



Modification partielle du plan d'affectation communal – localité d'Apples, parcelles n°776 et 1081

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 23.06.2025

Municipal concerné : M. Claude Dumauthioz

PLAN D'AFFECTATION

1:1'000 ⓘ





Sommaire

1.	Préambule.....	3
2.	Contexte	3
3.	Enjeux et objectifs	4
4.	Historique et calendrier	4
5.	Contenu du dossier	5
6.	Procédure.....	6
6.1	Examen préliminaire	6
6.2	Examen préalable.....	6
6.3	Examen préalable complémentaire	6
6.4	Enquête publique et opposition.....	6
7.	Synthèse et suite de la procédure	7
8.	Conclusion.....	7



Madame la Présidente,

Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil communal,

1. Préambule

Le présent préavis a pour objet l'adoption par le Conseil communal du dossier relatif à la modification partielle du plan d'affectation communal – localité d'Apples, parcelles n°776 et 1081.

La Fondation Baud (ci-après la Fondation) est propriétaire de plusieurs parcelles sur le territoire communal, notamment la parcelle 776 dont l'affectation en zone d'utilité publique a été confirmée dans le cadre de la mise en vigueur du PACom, ainsi que la parcelle 1081 colloquée en zone agricole. La présente modification partielle du PACom vise à une extension de la parcelle 776, y compris de son affectation, sur la partie limitrophe de la parcelle 1081 pour un total de 2'880 m².

La partie de la parcelle 1081, touchée par l'extension de la parcelle 776, est actuellement utilisée pour l'accès principal à la Fondation et est occupée par une grange et un hangar nécessaires à l'activité de la Fondation. Ces bâtiments sont depuis plusieurs années des locaux indispensables à la bonne exploitation de la Fondation.

Compte tenu de la progression constante de la population et de ses besoins, la Fondation souhaite développer ses infrastructures pour continuer à proposer des services de qualités. Suite aux constructions et aménagements entrepris en 1980, 2015 et 2018, l'institution est aujourd'hui à l'étroit sur son site pour se développer davantage. Dans ce cadre, elle envisage de créer une nouvelle unité d'accueil destinée à accueillir plus spécifiquement des personnes souffrant de troubles psycho-gériatriques, ceci sur le terrain aujourd'hui occupé par le hangar et l'écurie.

Dans cette optique, un plan partiel d'affectation a été réalisé afin de coordonner les mesures d'aménagement et de remaniement parcellaires d'une partie des parcelles 776 et 1081.

2. Contexte

Dès 2007, afin de se conformer aux nouvelles dispositions légales en vigueur, la commune d'Apples a entrepris la révision de ses documents d'aménagement du territoire – notamment :

- le Plan des zones (1984, 1991),
- le Plan spécial de la zone du village – plan d'extension fixant les limites de construction (1984),
- le Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions (1984, 1992).

Le projet de planification révisé, appelé en fin de processus Plan d'affectation communal (PACom) et comprenant le Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions (RGATC), a été mis à l'enquête publique du 18 janvier au 17 février 2020.

Le 15 mai 2020, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a envoyé à la Municipalité une détermination confirmant son refus d'apporter une modification au PACom pour le secteur concerné par les parcelles 776 et 1081 aux motifs suivants : « *Nous vous informons qu'une telle modification de l'affectation ne peut pas être intégrée telle quelle sous la forme d'un amendement au*



plan d'affectation communal. En effet, en raison des caractéristiques du projet, notamment la coordination à mener avec la DGCS et la nécessaire justification de l'emprise sur les surfaces d'assolement, la modification nécessite une procédure indépendante. Elle devra faire l'objet d'un examen préliminaire, puis d'un examen préalable avec consultation des services cantonaux concernés, et d'une enquête publique. »

La Fondation a été reçue par la Municipalité et son mandataire à une séance de conciliation le 10 juin 2020. Compte tenu de la position de la DGTL relayée dans son courrier du 15 mai, cette séance n'a pas permis de définir une alternative acceptable pour toutes les parties dans l'immédiat. En revanche, la Municipalité, soucieuse de trouver des solutions correspondant aux besoins de la Fondation, lui a confirmé son soutien pour entreprendre une modification du PACom complémentaire.

Dans cette optique et afin de permettre au PACom d'entrer en vigueur dans les meilleurs délais, il a été convenu d'entreprendre une modification partielle complémentaire du PACom de manière indépendante.

3. Enjeux et objectifs

La présente modification partielle du PACom vise à une extension de la parcelle 776, y compris de son affectation, sur la partie limitrophe de la parcelle 1081 pour un total de 2'880 m².

La partie de la parcelle 1081, touchée par l'extension de la parcelle 776, est actuellement utilisée pour l'accès principal à la Fondation et est occupée par une grange et un hangar nécessaires à l'activité de la Fondation. Ces bâtiments sont depuis plusieurs années des locaux indispensables à la bonne exploitation du site de la Fondation.

À ce titre, une réévaluation des mesures de planification s'avère indispensable pour :

- pérenniser les activités de la Fondation,
- régulariser la situation d'une partie du stationnement automobile (parking),
- assurer un cadre favorable à la réalisation des développements prévus à court terme,
- permettre le développement du site avec la construction de nouvelles infrastructures gérées par la Fondation,
- coordonner les modifications cadastrales utiles aux remaniements parcellaires.

Pour l'ensemble des raisons évoquées ci-dessus, une procédure indépendante à la révision du PACom était indispensable. Cette planification a été coordonnée avec la DGTL et la DGCS (Direction générale de la cohésion sociale).

4. Historique et calendrier

2020	La Municipalité convie la Fondation à une séance de conciliation le 10 juin 2020. La Municipalité a confirmé par la suite son soutien à la Fondation pour entreprendre une modification partielle parallèlement à l'approbation du PACom.
2020	Le PACom est adopté par le Conseil communal fin novembre et transmis au Département pour approbation. La DGTL a accusé réception des documents par courriel le 27 novembre 2020.
2021	La Commune dépose une modification partielle pour examen préliminaire aux services de l'Etat.



- 2021 Le Canton émet un avis préliminaire positif pour autant que le projet soit inscrit au programme d'investissement et de modernisation des EMS (PIMEMS) de l'Etat de Vaud.
- 2022 Établissement du dossier de plan d'affectation préalable et envoi à la DGTL le 2 décembre 2022.
- 2023 Retour du dossier de l'examen préalable le 5 avril 2023.
- 2023 Adaptation et modification des éléments soulevés lors de l'examen préalable.
- 2023 Le Bureau d'études Rossier SA, ingénieurs-géomètres à Aubonne, mandaté par la Fondation, a adressé une demande de morcellement à la Direction générale de l'agriculture, de la viticulture et des affaires vétérinaires (DGAV) en date du 16 novembre 2023.
- 2024 L'examen préalable complémentaire du 1^{er} février 2024, réalisé par la DGTL-DAM, préavise favorablement la demande de changement d'affectation du terrain entre la parcelle 776 et 1081.
- 2024 L'enquête publique s'est tenue du vendredi 1^{er} novembre au samedi 30 novembre 2024 inclus. Elle n'a suscité qu'une seule opposition.
- 2025 L'opposition a fait l'objet d'un processus de médiation comprenant une séance de conciliation (18 février 2025), une visite sur site en présence de l'opposant (25 février 2025), ainsi que plusieurs échanges entre la Fondation et l'opposant, afin de trouver une issue favorable. Au terme de ce processus, l'opposition a été maintenue.
- 2025 Le présent préavis est soumis au Conseil communal dans sa séance du 23 juin 2025.
- 2025 La légalisation du plan est projetée courant 2025. Cette étape permettra à la Fondation d'organiser un concours d'architecture dans la seconde moitié de 2025.

5. Contenu du dossier

Le présent dossier contient :

- Le présent préavis;
- Le plan d'affectation des zones à l'échelle 1 :1000 et son règlement ;
- Le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT ;
- Le dossier d'opposition (lettre d'opposition, PV séance conciliation, proposition de réponse).

Le rapport 47 OAT est accompagné des annexes suivantes qui sont disponibles sur demande au service technique (service.technique@hautemorges.ch) :

- Le formulaire « Annonce intention de projets » élaboré par le Département de la santé et de l'action sociale (DSAS), Commission des infrastructures et d'hébergement (CIH) dûment complété et transmis aux autorités compétentes en août 2020 par la Fondation pour annoncer ses projets de développement ;
- Lettre « Investigations pédologiques sur le territoire de votre commune » adressée à la Municipalité de la Commune d'Apples le 23 janvier 2020 par le Service du développement territorial ;
- Le dossier de « morcellement foncier » réalisé par le bureau d'études Rossier SA, ingénieurs-géomètres à Aubonne, comprenant les plans cadastraux de mutation intitulés « Projet de fractionnement » et « Plan avec orthophoto » ainsi que le tableau de mutation cadastral daté du 29 février 2024 ;



- L'autorisation de morcellement foncier délivrée en date du 11 juin 2024 (DGAV) ;
- Servitude de passage n°6, ID 2006/398, 29 novembre 1976 ;
- Servitude de passage n°6, ID 2006/927, 1^{er} avril 1998 ;
- Préavis de l'examen préalable complémentaire, DAM_202061, DGTL, 1^{er} février 2024 ;
- Décision de morcellement, DGAV, 6 mai 2024.

6. Procédure

6.1 Examen préliminaire

Le dossier et le questionnaire de l'examen préliminaire ont été déposés en janvier 2021.

Cette étape a permis de coordonner le projet avec le Département de la santé et de l'action sociale (DSAS) et d'obtenir un préavis positif de la Direction de l'hébergement et de l'accompagnement (DIRHEB-PGPA). En outre, conformément aux recommandations de la DGTL dans son courrier du 10 décembre 2021, la Fondation a fait une demande pour inscrire le projet d'extension au Programme d'investissements de modernisation des EMS et EPSM (PIMEMS).

6.2 Examen préalable

Le dossier complet est envoyé à la DGTL pour examen préalable le 5 avril 2023. Il résulte que les modifications parcellaires touchent la zone agricole et demandent une mesure de morcellement et de soustraction à la Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). Partant, le Bureau d'études Rossier SA, ingénieurs-géomètres à Aubonne, a été mandaté par la Fondation afin de réaliser une demande de morcellement à la Direction générale de l'agriculture, de la viticulture et des affaires vétérinaires (DGAV) en date du 16 novembre 2023.

Par ailleurs, la DGTL-DAC a soulevé deux enjeux dans son courriel du 1^{er} décembre 2023. Le premier portait sur le parking de la Fondation qui empiète sur la zone agricole et le deuxième portait sur un chemin d'accès à la zone de tourisme et de loisir (centre équestre), réalisé en dalles de béton et traversant la zone agricole au nord.

Ces éléments ont nécessité de modifier le plan de manière à créer un deuxième périmètre au plan d'affectation et d'affecter le terrain à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Par ailleurs, la division hors zone à bâtir de la DGTL a demandé que les dalles en bétons du chemin d'accès à la zone de tourisme et de loisir (centre équestre) soient enlevées et que le chemin soit renaturé. Ces modifications du plan ont été effectuées et soumises à un examen préalable complémentaire.

6.3 Examen préalable complémentaire

L'examen préalable complémentaire du 1^{er} février 2024 réalisé par la DGTL-DAM a préavisé favorablement la demande de changement d'affectation du terrain entre la parcelle 776 et 1081 pour régulariser les places de stationnement. Le dossier a été finalisé et soumis à l'enquête publique.

6.4 Enquête publique et opposition



Le dossier de modification partielle du PACom a dès lors suivi la procédure prévue par les articles 37 et suivants LATC. Partant, ce dernier a été mis à l'enquête publique du 1^{er} novembre au 30 novembre 2024. Une séance d'information destinée aux riverains a été organisée le 28 octobre 2024. L'avis d'enquête publique a été dûment publié dans la Feuille des avis officiels (FAO) et dans le Journal de Morges le 1^{er} novembre 2024.

L'enquête publique a soulevé une opposition émanant de M. André Decollogny, propriétaire de la parcelle voisine RF 205. L'opposant a été reçu lors d'une séance de conciliation organisée le 28 février 2025. Suite à cette rencontre, une visite sur site en présence de M. Decollogny a été effectuée le 25 février 2025. Préalablement, plusieurs échanges avaient eu lieu entre la Fondation et l'opposant afin d'examiner les préoccupations soulevées et d'explorer des solutions. Au terme de ce processus, l'opposition a été maintenue.

L'opposition concerne la préservation d'une haie située sur la propriété de la Fondation, dont l'existence découle d'une convention du droit privé. En l'espèce, l'autorité communale n'est pas habilitée à statuer sur ce type d'accord entre parties privées dans le cadre de la procédure actuelle de modification partielle de PACom, celle-ci relevant exclusivement du droit public. Cette situation juridique rend le contenu de l'opposition non recevable dans le contexte de la présente procédure. La proposition de réponse à l'opposition est jointe en annexe au présent préavis.

Par conséquent, le dossier n'a pas été modifié et est transmis au Conseil pour adoption.

7. Synthèse et suite de la procédure

La Municipalité invite dès lors le Conseil communal à adopter la « modification partielle du plan d'affectation communal – localité d'Apples, parcelles n°776 et 1081 », composée de son plan et de son règlement.

Conformément à l'art. 42 al. 3 LATC, il appartient au Conseil communal de statuer sur la proposition de réponse à l'opposition maintenue, en même temps qu'il se prononce sur l'adoption du PACom.

La Municipalité invite dès lors le Conseil communal à lever l'opposition précitée et à adopter la proposition de réponse à l'opposition telle que formulée en annexe.

Une fois le dossier de modification partielle du PACom adopté par le Conseil communal et l'opposition levée, le dossier complet sera transmis à la DGTL pour examen final par les Services cantonaux. Sur la base des préavis de ceux-ci, le Département compétent se prononcera sur l'approbation du dossier de modification partielle du PACom. Au moment de sa détermination, il notifiera l'ensemble des décisions à la Commune ainsi qu'à l'opposant, ouvrant par la même occasion les éventuels droits de recours à ce dernier.

8. Conclusion

La Municipalité demande au Conseil communal de valider la modification partielle du plan d'affectation communal – localité d'Apples, parcelles n°776 et 1081, et de lever l'opposition formulée durant le délai de l'enquête publique.



En conclusion et au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil communal, de voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Hautemorges,

- vu le préavis n° 08/2025,
- ouï le rapport de la Commission ad hoc Plans d'affectation communaux,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

- d'adopter la modification partielle du plan d'affectation communal – localité d'Apples, parcelles n° 776 et 1081 (plan, règlement), élaborée conformément aux propositions formulées par la Municipalité ;
- d'abroger, dans le périmètre du plan « Modification partielle du plan d'affectation communal – localité d'Apples, parcelles n° 776 et 1081 », les dispositions relatives au plan d'affectation communal de 2021 ;
- de lever l'opposition formulée à l'encontre de la modification partielle du plan d'affectation communal – localité d'Apples, parcelles n° 776 et 1081, soumise à l'enquête publique du 1^{er} au 30 novembre 2024, et d'adopter la proposition de réponse;
- 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.

Adopté par la Municipalité en séance du 14.04.2025.

POUR LA MUNICIPALITE

La syndique

Le secrétaire

M.-Chr. Gilliérou



J. Urben

M.-C. Gilliérou

J. Urben

Annexes : ment. (voir point 5)