



● 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 Hautemorges

● ADRESSE

Route de Cottens 17, 1143 Apples

● OBJET

Modification partielle du plan d'affectation communal – localité d'Apples, parcelles n°776 et 1081
Rapport 47 OAT

● 2057-42



● VERSION D'ADOPTION

LAUSANNE, le 29.10.2024
ABA/2057-42/T/T2/47 OAT/

PERSONNES DE REFERENCE

COMMUNE DE HAUTEMORGES

Claude Dumauthioz – Municipal de l'urbanisme et police des constructions
079 810 55 30 / claudio.dumauthioz@hautemorges.ch

Emmanuel Tinguely – Ingénieur communal
021 800 90 20 / emmanuel.tinguely@hautemorges.ch

ABA PARTENAIRES SA

Léo Vodoz, urbaniste FSU – Responsable de secteur,
021 / 721 26 33 – leo.vodoz@aba-partenaires.ch

Xavier Conus, urbaniste FSU – Chef de projet,
021 / 721 26 38 – xavier.conus@aba-partenaires.ch

ABREVIATIONS

APE	Aménagement paysager extérieur
CAT	Centre d'accueil temporaire
CDAP	Cour de droit administratif et public
CS	Court séjour
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
DGSC	Direction générale de la cohésion sociale
DIRHEB	Direction de l'hébergement
DS	Degrés de sensibilité au bruit
DSAS	Département de la santé et de l'action sociale
EMS	Etablissement médico-social
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LP	Logement protégé
LS	Long séjour
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
PDCn	Plan directeur cantonal
PACom	Plan d'affectation communal
PALM	Plan d'agglomération Lausanne-Morges
PGA	Plan général d'affectation
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
PGPA	Pôle Gériatrie et psychiatrie de l'âge avancé
PIMEMS	Programme d'investissements de modernisation des EMS et EPSM
PPA	Plan partiel d'affectation
RGATC	Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions
SDA	Surfaces d'assolement
SDT	Service du développement territorial
TU	Territoire urbanisé
ZAgr	Zone agricole
ZUP	Zone affectée à des besoins d'utilité publique

TABLE DES MATIERES

1. Présentation du dossier.....	1
1.1. Origine et contexte de la procédure	1
1.2. Situation du projet.....	3
1.3. Objectifs et contenu de la modification.....	4
1.4. Planifications de rang supérieur	5
1.5. Planifications communales en vigueur	6
1.6. Chronologie	7
1.7. Composition du dossier.....	8
2. Recevabilité.....	9
2.1. Acteurs du projet	9
2.2. Information, concertation et participation.....	9
3. Justification	10
3.1. Historique de développement.....	10
3.2. Présentation du projet	12
3.3. Modifications cadastrales	13
3.4. Insertion dans le tissu local	14
4. Conformité	15
4.1. Principes d'aménagement.....	15
4.1.1 Analyse régionale	15
4.1.2 Territoire urbanisé.....	15
4.1.3 Affectation.....	16
4.2. Surfaces d'assollement.....	17
4.2.1 Nature du sol.....	17
4.2.2 Implantations alternatives	18
4.2.3 Importance cantonale	19
4.2.4 Disponibilité des terrains.....	19
4.2.5 Compensation.....	20
4.2.6 Eaux souterraine.....	20
4.2.7 Equipement du réseau.....	20
5. Conclusion	21
Annexes.....	21

1. PRÉSENTATION DU DOSSIER

1.1. ORIGINE ET CONTEXTE DE LA PROCÉDURE

La Fondation Commandant Baud (ci-après : la Fondation) est une fondation d'intérêt public ayant pour mission d'accueillir, d'héberger et de soigner des personnes âgées et handicapées ; d'exploiter et de gérer un établissement médico-social reconnu d'intérêt public par le canton. La Fondation est propriétaire de plusieurs parcelles sises au centre de la localité d'Apples. La parcelle 776, colloquée en zone affectée à des besoins d'utilité publique, accueille un établissement médico-social (EMS), ainsi que des appartements adaptés avec accompagnement social.

Bénéficiant auparavant d'un plan général d'affectation (PGA) et d'un règlement approuvé le 11 juillet 1994, la commune d'Apples a entrepris la révision de son plan d'affectation communal (PACom), de son plan spécial village et du règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions (RGATC) pour se conformer aux nouvelles dispositions légales en vigueur. Selon les informations relayées par le rapport 47 OAT (version du 28 octobre 2019), cette révision avait notamment pour objectif d'adapter sa planification aux exigences fédérales et cantonales en matière de dimensionnement de la zone à bâtir, de simplifier l'utilisation des documents et d'adapter la délimitation des zones à bâtir au parcellaire.

Le projet de planification révisé (PACom et RGATC) a été mis à l'enquête publique du 18 janvier au 17 février 2020. Dans ce contexte, la Fondation Commandant Baud a mandaté Me Favre, avocat, pour faire opposition concernant la planification relative aux zones affectées à des besoins d'utilité publique (ZUP). En effet, la PACom révisé ne prévoyait aucune extension de ce type de zone malgré le développement conséquent des activités de la Fondation ces dernières années.

Le 15 mai 2020, la DGTL a envoyé à la Municipalité une nouvelle détermination en confirmant son refus d'apporter une modification au PACom pour le secteur concerné 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. La Fondation a mandaté le bureau ABA PARTENAIRES SA afin d'engager ces travaux.

Parallèlement aux démarches entreprises avec la Municipalité pour modifier le PACom, la Fondation a transmis son intention de développement au Département de la santé et de l'action sociale (DSAS), via le formulaire *« Annonce intention de projets »* en août 2020.

Le 19 février 2021, le projet a été soumis pour examen préliminaire à la DGTL. Il ressort notamment de cet examen les points suivants :

- Le projet a été soumis à la Direction de l'hébergement (DIRHEB) - Pôle Gériatrie et psychiatrie de l'âge avancé (PGPA). Cette dernière préavis favorablement et soutient le projet d'extension, sous réserve que le Programme d'Investissement et de Modernisations des EMS (PIMEMS) de la Législature 2022-2027 soit validé par le Conseil d'Etat et le Grand Conseil.

- Une demande devra être déposée à la DIREB-PGPA pour analyse et validation du dossier comme dossier prioritaire d'importance cantonale.
- En l'état, le projet d'extension de la Fondation répond aux critères de la mesure B44 évoqués dans la mesure F12 du PDCn, donc il entre dans les types de projets pouvant empiéter sur les SDA sous réserve que celui-ci soit soutenu par la DIRHEB-PGPA et soit intégré dans le PINEMS.
- Au vu de ces éléments, la DGTL estime que le projet présenté doit être suspendu tant que le Programme d'Investissement et de Modernisations des EMS (PIMEMS) de la Législature 2022-2027 n'a pas été établi et validé. Dès que tel sera le cas, ce projet de planification pourra être poursuivi, sous réserve de modifications légales entrées en vigueur dans l'intervalle.

Le 1^{er} Juillet 2021, la commune d'Apples a fusionné avec cinq autres communes (Bussy-Chardonney, Cottens, Pampigny, Reverolle et Sévery) pour former la nouvelle commune de Hautemorges.

À la suite de l'examen préliminaire, une séance de concertation s'est tenue le 27 août 2021 entre la DGTL, la Municipalité et la Fondation. Il a notamment été souligné que des incertitudes relatives à la faisabilité d'une extension de l'EMS, compte tenu de l'absence de planification, risquent de bloquer l'intégration du projet lors du prochain PIMEMS. En effet, la DGCS peut estimer que les conditions de développement ne sont pas optimales au moment de sa décision et qu'elle préfère privilégier d'autres besoins du réseau.

Dans le courrier du 10 décembre 2021 faisant suite à une nouvelle rencontre entre la Fondation Baud, la commune et la DGTL, cette dernière a apporté des éclaircissements et précisions en complément aux éléments figurant dans l'examen préliminaire du 9 avril 2021 et dans le PV de la rencontre du 27 août 2021. Ce courrier précise notamment que pour avoir une garantie supplémentaire pour la mise en zone à bâtir d'une partie de la parcelle 1081, il est suggéré par la DGTL d'établir le projet de planification en appliquant l'article 52, alinéa 2, lettre a sur la disponibilité des terrains. Celui-ci prévoit que la Commune puisse : *soumettre une nouvelle mise en zone à bâtir liée spécifiquement à la réalisation d'un projet défini à la condition que la demande de permis de construire soit déposée dans les trois ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation et prévoir, si cette condition n'est pas remplie, que le terrain retourne à son affectation initiale, sans autre procédure. La municipalité peut prolonger le délai de deux ans.*

Sur la base de ces recommandations et précisions, la Fondation à poursuivit son projet en coordination étroite avec le calendrier du PIMEMS qui reconnaît aujourd'hui le projet de la Fondation.

Fort de ce constat, la Fondation a mandaté le bureau ABA PARTENAIRES SA afin de poursuivre la procédure de modification partielle du plan d'affectation communal.

1.2. SITUATION DU PROJET

Le projet de modification du PACom se situe aux abords du village d'Apples. La Fondation dispose d'un accès direct à la route cantonale de base n°65-B-P.

La liaison ferroviaire (ligne Morges Bière Cossonay – MBC) dessert le village d'Apples à l'Ouest de la localité. La parcelle étudiée se localise à environ 10 minutes à pied de la gare. De surcroît, l'arrêt du bus n° 728 *Fondation Baud* permet d'accéder au site en 2 minutes à pied.

La partie étudiée de la parcelle 1081, située en zone agricole, est clairement délimitée par de la zone affectée à des besoins d'utilité publique (Ouest), de la zone d'habitation de très faible densité (Sud et Est) ainsi que de la zone agricole (Nord).

Situation de la modification (en bleu)



Affectations du site et périmètre des modifications (en bleu)



(Source : guichet cartographique cantonal)

1.3. OBJECTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION

La Fondation est propriétaire de plusieurs parcelles sur le territoire communal, notamment la parcelle 776 dont l'affectation en zone d'utilité publique (ZUP) a été confirmée dans le cadre de la mise en vigueur du PACom, ainsi que la parcelle 1081 colloquée en zone agricole (ZAgr).

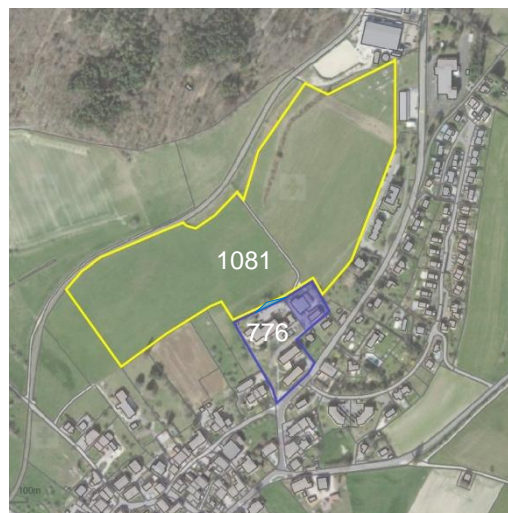
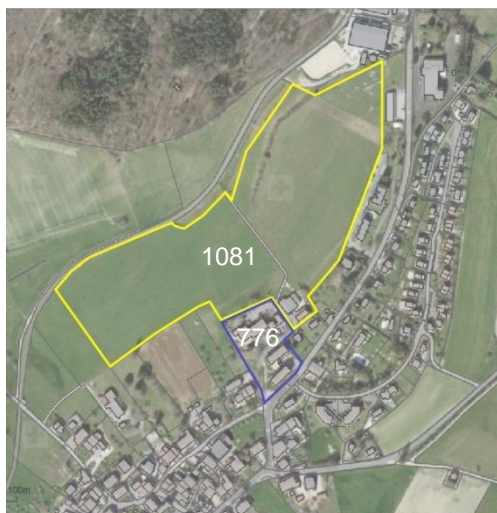
La présente modification partielle du PACom vise à une extension de la parcelle 776 sur la partie limitrophe de la parcelle 1081 pour un total de 2'880 m².

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 nécessaire à l'activité de la Fondation. Ces bâtiments sont depuis plusieurs années des locaux indispensables à la bonne exploitation du site de la Fondation.

A ce titre, une réévaluation des mesures de planification s'avère indispensable afin de pérenniser les activités de la Fondation, régulariser la situation et assurer un cadre favorable à la réalisation des développements prévus à court terme, également en discussion avec le DSAS.

Les modifications parcellaires entre les parcelles 776 et 1081 pour un total de 2'982 m², sont établies de la manière suivantes :

	Affectation en vigueur		Affectation projetée	
	ZAgr	ZUP	ZAgr	ZUP
Parcelle 776	- m ²	10'291 m ²	- m ²	13'273 m ²
Parcelle 1081	101'775 m ²	- m ²	98'846 m ²	- m ²



1.4. PLANIFICATIONS DE RANG SUPÉRIEUR

Comme relevé par le rapport 47 OAT du bureau PLAREL SA : « la localité d'Apples est considérée comme un centre régional au sens de la mesure A11 du PDCn ». Il est important de souligner à ce titre que la parcelle 776, colloquée en ZUP fait partie intégrante du périmètre de centre régional.

Au surplus, la partie de la parcelle 1081 concernée par la présente modification partielle est incluse dans la partie du périmètre de centre régional dont la coordination est en cours. L'éventualité de cette modification avait donc déjà été identifiée par la Commune et les services cantonaux lors de de la délimitation de ces périmètres stratégiques.

Périmètre de centre régional (en orange) et périmètre avec coordination en cours (encadré bleu)

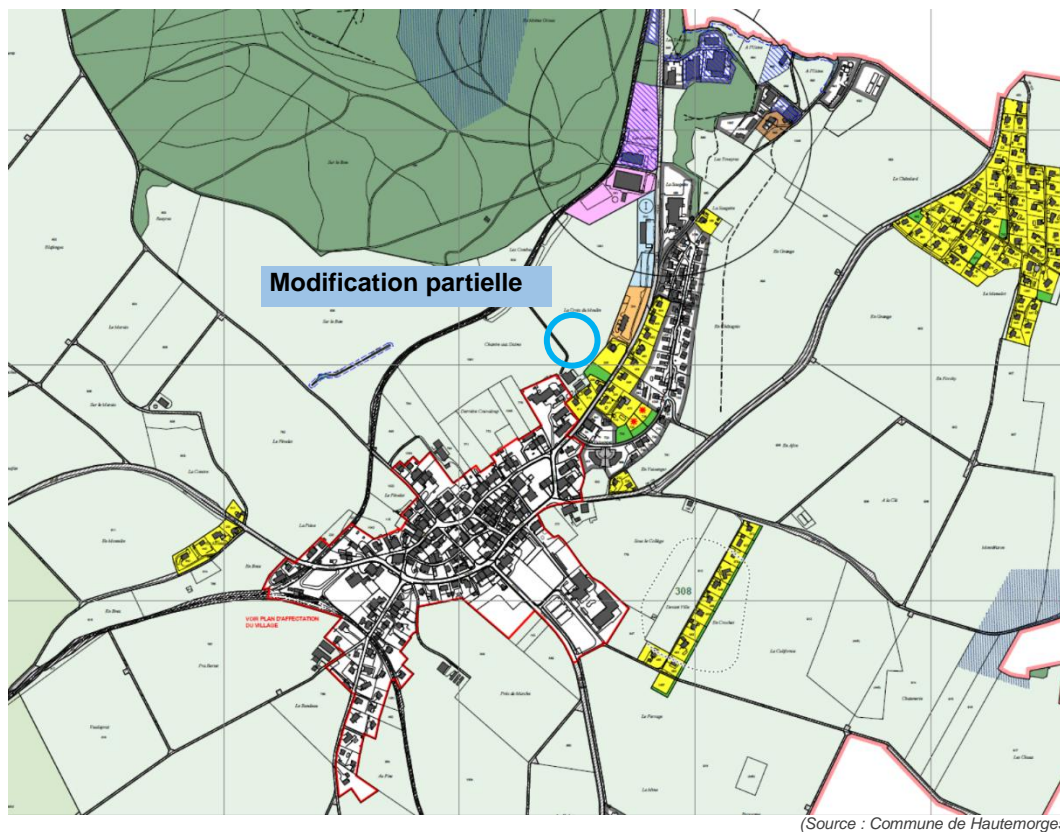


(Source : guichet cartographique du plan directeur cantonal)

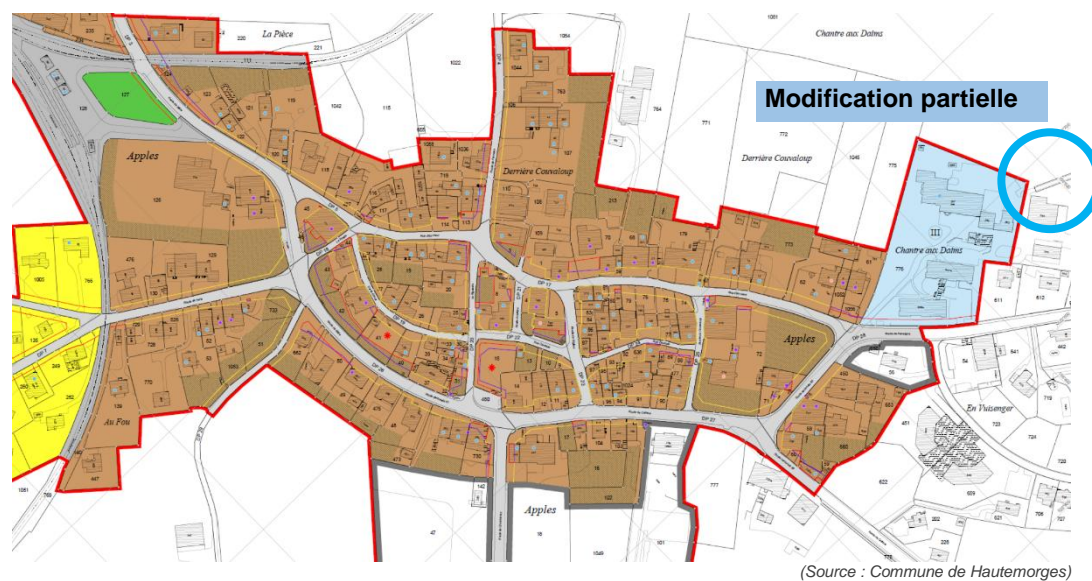
1.5. PLANIFICATIONS COMMUNALES EN VIGUEUR

La présente modification partielle vise à compléter le PACom mis à l'enquête publique du 18 janvier au 17 février 2020 (extrait ci-dessous) et entré en vigueur le 12 novembre 2021, selon la constatation de la DGTL du 6 octobre 2023.

Extrait du PACom de Hautemorges – localité d'Apples et localisation de la modification partielle (en bleu)



Extrait du plan d'affectation du village d'Apples et localisation de la modification partielle (en bleu)



1.6. CHRONOLOGIE

2020	A la suite d'une procédure complète de révision de la planification territoriale de l'ancienne commune d'Apples, le PACom et le RGATC sont mis à l'enquête publique du 18 janvier au 17 février. La Fondation mandate Me Favre, avocat, pour déposer dans les délais impartis une opposition au plan mis à l'enquête.
2020	La Municipalité convie la Fondation à une séance de conciliation le 10 juin 2020. Durant cette séance, le contenu du courrier de la DGTL du 15 mai 2020 a été porté à la connaissance du propriétaire et de son avocat. 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.
2021	La Commune dépose une modification partielle pour examen préliminaire aux services de l'Etat.
2021	Retour de l'examen préliminaire. Préavis positif, conditionné à la validation du projet dans le programme PIMEMS.
2021	Visite du site et rencontre entre la DGTL, la Municipalité et la Fondation.
2021	Information et coordination avec la DGTL et la Commune sur la volonté de la Fondation de poursuivre le projet.
2022	Etablissement du dossier d'examen préalable et envoi à la DGTL le 02.12.2022.
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.
2023	Lors de toute demande de soustraction à la LDFR, la DGTL-DAC doit en premier lieu – conformément à une jurisprudence de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP) - s'assurer que toutes les constructions et installations sises sur le bien-fonds considéré sont au bénéfice des autorisations cantonales et communales requises. Dans ce cadre, la DGTL-DAC soulève deux problèmes dans son courriel du 1 ^{er} décembre 2023. Le premier porte sur le parking de la Fondation qui empiète sur la zone agricole et le deuxième porte sur un chemin d'accès à la zone équestre en dalles de béton qui traverse la zone agricole au nord.
2023	Constatation par la DGTL de l'entrée en vigueur, le 12 novembre 2021, du PACom de la localité d'Apples.
2024	Le 22 janvier, les points problématiques cités ci-dessus sont traités par le service juridique de la DGTL.
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 pour régulariser les places de stationnement. En effet, cette modification est considérée par la DGTL comme une correction de limite de faible importance. L'examen préalable complémentaire demande de modifier le plan de manière à créer un deuxième périmètre au plan d'affectation et affecter le terrain à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Par ailleurs, la division hors zone à bâtir demande que

	les dalles en bétons du chemin d'accès à la zone équestre soient enlevées et que le chemin soit renaturé.
2024	L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 1er novembre au samedi 30 novembre 2024 inclus. Cette dernière a soulevé uniquement une opposition.
2025	Une séance de conciliation s'est tenue le 28 février 2025. A savoir, l'opposition traite de la conservation de la haie implantée directement au Nord-Est du couvert attenant au hangar agricole n° ECA 264, sur l'actuelle parcelle n° 1081, propriété de la Fondation Commandant Baud. L'objet de l'opposition n'est pas de compétences de l'autorité communale, ce qui rend son contenu non recevable dans le cadre de la procédure de modification partielle du plan d'affectation communal (PACom) de droit public. Le dossier n'est donc pas modifié et peut être transmis au Conseil pour adoption.

1.7. COMPOSITION DU DOSSIER

Le présent dossier d'enquête publique contient :

- Le plan d'affectation des zones à l'échelle 1:1000 et son règlement.
- Le présent rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT.

Le dossier est accompagné des annexes suivantes :

- 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 Commandant Baud 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 de plan de fractionnement parcellaire, comprenant le plan cadastral de mutation et le tableau de mutation cadastral datant 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 2006/979,
- Préavis de l'examen préalable complémentaire, DAM_202061, DGTL 1^{er} février 2024
- Décision de morcellement, DGAV, 6 mai 2024

2. RECEVABILITÉ

2.1. ACTEURS DU PROJET

Le pilotage du projet est assuré par la Municipalité de Hautemorges.

Le dossier préliminaire de modification partielle du PACom est élaboré par le bureau ABA PARTENAIRES SA à Lausanne. Par son expérience et ses qualifications, le bureau répond aux exigences de l'art. 3 LATC.

Me Marc-Etienne Favre, avocat à Lausanne, assure le conseil juridique.

2.2. INFORMATION, CONCERTATION ET PARTICIPATION

Le présent projet est le fruit d'un travail coordonné avec la Fondation, propriétaire du terrain mis en zone, et la commune de Hautemorges.

En application de l'art. 2 LATC, la population et le Conseil communal seront tenus informés des intentions de la commune en matière d'aménagement du territoire.

Au surplus, une information destinée aux riverains a été organisée le 28 octobre 2024.

3. JUSTIFICATION

3.1. HISTORIQUE DE DÉVELOPPEMENT

La Fondation a vu le jour en 1912, à la suite du legs fait par M. Charles-Henry Baud en faveur de l'Etat de Vaud. L'institution est transformée en Fondation de droit privée reconnue d'utilité publique en 1983, la responsabilité administrative étant confiée aux 12 communes environnantes (Hautemorges, Ballens, Berolle, Bière, Bussy-Chardonney, Clarmont, Colombier, Denens, Mollens, Reverolle, Vullierens et Yens). L'exploitation agricole est alors séparée de l'exploitation médico-sociale.

Des transformations importantes ont eu lieu sur le site actuel de la Fondation dans la fin des années 1980 pour accueillir 33 résidents long séjour (LS) et proposer un centre d'accueil temporaire (CAT) de 29 places. A la même période, une partie de la parcelle 776 est mise à disposition de la Commune pour créer une place de jeux pour les enfants.

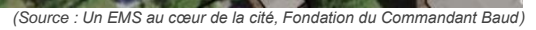
Le domaine agricole continue à être exploité jusqu'à la retraite des agriculteurs en 2006. Dès lors les deux bâtiments agricoles concernés par ce dossier (hangar rural et écurie) sont vidés du matériel agricole et la Fondation en reprend la jouissance. Le domaine agricole est quant à lui partagé en 10 parcelles différentes qui sont louées à des agriculteurs des environs. La Fondation loue aujourd'hui les trois lots de la parcelle 1081 à deux agriculteurs biologiques de la région, MM. Fazan et Schmid, qui en assurent l'exploitation.

Pour répondre à la demande croissante, la Fondation entreprend une deuxième série de travaux en 2015 pour augmenter d'une part le nombre de lits LS à 44 lits et créer d'autre part sur son site deux bâtiments de 32 logements protégés (LP) (bâtiments A et B ci-dessous). Le CAT ne change quant à lui pas sa capacité d'accueil.

La Fondation et la Municipalité inaugurent en septembre 2018 un réaménagement complet de la place de jeux. Le site devient une véritable place du mouvement avec notamment des appareils accessibles aux personnes âgées ou à mobilité réduite, afin de développer encore le lien social entre les générations et promouvoir la santé.

Comme souligné dans le formulaire « *Annonce d'intention* », cette évolution a conféré à la Fondation un statut de pôle gériatrique important dans le cadre du soutien apporté aux personnes âgées dans la région. La taille importante du CAT – le plus grand du canton –, le succès de ses logements protégés, son potentiel d'accueil pour des courts séjours, ainsi que la qualité des relations qu'elle entretient avec le CMS de la région en font un acteur privilégié dans le cadre du maintien à domicile de la région.

Dans le cadre des prestations qu'elle effectue en partenariat avec la fondation de la Côte, la Fondation Baud propose également la distribution de repas et l'entretien du linge à domicile. L'implication importante dans l'aide apportée aux personnes âgées de la région et à leurs proches, ainsi que la qualité des prestations proposées font que l'institution jouit depuis fort longtemps d'une excellente réputation.

Commune de Hautemorges
Modification partielle du PACom – parcelles 776 et 1081 | 47 OAT

3.2. PRÉSENTATION DU PROJET

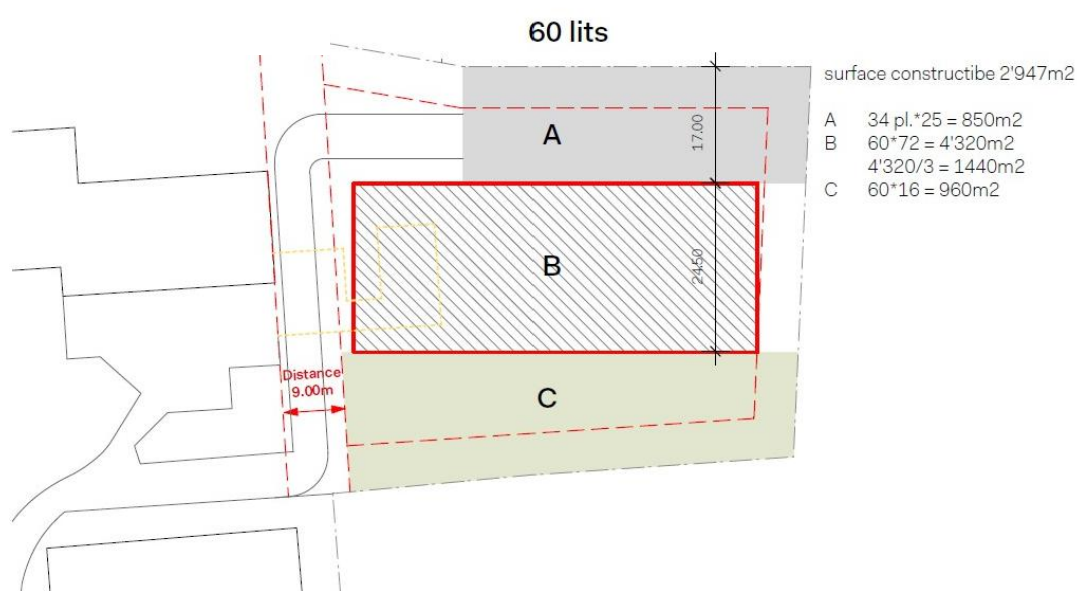
Compte tenu de la progression constante de la population et de ses besoins, la Fondation souhaite développer ses infrastructures pour continuer à proposer des services de qualités. Suite aux constructions et aménagements entrepris en 1980, 2015 et 2018, l'institution est aujourd'hui à l'étroit sur son 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.

En l'état, les infrastructures existantes dans la zone d'utilité publique ne permettent pas d'accueillir ces résidents et de répondre de manière professionnelle aux besoins particuliers de cette population. Il faut à ce titre souligner que le transfert d'un résident accueilli par la Fondation dans une autre institution – parce que ses besoins dépassent les services délivrés sur le site – constitue une épreuve dramatique autant pour le bénéficiaire lui-même que pour ses proches ou les collaborateurs.

La création sur le site d'une nouvelle unité d'une capacité maximale de soixante lits de psycho-gériatrie à proximité immédiate des bâtiments principaux de l'EMS et des logements adaptés aurait l'avantage de pouvoir proposer la palette complète des prestations possibles pour les personnes d'un âge avancé et serait une réelle plus-value dans la qualité de l'accompagnement proposés aux habitants de la région. Au surplus, le projet permettrait d'augmenter considérablement le nombre de chambres à 1 lit, ce qui correspond aux besoins des résidents.

En définitive, l'extension de la zone d'utilité publique à la portion de la parcelle 1081 permettrait de créer environ 60 lits supplémentaires, portant la capacité d'accueil totale du site à 83 nouveaux lits. La possibilité de réaliser un bâtiment indépendant de 60 lits d'un seul tenant présente des avantages indéniables en termes d'organisation, de flexibilité d'usage et de missions, par rapport à plusieurs constructions et extensions plus petites.

Esquisse du projet : démolition de la grange et de l'écurie, construction d'un nouveau bâtiment
L'étude de faisabilité « *Fondation Commandant Baud à Apples, complément à l'étude de faisabilité, 11 juin 2019_nouvelle réglementation et agrandissement de la parcelle*, Alain Wolff architectes, 27 Août 2020 ».

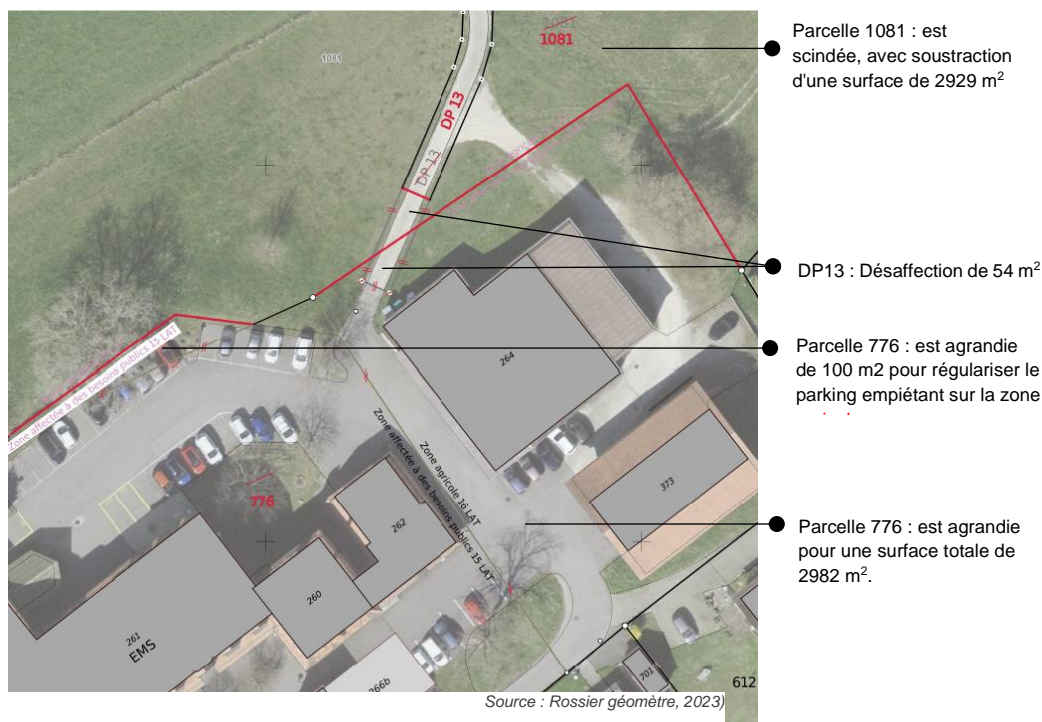


Source : Scénario 3. Complément d'étude, Alain Wolff architectes, 2020)

3.3. MODIFICATIONS CADASTRALES

Trois modifications cadastrales sont prévues dans le projet. Elles ont fait l'objet d'une demande d'autorisation de morcellement du sol en vertu de la loi cantonale sur les améliorations foncières (LAF) et de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). Le bureau d'études Rossier SA, ingénieurs-géomètres à Aubonne, a produit un plan et un tableau de fractionnement qui sont produits en annexe du présent rapport. Ces documents détaillent les modifications suivantes :

- La parcelle 1081 est scindée, avec soustraction d'une surface de 2'929 m² (rattachée à la 776). Ce remaniement parcellaire a été authentifié par un géomètre. Le projet de remaniement parcellaire est mis à l'enquête publique simultanément au présent plan d'affectation.
- Une surface de 54 m² du DP 13 est désaffectée de manière à être regroupée à la nouvelle parcelle n° 776 et 1081. Le projet de désaffectation de la surface du DP est mis à l'enquête publique simultanément au présent plan d'affectation conformément à l'art. 17 de la loi sur les routes.
- De manière à régulariser les places de stationnement situées partiellement dans la zone agricole de la parcelle 1081, la DGTL a demandé à ce qu'un nouveau périmètre soit colloqué en zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Ce dernier nécessite l'extension de la parcelle 776 de 100 m².



3.4. INSERTION DANS LE TISSU LOCAL

La Fondation est l'employeur offrant le plus grand nombre d'emplois dans la commune avec 90 collaborateurs et plus d'une dizaine d'apprentis. La Fondation accueille régulièrement des stagiaires, en outre elle est établissement d'affectation dans le cadre du service civil. Le présent projet d'extension permettrait d'augmenter le nombre de places de travail offert dans la région d'environ 30 équivalents plein temps.

Au surplus, la Fondation est particulièrement intégrée dans le tissu local avec des partenariats multiples organisés tout au long de l'année avec les différentes sociétés locales.

4. CONFORMITÉ

4.1. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

4.1.1 Analyse régionale

Comme relevé au chapitre 1.4, le projet d'extension de la zone à bâtir sur une partie de la parcelle 1081 se situe dans un périmètre de centre régional dont la coordination est en cours. Le développement des infrastructures exploitées par la Fondation correspond ainsi à l'objectif général de la mesure B11 du plan directeur cantonal (PDCn) de *renforcer la vitalité des centres* et d'*offrir des services et équipements de niveau régional* à proximité d'un bassin de clientèle suffisant.

La Fondation fait partie du périmètre Ouest des structures d'accompagnement médico-sociaux. Elle recense l'ensemble possible des structures d'accompagnement médico-sociaux (CAT, CS, LP), excepté le service de psycho-gériatrie, objet de la présente modification. La Fondation représente par conséquent un pôle cantonal de compétence dans le domaine.

Les institutions les plus proches disposant également d'un CAT sont « *La Veillée* » à Senarclens, « *Les Lusiades* » à Lussy-sur-Morges ainsi que « *Mémoire* » dans l'hôpital d'Aubonne. Plusieurs autres infrastructures sont situées dans le périmètre d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). La Fondation est la structure la plus au Nord du périmètre Ouest. Elle assure un service étendu pour les personnes âgées pour un total de 15 localités de la région (Apples, Ballens, Berolle, Bière, Bussy-Chardonney, Clarmont, Colombier, Cottens, Denens, Mollens, Pampigny, Reverolle, Sévery, Vullierens et Yens).

4.1.2 Territoire urbanisé

Lors de la révision du PACom, la partie de la parcelle 1081 concernée par le présent projet a été intégrée dans le périmètre de territoire urbanisé (TU) conformément aux principes de la DGTL en la matière. Cette « dent creuse » du point de vue de l'affectation du sol présente en réalité une parfaite continuité avec le tissu bâti villageois.

L'extension de la zone affectée à des besoins d'utilité publique ne correspond pas à un étalement de la zone à bâtir sur des terres agricoles mais permet au contraire une meilleure utilisation de surfaces déjà occupées par des constructions.

Périmètre de territoire urbanisé (en rouge)



(Source : Rapport d'aménagement 47 OAT, PLAREL SA)

4.1.3 Affectation

Le projet prévoit deux périmètres :

- Le périmètre A permet une extension de la zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT sur une partie de la parcelle 1081 pour une surface s'élevant à 2'882 m². Cette partie de parcelle, actuellement affectée en zone agricole, sera colloquée en zone affectée à des besoins publics en cohérence avec l'affectation en vigueur sur la parcelle 776.

Le PACom (12.11.2021) a attribué, conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, un degré de sensibilité au bruit (DS) III. Ce degré est reconduit dans la présente planification.

La surface est délimitée de manière à permettre l'implantation d'un nouveau bâtiment pour accueillir des résidents qui requièrent un service de psycho-gériatrie, une aire de stationnement et probablement un jardin comme relevé dans le document : Directive et recommandations architecturales des établissements médico-sociaux vaudois (DAEMS) entré en vigueur en février 2019. Le programme détaillé des infrastructures pourra encore évoluer en fonction des besoins. L'équipement de la parcelle est complet.

- Le périmètre B d'une surface de 100 m² permet de régulariser la partie du parking débordant sur la zone agricole 16 LAT en le colloquant en zone affectée au besoins publics 15 LAT. Ce projet a fait l'objet d'une concertation et d'un accord avec les services du Canton.

Propositions d'affectation (en bleu) (Source : guichet cartographique cantonal)



Zones d'affectation

- Zone de centre historique
- Zone d'habitation de moyenne densité
- Zone d'habitation de faible densité
- Zone d'habitation de très faible densité
- Zone d'installations (para-) publiques

4.2. SURFACES D'ASSOLEMENT

4.2.1 Nature du sol

Selon l'état actuel de l'inventaire sur les surfaces d'assolement (SDA), la surface concernée par le présent projet, actuellement occupée par une écurie et un hangar utilisé par la Fondation dans le cadre de ses activités, est qualifiée de qualité 1, affectée en zone agricole.

Le hangar rural a été construit en 1919 puis agrandi avec un garage en 1947 alors que l'écurie a été bâtie aux alentours de 1958. Initialement utilisés par l'exploitation agricole, le hangar et l'écurie ont été récupérés par la Fondation en 2006, lors de la cessation de l'exploitation du domaine agricole. Ces bâtiments sont utilisés pour stocker du matériel non agricole mais également comme local de fêtes, de spectacles et de célébrations, comme espace de marché, comme lieu pour accueillir la fête villageoise qui a lieu tous les quatre ans ainsi que comme parking.

Selon l'état actuel des connaissances, la partie de la parcelle 1081 concernée par le présent projet ne répond plus aux critères de qualité pour être encore retenue dans l'inventaire des SDA. La consommation des SDA a dans les faits été effective au fur et à mesure de l'aménagement du site, depuis les premières constructions en 1912, jusqu'au derniers aménagements (accès) à la fin des années 1970. Il semble judicieux de rappeler que le nouveau Plan sectoriel des surfaces d'assolement, entré en vigueur le 8 mai 2020, exige désormais que les inventaires cantonaux des SDA soient établis sur la base de données pédologiques fiables (PS SDA, principe 5, p. 11). Cela implique que les géodonnées cantonales relatives aux SDA doivent être mises à jour et que, en particulier, les constructions et installations sises sur des SDA doivent être exclues de ces données.

En l'espèce, la partie de la parcelle n°1081 projetée à nouvelle affectation est largement bâtie et ne permet donc pas une exploitation agricole de la terre en cas de crise, comme le prévoit l'art. 26 al. 3 OAT. Les géodonnées SDA doivent donc être corrigées dans ce sens. Au demeurant, la future mise à jour de l'inventaire cantonal des SDA, avec de nouvelles méthodes de cartographie des sols, devrait forcément avoir pour conséquence d'exclure la partie bâtie de la parcelle n°1081 des SDA.

Cette appréciation pertinente d'une modification de l'affectation en adéquation avec la nature du sol peut aisément être transposée dans le cadre du présent projet. Si la surface concernée est de plus grande envergure, il convient de souligner que la route d'accès – que ce soit aux bâtiments principaux de la Fondation ou à la parcelle 612 colloquée en zone résidentielle de très faible densité – empiète largement sur la partie de la parcelle 1081 concernée par le présent projet. S'il ne semble pas judicieux de conserver le hangar et l'écurie en zone agricole alors que ces constructions font partie intégrante du fonctionnement de l'institution, le maintien du seul accès routier aux infrastructures de la Fondation en SDA n'est pas cohérent. Malgré le caractère essentiel de cet accès pour les activités du site, toute demande de modification ou de rénovation de celui-ci devrait en l'état faire l'objet d'une autorisation spéciale.

La mise en zone d'utilité publique d'une partie de la parcelle 1081 est donc cohérent avec l'utilisation effective du sol, la réalité du terrain concerné et les activités de la Fondation Baud. Non seulement la vocation agricole de la surface concernée par la présente modification n'est donc plus effective depuis plus de 15 ans, mais elle est en plus devenue indispensable au bon déroulement de l'activité de la Fondation. Pour assurer le développement de son offre dans un proche avenir avec la construction d'un bâtiment de psycho-gériatrie, une mise en ZUP doit être entreprise.

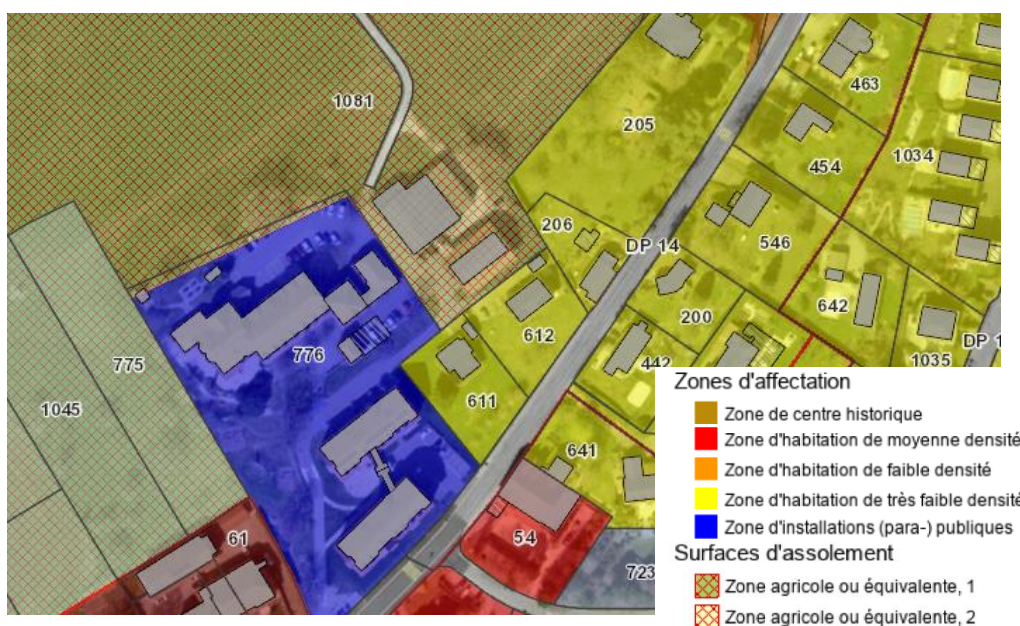
4.2.2 Implantations alternatives

Bien que les géodonnées contenues dans l'inventaire cantonal des SDA ne soient pas précises et en désaccord avec la réalité matérielle sur le secteur, une alternative à l'extension de la ZUP sur la parcelle 1081 doit être étudiée. Après étude du site, il apparaît clairement que la Fondation a utilisé la surface actuellement en zone à bâtir de manière optimale et rationnelle (voir chapitre 3.1). Aucune nouvelle construction ne pourrait être réalisée sans une atteinte aux infrastructures existantes et péjorer par la même occasion la qualité d'un site attrayant pour les résidents comme pour l'ensemble de la population de la commune de Hautemorges.

A cet égard, il convient de souligner que la place de jeux, conçue comme un espace de rencontre intergénérationnel, répondant tant aux besoins des résidents de la Fondation que de la population, ne pourrait être déplacée sur un autre site de la commune. La proximité avec la Fondation est une condition de sa vocation. Au surplus, comme relevé dans le document *Directive et recommandations architecturales des établissements médico-sociaux vaudois (DAEMS)*, l'aménagement paysager extérieur (APE) doit faire l'objet d'une attention particulière. Il est notamment mentionné que : « *pour les établissements gérant un mandat de psychiatrie de l'âge avancé, les jardins ont une fonction thérapeutique* » (DAEMS 2019 : 42) et que la surface extérieure optimale par résident s'élève à 16 m². La préservation d'espaces extérieurs de qualité est donc indispensable pour permettre à la Fondation de répondre à sa mission. Par conséquent, le développement d'une construction sur l'espace réservé à la place de jeux n'est pas envisageable.

Outre les surfaces colloquées en zones d'habitation de très faible densité, la Fondation est entièrement entourée par des surfaces agricoles inventoriées comme des SDA. Elle ne dispose par conséquent d'aucune alternative pour développer ses activités à proximité immédiate de ses infrastructures. Après vérification à plus large l'échelle de la localité d'Apples, il s'avère que le centre du village et ses prolongements sont intégralement cernés par des SDA. Il faut à cet égard souligner que la planification d'un développement sur un nouveau site, distant des infrastructures existantes de la Fondation, n'aurait aucune pertinence en termes d'exploitation du site, de synergie des services comme des soins prodigués et en définitive de la qualité de vie des résidents.

Compte tenu du caractère bâti d'une partie de la parcelle 1081 et de son absence complète de liens avec l'agriculture, la présente modification demeure la seule solution permettant de préserver au mieux les surfaces agricoles avoisinantes.



Situation de la Fondation Baud par rapport aux SDA, Source : guichet cartographique cantonal)

4.2.3 Importance cantonale

Comme relevé au chapitre 4.2.1 la qualification en SDA du sol situé sur la partie de la parcelle 1081 concernée par la présente modification reste douteuse en l'état. Dans l'hypothèse où l'emprise prévue par le présent projet devrait être justifiée selon les règles applicables pour les SDA, ceci malgré le manque d'informations fiables en la matière, l'article 30 al. 1^{bis} de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) autorise cette procédure à condition que : « *l'objectif que le canton estime important ne peut pas être atteint judicieusement sans recourir aux surfaces d'assolement* ; » (let. a) et « *les surfaces sollicitées seront utilisées de manière optimale selon l'état des connaissances* » (let. b).

La mesure F12 du PDCn recense les types de projets considérés comme importants par le canton et pouvant empiéter sur les SDA. Parmi l'ensemble des projets identifiés, on retrouve les *infrastructures publiques* au sens de la mesure B44 du PDCn. Les infrastructures publiques sont décrites selon la mesure B44 comme : « *les équipements à la charge des collectivités publiques et également les installations privées offrant un service public* ». Par son domaine d'activité, l'établissement médico-social de la Fondation répond pleinement à cette définition. Le projet d'extension pour une unité d'accueil de type psycho-gériatrie doit donc être considéré comme important pour le canton.

Ce projet fait d'ailleurs l'objet d'une coordination avec la DSAS et a été préavisé favorablement par la DIRHEB-PGPA lors de l'examen préliminaire. 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 prochain PIMEMS. Le projet a aujourd'hui été présenté et cette demande est en cours de traitement.

4.2.4 Disponibilité des terrains

La disponibilité des terrains constructibles vise ainsi principalement à éviter la thésaurisation du sol, en s'assurant que les propriétaires aient la volonté de construire. La garantie de la disponibilité des terrains est exigée à l'occasion d'une modification de plan ou de l'établissement d'un nouveau plan. L'obligation d'assurer la disponibilité juridique des terrains constructibles figure à l'art. 15 al.4 lettre d LAT et à l'art.15a LAT. Elle a été concrétisée en droit vaudois à l'art. 52 LATC.

La mise en zone conditionnée à un projet particulier (art. 52 al. 2 let. a ; 29 RLAT) s'applique à la présente planification. Le règlement de la présente planification indique explicitement que le projet est soumis à l'art. 52 alinéa 2 lettre a LATC.

A ce titre, la zone à bâtir d'une partie de la parcelle 1081 est liée spécifiquement à la réalisation de l'extension de l'EMS de la Fondation à la condition que la demande de permis de construire soit déposée dans les trois ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation du présent plan. Si cette condition n'est pas remplie, le terrain retourne à son affectation initiale, sans autre procédure. La municipalité peut prolonger le délai de deux ans.

Les surfaces sollicitées par le projet seront valorisées de manière optimale en fonction des normes et des règles applicables pour ce type d'établissement.

4.2.5 Compensation

Dans le cas où la surface concernée par la présente modification continuerait à être considérée comme SDA malgré le changement évident de la nature du sol depuis de nombreuses années, il faut également relever que la révision du PACom a également été l'occasion de nombreuses mises en zone agricole sur tout le territoire communal. Selon les informations figurant dans le rapport 47 OAT de PLAREL SA (version du 27.10.2020), la surface totale dézonée et requalifiée en SDA s'élève à environ 4'050 m² selon le résultat des investigations pédologiques des nouvelles surfaces d'assolement de la commune (Sol-Conseil, 2021).

Ainsi, la nouvelle mise en ZUP proposée dans le cadre de la présente procédure, d'une surface estimée à environ 2'880 m², serait aisément compensée par l'ensemble des mesures de dézonage entrepris par la révision du PACom. Autrement dit, le bilan global de la commune de Hautemorges à l'issue de cette modification partielle complémentaire restera largement en faveur des SDA avec une augmentation de la surface totale d'environ 1'170 m² (4'050 – 2'880 = 1'170).

4.2.6 Eaux souterraine

Le périmètre de la modification partielle du PACom intéressant les parcelles n° 776 et 1081 se situe entièrement en secteur Au de protection des eaux. Dans un tel secteur, il est notamment interdit de mettre en place des installations qui sont situées au-dessous du niveau piézométrique moyen de la nappe souterraine (OEaux, al. 2 du point 211 de l'Annexe 4) ou d'infiltrer des eaux pluviales altérées dans le sol.

A ce titre, les constructions souterraines sont limitées en fonction des conditions hydrogéologiques locales, en particulier du niveau piézométrique moyen de la nappe souterraine.

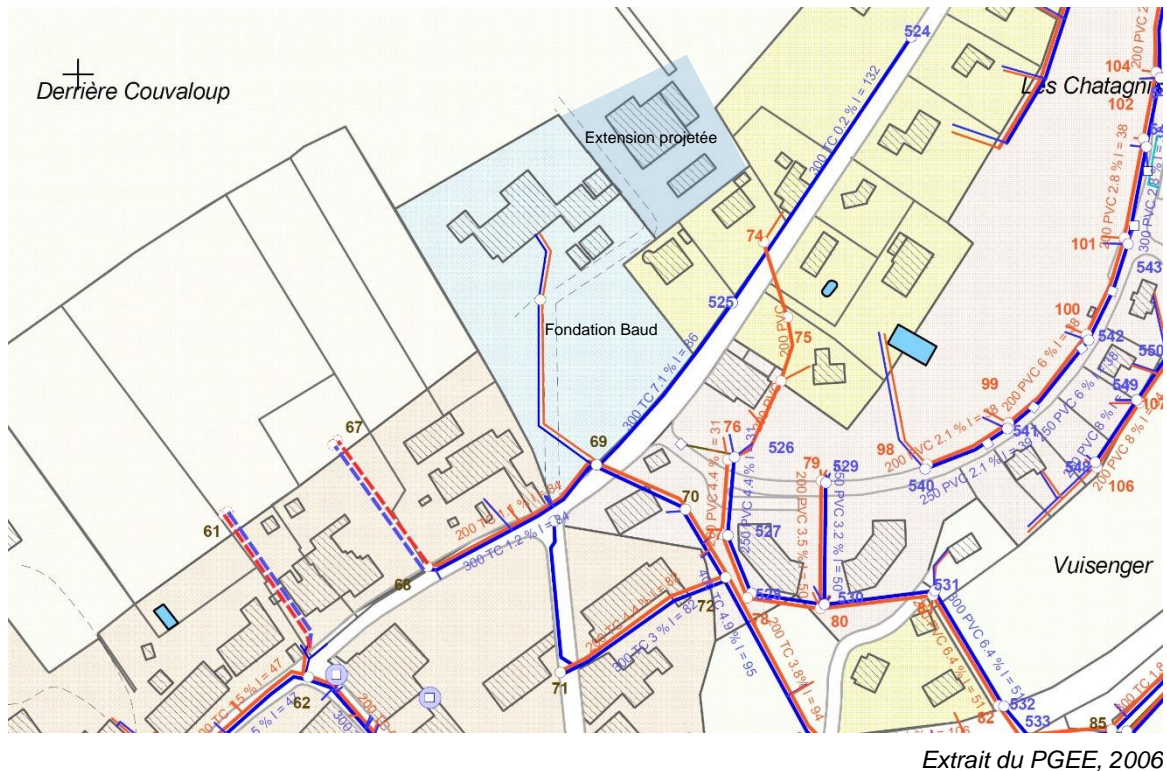
4.2.7 Equipement du réseau

Le projet prévoit une extension de la zone d'utilité publique de 2'882 m² à la portion de la parcelle 1081. Ceci a pour objectif de créer environ 60 lits supplémentaires, portant la capacité d'accueil totale du site à 83 nouveaux lits.

En ce qui concerne l'analyse de conformité du réseaux des eaux claires et usées, un plan général d'évacuation des eaux (PGEE) a été réalisé en 2006. Ce dernier a une durée de vie de vingt ans et renseigne de la conformité des réseaux jusqu'à l'horizon 2026.

Afin de réaliser des projections à l'horizon 2026, le PGEE prend en compte dans ses calculs un taux de saturations complet des zones à bâtir existantes, ce qui correspond à une croissance théorique de 33% de la population de 2006, soit 1800 habitants au total. A savoir, la population de la commune d'Apples était de 1'453 habitants au 31 décembre 2020. Il ressort de ces projections que le dimensionnement du réseau d'eaux claires et usées de la Commune est correct, dans son ensemble, à court terme comme à long terme. Toutefois, le projet devra être exemplaire en termes d'intégration et d'infiltration des eaux des ruissellement.

En ce qui concerne l'état des canalisations, le PGEE relève que certaines canalisations sur le territoire communal devront être renouvelées ou changées afin de diminuer la quantité d'eaux claires parasites acheminées à la STEP (mise en séparatif, étanchéification des collecteurs, etc.). En ce qui concerne la parcelle 776, les collecteurs 68 et 69 sont en mauvais états et nécessitent des travaux de rénovation. Ces mesures devront faire l'objet d'une étude lors de l'élaboration du projet d'ouvrage. Finalement, les futures mises à jour du PGEE devront tenir compte des changements induits par l'extension des zones à bâtir prévues par le présent plan d'affectation.



5. CONCLUSION

Sur la base de ce qui précède, la Municipalité de Hautemorges conclut à la conformité du projet de modification des zones conformément au droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement, ainsi qu'avec les planifications de rang supérieur.

Le présent projet est déposé à la DGTL suite à l'enquête publique au sens de l'article 38 LATC.

ANNEXES

1. 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 Commandant Baud pour annoncer ses projets de développement ;
2. 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 ;
3. Le dossier de « *morcellement foncier* » réalisé par le bureau d'études Rossier SA, ingénieurs-géomètres à Aubonne de plan de fractionnement parcellaire, comprenant le plan cadastral de mutation et le tableau de mutation cadastral datant du 29 février 2024 ;
4. L'autorisation de morcellement foncier délivrée en date du 11 juin 2024 (DGAV) ;
5. Servitude de passage n°6, ID 2006/398, 29 novembre 1976,
6. Servitude de passage n°6, ID 2006/979
7. Préavis de l'examen préalable complémentaire, DAM_202061, DGTL 1^{er} février 2024
8. Décision de morcellement, DGAV, 6 mai 2024