 contre le Plan d'affectation communal de Reverolle. Après une séance de conciliation le 4 octobre 2023, les opposants ont exprimé leur désaccord concernant le déclassement de leur parcelle n° 5064, arguant qu'elle est proche du centre du village et bien reliée aux infrastructures. Cependant, la Municipalité note que cette parcelle se trouve en dehors du territoire urbanisé et qu'il est nécessaire de réduire les zones à bâtir surdimensionnées de la commune. La parcelle, identifiée comme excédentaire, doit être dézonée en zone agricole, conformément aux directives cantonales. En conclusion, la Commission ad-hoc recommande de rejeter l'opposition et d'adopter le PACom.

### **2. Opposition n° 2**

Mme Florence Perrinjaquet et M. François Perrinjaquet ont formé opposition le 6 avril 2023 contre le Plan d'affectation communal de Reverolle, arguant que la Municipalité n'a pas pris en compte toutes les localités de la commune de Hautemorges dans l'évaluation du surdimensionnement. Ils contestent également le refus de leur permis de construire sur la parcelle n° 4187 à Pampigny, alors que d'autres parcelles à Reverolle ont été maintenues en zone à bâtir. Lors d'une séance de conciliation le 2 novembre 2023, la Municipalité a justifié que les parcelles mentionnées sont déjà bâties et ne se trouvent pas en frange de la zone à bâtir, contrairement à la leur. La Municipalité a également expliqué que la fusion des localités ne nécessitait pas une révision unique des plans d'affectation et que la DGTL a approuvé que chaque village de la nouvelle commune conserve son propre PACom, permettant à chaque localité de poursuivre ses révisions en fonction de son avancement et de ses spécificités. La Cour de droit administratif et public a confirmé le refus du permis de construire. En conclusion, la Commission ad-hoc recommande de rejeter l'opposition de M. et Mme Perrinjaquet et d'adopter le PACom.

A noter que M. Pascal Sigg, membre de la Commission ad-hoc, s'est récusé des discussions et de la prise de position de la commission pour cette opposition.

### **3. Opposition n° 3**

Mme Domenica Caviezel et M. Georges Caviezel ont formé opposition le 13 avril 2023 contre le Plan d'affectation communal de Reverolle, exprimant des préoccupations concernant leur parcelle n° 5152. Ils ont notamment contesté l'équité de traitement par rapport aux parcelles voisines et certaines restrictions du règlement. Après une séance de conciliation le 2 novembre 2023, la Municipalité a décidé d'accepter partiellement leurs demandes. Elle propose de modifier certains articles du règlement, notamment sur l'aire de dégagement et les installations solaires, tout en rejetant d'autres points jugés infondés. En conclusion, la Commission ad-hoc recommande au Conseil communal de lever partiellement l'opposition et d'adopter le PACom.

#### 4. Opposition n° 4

M. Serge Okone a déposé une opposition le 14 avril 2023 contre le Plan d'affectation communal de Reverolle, en soulevant diverses préoccupations, notamment sur la précision de la base cadastrale et l'exclusion du quartier "Le Bon". Après une séance de conciliation, la Municipalité propose d'accepter partiellement ses demandes, notamment en modifiant le plan pour ajouter une aire de dégagement sur la parcelle n° 5077. Cependant, la majorité de ses objections, jugées infondées, ont été rejetées. En conclusion, la Commission ad-hoc recommande au Conseil communal de lever partiellement l'opposition et d'adopter le PACom.

#### 5. Opposition n° 5

Mme Carole Tondeur et M. Sébastien Tondeur ont déposé une opposition contre le Plan d'affectation communal de Reverolle concernant leur parcelle n° 5039, arguant de plusieurs points. Lors de la séance de conciliation, ils ont soulevé des objections liées à la délimitation du territoire urbanisé, la densification, le mitage territorial, et l'égalité de traitement par rapport à d'autres parcelles. La Municipalité a justifié que les décisions prises respectent les directives en vigueur et répondent à l'intérêt public. En conclusion, la Commission ad-hoc recommande au Conseil communal de rejeter l'opposition et d'adopter le PACom.

#### 6. Opposition n° 6

Mme Nicole Peyer Jobin et M. François Jobin ont déposé une opposition contre le Plan d'affectation communal de Reverolle, arguant que le déclassement de leur parcelle n° 5326 créerait une incohérence dans le tissu bâti. La Municipalité a réfuté cet argument, expliquant que la parcelle est située en dehors du périmètre urbanisé, entourée en grande partie de terrains non bâtis, et qu'elle est considérée comme une réserve excédentaire à dézoner pour respecter les directives cantonales. En conclusion, la Commission ad-hoc recommande au Conseil communal de rejeter l'opposition et d'adopter le PACom.

### Réponses de la Municipalité aux questions de la Commission

Voici un résumé des réponses aux questions de la Commission concernant le préavis du PACom de Reverolle et son règlement :

1. **Garantie de disponibilité des terrains** : Le précédent règlement PGA (2007) ne contenait pas d'article spécifique sur la garantie de disponibilité des terrains à bâtir, contrairement au nouveau règlement de Pampigny.
2. **Base du règlement** : Le nouveau règlement du PACom reprend en grande partie le règlement du PGA datant de 2007 de Reverolle, avec des modifications pour se conformer aux nouvelles législations fédérales et cantonales. Les principaux changements concernent l'intégration de nouveaux thèmes comme les dangers naturels, la protection du patrimoine, et la mise en conformité avec la législation en vigueur.
3. **Construction de dépendances** : L'article 27 du PACom permet à la Municipalité d'autoriser la construction de dépendances de 40 m<sup>2</sup> maximum. Il ne limite pas le nombre de dépendances, mais d'autres articles du règlement, comme l'article 58, peuvent restreindre leur superficie totale dans certaines zones. Cet article est similaire à l'article 4.7 du règlement PGA de 2007, avec quelques ajustements.

4. **Logements mobiles** : L'interdiction des logements de type mobile à l'article 30 s'applique à tout le territoire communal, y compris les parcelles privées. Cette mesure n'est pas spécifiquement dirigée contre les gens du voyage, mais vise à réglementer l'habitat mobile en général.
5. **Espèces indigènes pour les plantations** : L'article 40 impose l'utilisation d'espèces indigènes pour les nouvelles plantations, afin d'éviter les espèces exotiques et invasives. Le futur règlement sur les arbres pourrait être plus détaillé, mais cet article du PACom fixe une tendance générale.
6. **Voie maximale prévue** : Ce terme fait référence à la largeur maximale des voies prévue par la loi cantonale sur les routes et son règlement d'application.

## Conclusion

La procédure de révision a suivi un processus rigoureux, incluant des annonces publiques, une enquête publique, un examen préliminaire par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), et des séances de conciliation en réponse aux oppositions formulées par les propriétaires concernés. Ces oppositions, portant principalement sur des questions de dézonage, de traitement équitable des parcelles, et de conformité aux nouvelles normes, ont été minutieusement examinées par la Municipalité.

La Municipalité a su démontrer que les ajustements proposés sont non seulement conformes aux exigences légales, mais également nécessaires pour assurer un développement équilibré et durable du village de Reverolle. Les critères de redimensionnement des zones à bâtir, appliqués en concertation avec la DGTL, ont été respectés. En particulier concernant les parcelles situées en frange de la zone à bâtir, identifiées comme excédentaires et susceptibles de dézonage pour être réaffectées à des zones agricoles ou naturelles.

En réponse aux préoccupations exprimées par les opposants, la Municipalité a justifié ses décisions, expliquant que le dézonage de certaines parcelles répond à des impératifs de réduction des zones à bâtir surdimensionnées, conformément aux directives cantonales. Quelques oppositions ont été partiellement acceptées, menant à quelques ajustements du règlement, mais la majorité des demandes ont été rejetées, les arguments avancés étant jugés infondés.

## Propositions d'amendements

Après avoir pris connaissance des réponses de la Municipalité aux questions de la Commission ad-hoc, cette dernière propose les modifications suivantes au Règlement sur le plan d'affectation communal et la police des constructions :

**Nouveau** Supprimé

### 1. Article 30 - Roulottes et caravanes

L'utilisation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles comme habitation temporaire ou permanente ~~est interdite sur le territoire communal~~ est soumise à autorisation municipale, conformément au Règlement général de police de la Commune de Hautemorges.

## 2. Article 40 - Plantations nouvelles

1. Les plantations d'arbres et arbustes sont choisies **si possible** parmi les essences indigènes, en excluant les plantations d'essences hôtes du feu bactérien. **La plantation des espèces figurant sur la liste des néophytes envahissantes et potentiellement envahissantes de Suisse est interdite. Les haies de thuyas et de lauriers du Portugal sont déconseillées.**

2. En bordure de voies publiques, les prescriptions de la Loi sur les routes (LRou) seront respectées.

~~3. La plantation des espèces figurant sur la liste des néophytes envahissantes et potentiellement envahissantes de Suisse est interdite. Les haies de thuya et de Laurier du Portugal sont déconseillées.~~

Ainsi, la Commission ad-hoc « Plans d'affectation communaux » recommande au Conseil communal d'adopter ce plan révisé avec les amendements proposés ci-dessus. Cette révision garantit non seulement la conformité avec les nouvelles législations, mais aussi un développement cohérent, durable et respectueux pour le futur de la Commune de Hautemorges. Ce processus de révision, bien que ponctué d'oppositions, s'inscrit dans une démarche transparente et rigoureuse, assurant ainsi que les intérêts collectifs sont préservés tout en respectant les droits des propriétaires concernés.

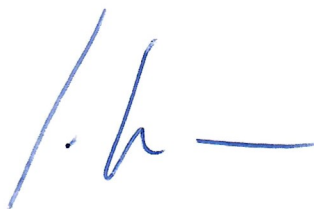
En conclusion, la Commission ad-hoc « Plans d'affectation communaux » vous propose à la majorité d'accepter le préavis n°10/2024 avec les amendements, soit :

- d'adopter les propositions de la Commission ad-hoc de modifier des articles 30 et 40 du Règlement sur le plan d'affectation communal et la police des constructions telles que proposées ci-dessus,
- d'adopter le dossier de PACom (plans, règlement et rapport d'aménagement) modifié conformément aux propositions formulées par la Municipalité,
- de lever les oppositions formulées à l'encontre du plan d'affectation communal (PACom) soumis à l'enquête publique du 18 mars 2023 au 17 avril 2023, et d'adopter le projet de réponse aux oppositions figurant dans l'annexe au préavis n° 10/2024,
- d'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.

Hautemorges, le 26 août 2024



Sylvain Henneberger  
président



Pascal Sigg  
rapporteur