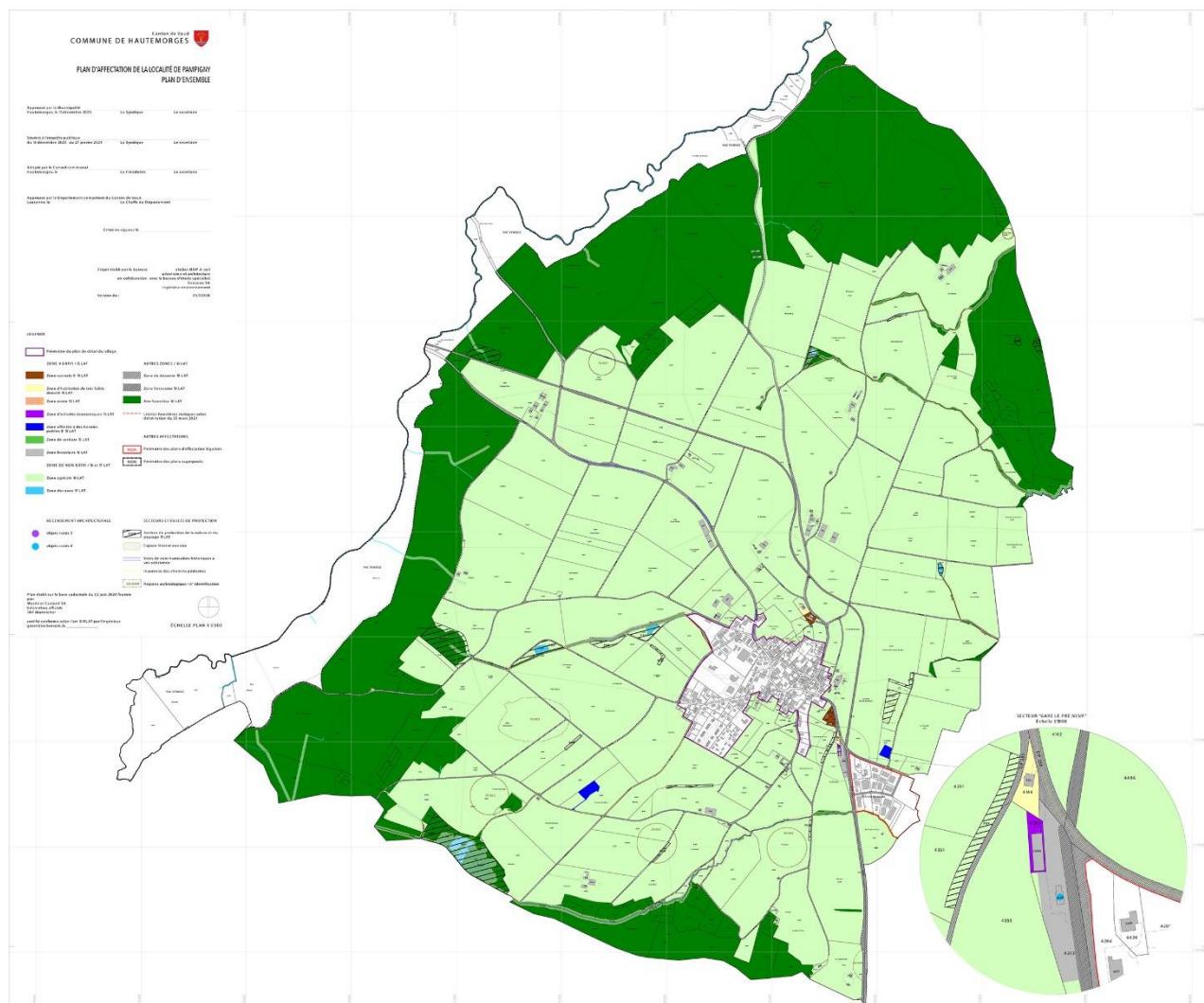




# Plan d'affectation communal (PACom) de la localité de Pampigny

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 17.11.2025

Municipal concerné : M. Claude Dumauthioz





<b>1. Contexte .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Périmètre de la révision du PACom et état des lieux des planifications.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Composition du dossier et mandataires.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Acteurs et concertations .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Principes d'affectations.....</b>	<b>6</b>
<b>6. Procédure.....</b>	<b>9</b>
<b>7. Oppositions.....</b>	<b>10</b>
7.1. Opposition maintenue : Magnenat Rémy .....	12
7.2. Opposition maintenue : Perrinjaquet Florence et François.....	15
7.3. Opposition maintenue : Tardy Ernest .....	23
7.4. Opposition maintenue : Sébastien Tardy.....	25
7.5. Opposition retirée : Paul Martel .....	27
7.6. Opposition retirée : Pro Natura Vaud .....	29
<b>8. Autres modifications apportées au projet de PACom .....</b>	<b>31</b>
8.1. Clarification des contenus .....	31
8.2. Cohérence respective des PACom .....	34
<b>9. Annexes au préavis.....</b>	<b>35</b>
<b>10. Conclusion.....</b>	<b>35</b>



Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères et  
Messieurs les Conseillers,

## 1. Contexte

Selon la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (art. 21 LAT), les communes révisent un plan d'affectation « *lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées* ». L'évolution législative en matière d'aménagement du territoire, de prescriptions réglementaires obsolètes ou d'autres facteurs découlant notamment de la protection de l'environnement (bruit, air, eau), de la protection de la nature (forêt, biotope, prairies sèches, etc.), de la protection des monuments et des sites (ISOS, IVS, recensement architectural, etc.) ou des dangers naturels constituent des raisons suffisantes pour entraîner la révision d'un plan d'affectation.

Pour apprécier la nécessité d'adapter un plan d'affectation, les communes en vérifient la conformité aux exigences légales de droit supérieur en tenant compte des principes de stabilité des plans d'affectation et de sécurité du droit. La révision des plans d'affectation est notamment devenue obligatoire par l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> mai 2014, de la nouvelle LAT et de son ordonnance d'application (ci-après OAT). Les communes doivent notamment respecter l'article 15 LAT. Celui-ci établit que la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les besoins à 15 ans et que, dans le cas d'un surdimensionnement de ladite zone, elle doit être réduite en conséquence. Cet aspect concernait la commune de Pampigny en 2019 lorsqu'elle décida d'entamer une révision de son Plan d'affectation communal (ci-après PACom) et du règlement y afférent.

Les plans d'affectation communaux doivent également être conformes au plan directeur cantonal (ci-après PDCn), dont les différentes mesures fixent autant des limitations de croissance pour les zones d'habitation des communes (mesure A11) que des prescriptions en matière de protection de l'environnement et de la nature (mesures E et F). L'ensemble de ces mesures se traduit par la révision du plan d'affectation de la commune, qui devait initialement être soumis à l'approbation du Canton d'ici au 20 juin 2022.

Malgré la fusion des six communes qui composent aujourd'hui la commune de Hautemorges, la présente révision du PACom de la localité de Pampigny garde une indépendance vis-à-vis des autres localités, notamment sous l'angle du dimensionnement de la zone à bâtir.

Au vu de ce qui précède, les principaux enjeux de la révision du PACom pour la localité de Pampigny sont les suivants :

- élaborer une stratégie communale en matière de redimensionnement de la zone à bâtir ;
- mettre en conformité le plan et le règlement du PACom aux nouvelles dispositions légales, conformément au droit fédéral et cantonal et en application des mesures du PDCn et des différentes directives et fiches d'application ;



- réaliser un toilettage du règlement devenu en certains points (articles) caduc ;
- étudier les possibilités d'abroger tout ou partie des plans spéciaux communaux ;
- offrir des réponses pertinentes aux différentes contraintes identifiées, à savoir notamment les risques de crue, la protection des eaux de sources, la protection du patrimoine bâti et du patrimoine naturel ;
- introduire un mécanisme permettant l'utilisation des volumes existants sous-utilisés tout en préservant la substance d'ensemble du village et le caractère patrimonial et historique des bâtiments concernés ;
- assurer la concertation nécessaire auprès du Conseil communal, éventuellement de la population, pour une pleine compréhension des enjeux de la révision et de ses conséquences.

La fusion des six communes formant aujourd'hui Hautemorges a fait émerger un nouvel enjeu majeur, venant s'ajouter à ceux précédemment mentionnés. Il s'agit de la nécessité de modifier et d'harmoniser la structure réglementaire afin d'établir des PACCom par localité compatibles et uniformes. Cette démarche vise à garantir une planification territoriale d'Hautemorges qui soit à la fois claire, cohérente et robuste.

## 2. Périmètre de la révision du PACCom et état des lieux des planifications

La révision du PACCom concerne l'ensemble du territoire de l'ancienne commune de Pampigny, conformément au cadre légal et technique mentionné précédemment.

Les plans d'affectation cadrant l'aménagement du territoire de la localité de Pampigny et à présent révisés sont les suivants :

- Plan des zones légalisé le 18 novembre 1977 (*abrogé avec la révision*) ;
- Règlement sur le plan d'extension et la police des constructions du 19 janvier 1994 (*abrogé avec la révision*) ;
- Plan partiel d'affectation « À La Prélaz » du 11 décembre 1992 (*abrogé avec la révision*) ;
- Plan partiel d'affectation du « Rionzy » du 19 janvier 1994 (*abrogé avec la révision*) ;
- Plan partiel d'affectation « Fontaine St-Mare » du 7 novembre 2007 (*abrogé avec la révision*) ;
- Plan d'affectation cantonal n°284 (PAC Venoge) – Plan de protection de la Venoge du 28 août 1997 (*en cours de révision indépendamment de la révision*).

Un autre document complète la liste susmentionnée :

- Plan d'extension fixant la limite des constructions du 18 novembre 1977



Suite à des consultations et une coordination approfondie avec les services cantonaux compétents et l'ARCAM (Association de la Région Cossigny-Aubonne-Morges – organisme officiel régional dédié au développement économique du district de Morges), il a été décidé d'exclure le périmètre du Plan partiel d'affectation (PPA) « Les Assenges » de la révision du PACom. Ce périmètre, partiellement dédié à l'activité, s'inscrit dans un dispositif de gestion intercommunale des zones d'activités (SRGZA). Cette particularité ne permettait pas sa révision simultanée avec les autres planifications en vigueur sur le territoire de Pampigny.

Par ailleurs, la localité est dotée d'un Plan directeur communal approuvé par le Conseil communal le 20 septembre 2007 et par le Conseil d'État du Canton de Vaud la même année.

### 3. Composition du dossier et mandataires

Compte tenu de la superficie importante du territoire, la délimitation des zones est reportée sur deux plans, à savoir :

- un plan d'affectation de l'ensemble du territoire communal hors village à l'échelle 1:5000 ;
- un plan d'affectation de détail du village à l'échelle 1:1000.

Outre les deux plans susmentionnés, le dossier de révision du PACom se compose des documents suivants:

- un règlement sur le plan d'affectation communal et la police des constructions ;
- un rapport d'aménagement 47 OAT (rapport explicatif de l'ensemble de la procédure) et ses annexes ;
- un plan connexe de constatation des lisières forestières selon délimitation du 25 mars 2021.

Le projet de PACom a été élaboré par la Municipalité de Pampigny dès 2019 et repris, dans sa phase finale, par la commune de Hautemorges et son service technique.

Les documents techniques ont été élaborés par des personnes qualifiées conformément à l'art. 3 LATC. Le groupement de spécialistes en charge du dossier se compose des bureaux suivants :

- le bureau d'architecture et d'urbanisme atelier MOP A sàrl à Renens, en charge de l'élaboration du nouveau PACom et de la coordination des mandataires ;
- le bureau d'ingénieurs environnement Ecoscan sàrl à Lausanne, en charge de la retranscription des éléments du patrimoine naturel ;
- le bureau d'ingénieurs Hydrique sàrl, en charge de la retranscription des dangers naturels ;
- le bureau d'ingénieur géomètre breveté Mosini et Caviezel SA à Montricher dont le plan de base est établi conformément au plan cadastral mis à jour (art. 12 RLATC).



#### 4. Acteurs et concertations

Le dossier est porté par la Municipalité en réponse aux obligations fédérales et cantonales de révision des plans après l'entrée en vigueur des modifications de la LAT en 2014. La Municipalité est responsable de l'élaboration du dossier sur mandat du Conseil communal.

Le Conseil communal, en tant que représentant législatif communal, doit adopter le projet de PACOM ainsi que les autres éléments qui l'accompagnent, comme les propositions de réponses aux oppositions. Pour ce faire, il nomme une Commission afin de suivre les travaux de la Municipalité et de rapporter lors de la séance du Conseil communal.

La Commission du Conseil communal sur le PACOM s'est réunie à plusieurs reprises, sur invitation de la Municipalité, pour suivre l'avancement du dossier. Elle doit établir un rapport qui porte sur tous les éléments du dossier ainsi que sur la procédure, à l'intention du Conseil communal. Son rapport contient également sa proposition d'adoption du dossier.

Les services de l'État de Vaud ont été activement impliqués tout au long du processus d'élaboration du dossier et de la procédure. Leur participation visait à coordonner les demandes de modifications et à émettre un préavis sur le dossier, conformément aux articles 36 (examen préliminaire) et 37 (examen préalable) LATC.

Les propriétaires impactés par la révision du plan ont été personnellement reçus par une délégation de la Municipalité, de son service technique et de l'urbaniste en charge du dossier avant l'enquête publique.

Le 7 décembre 2023, une séance publique s'est tenue dans le but d'informer l'ensemble de la population sur les motifs et les résultats de la révision. Suite à cette réunion, la révision du PACOM a été soumise à l'enquête publique du 13 décembre 2023 au 27 janvier 2024.

Dans le cadre des séances de conciliation prévues par l'article 40 LATC, chaque opposant au projet du PACOM a été reçu individuellement par une délégation composée de membres de la Municipalité, du service technique et de l'urbaniste en charge du dossier. Les procès-verbaux de ces entretiens, qui font partie intégrante de la procédure, sont joints au dossier. Le présent préavis propose des réponses aux oppositions qui ont été maintenues.

#### 5. Principes d'affectations

La révision du plan et du règlement relatifs à l'aménagement du territoire et aux constructions ont suivi les buts suivants : améliorer leur compréhension et leur utilisation, harmoniser les planifications en vigueur ou en cours d'élaboration sur la commune de Hautemorges, assurer leur conformité avec les normes actuelles. Les modifications apportées sont essentiellement de nature formelle, notamment pour se conformer à la directive cantonale NORMAT 2 sur la normalisation des données de



l'aménagement du territoire. De plus, des ajouts portant sur des règles de qualité et de valorisation du patrimoine bâti et naturel ont été intégrés.

Les zones d'affectation principales définies dans le PACom sont détaillées ci-dessous.

**Zone centrale A et B 15 LAT** : Cette zone a été ajustée par endroits dans le cadre du dimensionnement de la zone à bâtir. Elle reprend en grande partie les dispositions réglementaires existantes qui, dans certains cas, ont été mises à jour et/ou harmonisées avec des planifications plus récentes. La distinction entre la zone A et B correspond aux secteurs à l'intérieur (A) et hors (B) du tissu bâti villageois.

**Zone d'habitation de faible densité 15 LAT** : Équivalente aux anciennes « zones de villas », cette zone ne subit pas de modifications majeures. À l'instar de la zone centrale 15 LAT mentionnée précédemment, les dispositions réglementaires ont été actualisées et/ou harmonisées. Cependant, elles diffèrent peu de l'état existant, étant donné que les capacités constructives sont déjà atteintes dans la majorité des cas.

**Zone mixte 15 LAT** : Cette zone concerne une toute petite partie du territoire bâti du village de Pampigny (quatre parcelles comprises entre la route de la Tuilière et la route de la Prèle), déjà colloquée en zone mixte habitation-activités. Les règles de construction applicables à la zone centrale limitrophe lui sont applicables.

**Zone d'activités économiques 15 LAT** : Cette zone concerne également une toute petite partie du territoire bâti du village de Pampigny (secteur de la gare MBC de Pampigny-Sévery). Aucune modification majeure dans l'affectation du sol et les règles de construction ne lui sont apportées.

**Zone affectée à des besoins publics 15 LAT** : Cette zone a été délimitée en fonction des infrastructures publiques existantes et des besoins anticipés de la commune. Elle englobe principalement les équipements collectifs actuels, tels que les établissements scolaires et les installations sportives, notamment le terrain de football. De plus, elle intègre une marge de développement autour de ces équipements, permettant ainsi une éventuelle extension ou adaptation future pour répondre à l'évolution des besoins de la population.

**Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT** : Cette nouvelle zone est spécifiquement créée pour encadrer le développement du secteur équestre. Elle intègre la majeure partie des dispositions réglementaires précédemment définies dans le Plan partiel d'affectation (PPA) « Le Rionzy », désormais abrogé dans le cadre de cette révision. Cette approche permet d'harmoniser la planification tout en préservant les spécificités nécessaires aux activités équestres et de loisirs associés.

**Zone de verdure 15 LAT** : L'introduction de cette zone vise à sauvegarder durablement les surfaces de verdure existantes au sein du tissu bâti villageois, ainsi que des dégagements autour de certaines constructions à forte valeur patrimoniale.



**Zone agricole 16 LAT** : Plusieurs parcelles actuellement en zone à bâtir sont en partie restituées à la zone agricole 16 LAT.

**Zone des eaux 17 LAT** : Cette zone est spécifiquement destinée à la reconnaissance et la protection des cours d'eau ainsi que de leurs écosystèmes riverains. Faisant partie intégrante du domaine public cantonal, elle joue un rôle crucial dans la préservation de la biodiversité et la gestion durable des ressources hydriques. Son périmètre englobe non seulement les lits des cours d'eau, mais aussi les berges adjacentes, assurant ainsi une approche de la protection aquatique.

**Aire forestière 18 LAT** : Cette zone renvoie à la Loi sur les forêts, en vue de leur protection. Elle reprend les contours de l'aire forestière existante avec quelques mises à jour. Figurées sur le Plan de constatation des lisières forestières selon délimitation du 25 mars 2021, celles-ci font partie du dossier du PACom.

Enfin, en vue de consolider les objectifs de sauvegarde et de valorisation du patrimoine bâti, du paysage et de la biodiversité, le plan du PACom se compose également de secteurs spéciaux. Ces derniers sont également introduits pour assurer la protection des habitants exposés à un danger naturel (risque de crue).

Les domaines de protections sont les suivants :

<i>Domaine de protection</i>	<i>Objectif</i>
Secteur de protection du site bâti (17 LAT)	Ce secteur est destiné à la sauvegarde et à la mise en valeur du patrimoine bâti et de ses abords dans le respect des qualités historiques, spatiales et architecturales des ensembles bâties considérés. Il est délimité pour qu'y soient appliquées toutes mesures propres à assurer la sauvegarde et la mise en valeur des bâtiments historiques existants et des terrains adjacents qui en assurent les dégagements nécessaires.
	Le secteur est également destiné à préserver les qualités paysagères des parcs et jardins historiques certifiés ICOMOS (arbres remarquables, murs ou tout élément participant au caractère du jardin).
	Toute autorisation de construire est assujettie à un préavis du Département cantonal compétent. Les travaux d'entretien modifiant le caractère du bâti ou de ses abords doivent faire l'objet d'une autorisation de la Municipalité.



**Secteur de protection de la nature et du paysage (17 LAT)** Ce secteur est destiné à assurer la conservation à long terme d'un biotope protégé, notamment sa flore et sa faune indigènes caractéristiques. Aucune atteinte ne doit lui être portée. Seuls les aménagements conformes aux buts de protection sont admis. Les modalités d'entretien de ces milieux doivent garantir leur conservation.

---

**Secteur de restrictions liées aux dangers naturels** Secteurs qui se superposent à la zone à bâtir.

---

## 6. Procédure

Le crédit d'étude pour la révision du PACOM de Pampigny a été accepté le 24 juin 2019. Précédemment à cela, la Municipalité avait procédé à un appel d'offres sur invitation pour sélectionner le bureau en charge du projet.

Le 14 février 2020, la Municipalité a déposé le projet à la Direction générale du territoire et du logement (ci-après DGTL) pour examen préliminaire au sens de l'art 36 LATC. Elle a obtenu confirmation du subventionnement de la révision le 11 février 2021, à la suite d'une décision du Conseil d'Etat allouant un crédit additionnel destiné à financer une aide aux communes pour la révision de leur planification territoriale.

Fin 2020, le projet de consultation publique à travers une démarche participative est abandonné, en raison des restrictions liées au contexte sanitaire (Covid-19).

Courant de l'automne 2021, la Municipalité et son mandataire urbaniste ont procédé à diverses consultations et coordinations avec des Services de l'Etat de Vaud sur les thèmes suivants :

- retranscription des dangers naturels ;
- sauvegarde du patrimoine bâti, culturel et naturel ;
- intégration du PAC Venoge sur le territoire communal ;
- retranscription des espaces réservés aux eaux ;
- mise à jour des lisières forestières ;
- mesures de redimensionnement de la zone à bâtir.

La Municipalité a déposé le 23 juin 2021 le projet à la DGTL pour examen préalable au sens de l'art 37 LATC.



Les préavis des Services cantonaux concernés dans le cadre de l'examen préalable sont retournés par la DGTL le 12 novembre 2021.

Le projet de PACOM est transmis à la DGTL pour examen préalable complémentaire le 10 janvier 2023, après une procédure de coordination avec les MBC au sujet de l'avenir du secteur de la gare de Pampigny-Sévery.

Le dossier est retourné validé par la DGTL le 7 juillet 2023.

Le dossier pour enquête publique a été élaboré courant de l'automne 2023, avec notamment une dernière coordination avec les MBC.

Les propriétaires de parcelles concernés par une mesure de redimensionnement de la zone à bâtir ont été avisés par courrier recommandé. Chaque propriétaire a été reçu individuellement par une représentation de la Commune, accompagnée du mandataire urbaniste, entre le 6 et le 7 décembre 2023.

Une information publique s'est tenue le 7 décembre 2023.

La révision du PACOM a été mise à l'enquête publique du 13 décembre 2023 au 27 janvier 2024. Celle-ci a été annoncée dans l'édition du 12 décembre 2023 de la Feuille des avis officiels du canton de Vaud (FAO).

Lors de l'enquête publique, six oppositions ont été déposées à la commune. Toutes recevables, ces oppositions ont donné lieu à leur traitement conformément à l'art 40 LATC (cf. chapitre 7 ci-après).

Enfin, en vue d'établir son rapport à l'attention du Conseil communal, le présent préavis a été présenté à la Commission du Conseil communal le 19 novembre 2024.

## 7. Oppositions

Conformément à l'article 42 LATC, la Municipalité résume les oppositions au projet de PACOM formulées dans les délais de l'enquête publique, et soumet au Conseil communal des propositions de réponses aux oppositions maintenues.

L'ensemble des documents constituant les oppositions et leur traitement, soit les textes originaux des oppositions, les procès-verbaux des séances de conciliation et les courriers qui ont suivi, ont été mis à disposition de la Commission du Conseil communal et sont annexés au présent préavis.



Récapitulatif des oppositions et de leur statut (classées par statut et par ordre alphabétique):

<i>Opposant(s)</i>	<i>Parcelle(s)</i>	<i>Date opposition</i>	<i>Date conciliation</i>	<i>Statut</i>
Magnenat Rémy	n° 4351	23.01.2024	23.04.2024	opposition maintenue
Perrinjaquet François et Florence	n° 4187	26.01.2024	29.04.2024	opposition maintenue
Tardy Ernest	n° 4130	03.01.2014	23.04.2024	opposition maintenue
Tardy Sébastien	n° 4085	20.01.2024	23.04.2024	opposition maintenue
Martel Paul	n° 4091, 4099 et 4100	14.01.2024	23.04.2024	opposition retirée
Pro Natura Vaud	n/a	24.01.2024	23.04.2024	opposition retirée sous réserve

A l'issue de la procédure de conciliation, les quatre oppositions maintenues ont fait l'objet d'une proposition de réponse aux opposants, soumise par la Municipalité à l'approbation du Conseil communal dans ce préavis.

Les éléments du projet de PACom modifiés ayant abouti aux deux retraits d'oppositions sont également présentés dans ce préavis.



### 7.1. Opposition maintenue : Magnenat Rémy

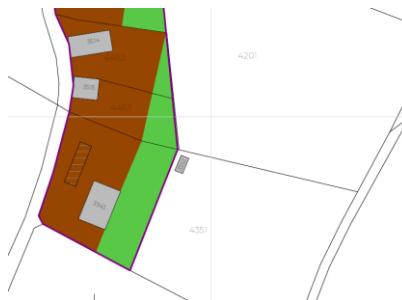
#### *Motivation(s) de l'opposition :*

L'opposant conteste, sur sa parcelle n° 4351, le changement d'affectation en zone de verdure 15 LAT d'une partie de la surface actuellement colloquée en zone à bâtrir.

#### *Situation actuelle et future :*



*PACCom en vigueur*



*projet de PACCom  
(mise à l'enquête)*



*vue aérienne récente*

#### *Proposition de réponse à l'opposition :*

Monsieur,

Le 23 janvier 2024, vous avez formé opposition à la révision du Plan d'affectation communal (PACCom) concernant le territoire de Pampigny, au sein de la commune de Hautemorges. Votre lettre d'opposition, datée de ce jour, est jointe à la présente réponse pour référence.

Conformément à l'article 40 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), vous avez été convié à une séance de conciliation. Celle-ci s'est déroulée le 23 avril 2024, en présence d'une délégation de la Municipalité, d'un représentant de son service technique et de l'urbaniste en charge du projet de PACCom. Bien que vous ayez déjà reçu le procès-verbal de cette séance pour validation, nous le joignons à nouveau à ce courrier par souci d'exhaustivité.

Votre opposition en qualité de propriétaire de la parcelle n° 4351 fait valoir plusieurs motivations :

- une inégalité de traitement avec les propriétaires voisins (parcelles n° 4462 et 4463) ;
- l'incapacité constructive en zone de verdure 15 LAT (jardin d'hiver, véranda, piscine) ;



- le stationnement occasionnel de voitures dans la zone contestée ;
- l'accès à la partie en zone agricole de la parcelle.

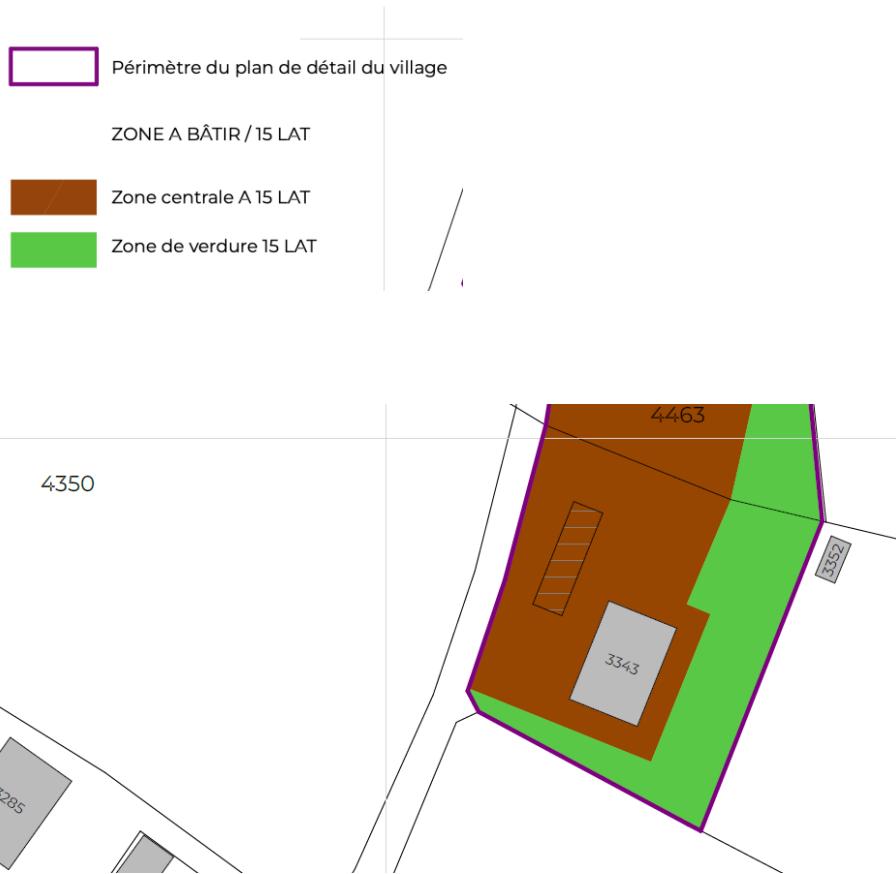
La Municipalité propose au Conseil communal de lever votre opposition pour les raisons exposées ci-après.

Il est établi que la Commune de Hautemorges – Commune de Pampigny au lancement du projet de révision – a l'obligation de réduire ses zones à bâtir surdimensionnées conformément à l'art. 15 LAT. En effet, les prévisions d'accueil en matière d'habitants pour les quinze ans à venir sont supérieures aux besoins évalués d'après la méthode en vigueur. Dans ce contexte, la surface totale en zone à bâtir du territoire bâti de Pampigny doit être réduite. Cette réduction se réalise en tenant compte des mesures et directives d'application établies par le canton de Vaud à travers sa Direction générale du territoire et du logement (ci-après DGTL).

Or, la parcelle n° 4351 faisant l'objet de votre opposition se trouve en frange de la zone à bâtir et adjacente à la zone agricole. Elle constitue, conformément à la mesure A11 du Plan directeur cantonal et aux principes de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte, un territoire propice au dézonage. En l'occurrence, le changement d'affectation en zone de verdure 15 LAT d'une partie de la zone à bâtir de la parcelle constitue une réponse correcte, circonstanciée et proportionnelle, qui applique les principes actuels d'aménagement du territoire basés sur les mesures et directives d'application édictées par la DGTL en matière de redimensionnement des zones à bâtir. L'introduction de cette zone de verdure est une mesure qui a été considérée comme plus appropriée qu'un dézonage au profit de la zone agricole 16 LAT.

En référence à la séance de conciliation et notamment à vos arguments concernant certains aménagements extérieurs, nous vous avons proposé d'ajuster les limites entre la zone centrale 15 LAT et la zone de verdure 15 LAT (voir extrait de plan ci-dessous). Cette proposition présente un bilan de surface entre les deux zones de la parcelle inchangé par rapport à la version du projet de PACom soumise à l'enquête publique. Elle n'a toutefois pas répondu pleinement à vos attentes. Aussi, vous avez exprimé votre refus par courrier le 22 mai 2024.

Après réflexion et en considérant que cette proposition de délimitation correspond mieux à l'usage du sol de la parcelle n° 4351, sans modifier le bilan des surfaces de chacune des zones qui la composent, la commune a décidé de considérer cette nouvelle délimitation entre la zone centrale 15 LAT et la zone de verdure 15 LAT, avec une optimisation du tracé, pour la suite de la procédure.



*Parcelle n° 4351 : ajustement des limites entre zone centrale et zone de verdure :  
la proposition du 8 mai 2024 a été retenue pour la variante finale ;*

Au vu de ce qui précède, le PACom soumis à l'enquête publique pour le territoire de Pampigny ne prête pas le flanc à la critique. Les critères déterminés par la DGTL en matière de redimensionnement des zones à bâtir ont été correctement appliqués. Les griefs soulevés dans l'opposition sont infondés et doivent être rejetés. En conséquence, la Municipalité suggère que le Conseil communal lève votre opposition et partant, adopte le projet de PACom.



## 7.2. Opposition maintenue : Perrinjaquet Florence et François

### *Motivation(s) de l'opposition :*

Les opposants contestent, sur leur parcelle n° 4187, le changement d'affectation en zone agricole 16 LAT d'une partie de la surface actuellement colloquée en zone à bâtir. Ils motivent largement leur opposition.

### *Situation actuelle et future :*



PACom en vigueur



Projet de PACom



vue aérienne récente

Proposition de réponse (art. 42 al. 1 LATC) à l'opposition formée par François et Florence Perrinjaquet, propriétaires de la parcelle n° 4187 de Hautemorges, à l'encontre de l'adoption du Plan d'affectation communal (PACom) de la localité de Pampigny et de son règlement. (Nota : cette proposition a été rédigée par le conseil juridique de la Commune).

Maître,

Par votre intermédiaire, le 26 janvier 2024, Florence et François Perrinjaquet ont formé opposition à l'encontre du Plan d'affectation communal (PACom) de la localité de Pampigny.

En application de l'art. 40 LATC, les opposants ainsi que vous-même avez été invités à une séance de conciliation par une délégation de la Municipalité, qui s'est tenue le 29 avril 2024. Le procès-verbal de la séance de conciliation est joint à la présente proposition de réponse.



Au nom de Florence et François Perrinjaquet, propriétaires de la parcelle n°4187 de Hautemorges sise sur le territoire de la localité de Pampigny, vous avez fait valoir plusieurs arguments dans le cadre de votre opposition à l'adoption du PACom. En substance, vous contestez le dézonage partiel de leur parcelle.

Sur proposition de la Municipalité, le Conseil communal a décidé d'éarter votre opposition pour les raisons suivantes :

En préambule, il est peut-être utile d'indiquer que Florence et François Perrinjaquet ont déposé, le 20 décembre 2021, une demande de permis de construire une villa jumelle avec piscine et 7 places de parc sur la parcelle n° 4187. Par décision du 8 novembre 2022, la Municipalité a refusé de délivrer le permis de construire, en se fondant sur l'art. 47 LATC. Elle a considéré que le projet était contraire à la planification envisagée à Pampigny. En effet, la partie de la parcelle précitée sur laquelle était prévu le projet est, selon la nouvelle planification, vouée à passer en zone non constructible. Le 9 décembre 2022, Florence et François Perrinjaquet ont recouru contre la décision du 8 novembre 2022. Par arrêt du 7 février 2024, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP) a rejeté le recours et confirmé la décision municipale (AC.2022.0415). Il sera, cas échéant, revenu sur certains considérants de cet arrêt ci-après.

## **1. Réflexion globale du territoire communal en lien avec le surdimensionnement de la zone à bâtir**

Vous reprochez à la Municipalité de n'avoir prétendument pas tenu compte, dans l'évaluation du surdimensionnement, de toutes les localités composant la Commune de Hautemorges. Vous prétendez que la Municipalité n'aurait pas procédé à une étude globale du surdimensionnement dans la Commune.

Cette dernière affirmation est erronée. La Municipalité a bel et bien procédé à une étude globale du surdimensionnement sur tout le territoire communal. Toutefois, il faut garder à l'esprit que la Commune de Hautemorges regroupe six localités, à savoir Sévery, Cottens, Bussy-Chardonney, Apples, Reverolle et Pampigny. Avant l'entrée en vigueur de la fusion le 1<sup>er</sup> juillet 2021, certaines localités avaient déjà entamé le processus de révision de leur planification communale. La révision de la planification de la localité de Pampigny par exemple était presque achevée au 1<sup>er</sup> juillet 2021. À l'inverse, la révision des planifications respectives de Sévery, Cottens et Bussy-Chardonney n'avait pas encore démarré, à la date précitée. Au final, le processus de révision de la planification des différentes localités composant la Commune de Hautemorges se trouvait à des stades d'avancement bien différents au moment de la fusion. Dès lors, afin de pouvoir respecter les délais impartis par la révision de la LAT de 2012 ainsi que par le Plan directeur cantonal, il était préférable que les révisions déjà entamées des différentes localités se poursuivent. À vrai dire, l'interruption des révisions en cours et la reprise du processus au début auraient eu pour effet, comme on l'a dit, de retarder l'adoption du plan de potentiellement plusieurs années, en prenant le risque que les données existantes au moment de l'approbation du plan ne correspondent plus aux données à l'origine de la planification. Il a par conséquent été renoncé à l'idée d'établir une seule planification, qui ne comporterait qu'un seul plan pour tout le territoire communal et qu'un seul règlement. Le rapport 47 OAT évoqué dans votre opposition mentionne, en introduction, que la procédure de révision du PACom a été initiée avant la



fusion des communes, raison pour laquelle elle se poursuit à cette échelle. Les mises en conformité imposées par la loi et les planifications directrices cantonales en vigueur sont donc justifiées à l'échelle de la localité de Pampigny.

Enfin, sachant que les fusions de communes deviennent de plus en plus fréquentes, il serait, en définitive, impraticable de procéder comme vous semblez le suggérer et par ailleurs, problématique au regard du délai imparti aux communes pour réviser leur planification. Au demeurant, la Municipalité a bien, au fond, procédé à une analyse d'ensemble de l'aménagement du territoire et du surdimensionnement de la Commune de Hautemorges, comme il l'a déjà été indiqué plus haut.

Vous soulevez l'absence de justification dans le rapport 47 OAT concernant la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher établie. Cette limite, loin d'être arbitraire, découle de l'application de la Méthode Automatique de Redimensionnement de la zone à bâtir (MADR).

La MADR opère une distinction essentielle entre deux catégories de parcelles : celles présentant une "réserve à bâtir" et celles offrant un « potentiel de densification ». Le seuil de 150 m<sup>2</sup> est l'un des critères qui sert précisément à différencier ces deux catégories, jouant ainsi un rôle clé dans l'analyse.

La nouvelle délimitation du territoire urbanisé de Pampigny, définie dans cette révision du PACom et conforme aux directives actuelles de la DGTL, exclut la possibilité d'implanter une nouvelle construction indépendante sur la parcelle n° 4187. Bien que cette parcelle conserve des droits à bâtir, une application correcte de la MADR les classe dans la catégorie « potentiel de densification » plutôt que « réserve à bâtir ».

Cette catégorisation entre « réserve à bâtir » et « potentiel de densification » revêt une importance dans l'établissement du bilan final des réserves. Elle influence la prise en compte des surfaces à bâtir dans le calcul global du dimensionnement de la zone à bâtir communale.

Au surplus, rappelons que le solde à bâtir théorique de 165 m<sup>2</sup> estimé à partir de la MADR peut faire l'objet d'un projet de construction par les propriétaires de la parcelle n° 4187, sous forme, par exemple, d'agrandissement du bâtiment existant.

## **2. Bilan négatif et absence d'intérêt à dézoner plus qu'il ne le faut**

Vous soutenez que dans la mesure où le bilan est négatif (déficit de 6 habitants), il n'y aurait aucune raison de procéder à plus de dézonage qu'il ne le faut.

Vous oubliez que les mesures de planification sont prises en tenant compte des principes dictés par la LAT et par les directives d'application cantonales, dans le souci de garantir l'égalité de traitement, dans toute la mesure du possible, et la proportionnalité des mesures sur l'ensemble du territoire concerné.



En l'espèce, la parcelle de Mme et M. Perrinjaquet n'est pas la seule à subir un dézonage. En observant le tracé du territoire urbanisé (à ce sujet voir 3. ci-dessous), on relève que toutes les parcelles situées au sud-est de la parcelle n° 4187 et qui, comme cette dernière, sont colloquées en zone de village et bordent la zone agricole à l'est, subissent un dézonage similaire.

### **3. Délimitation du territoire urbanisé**

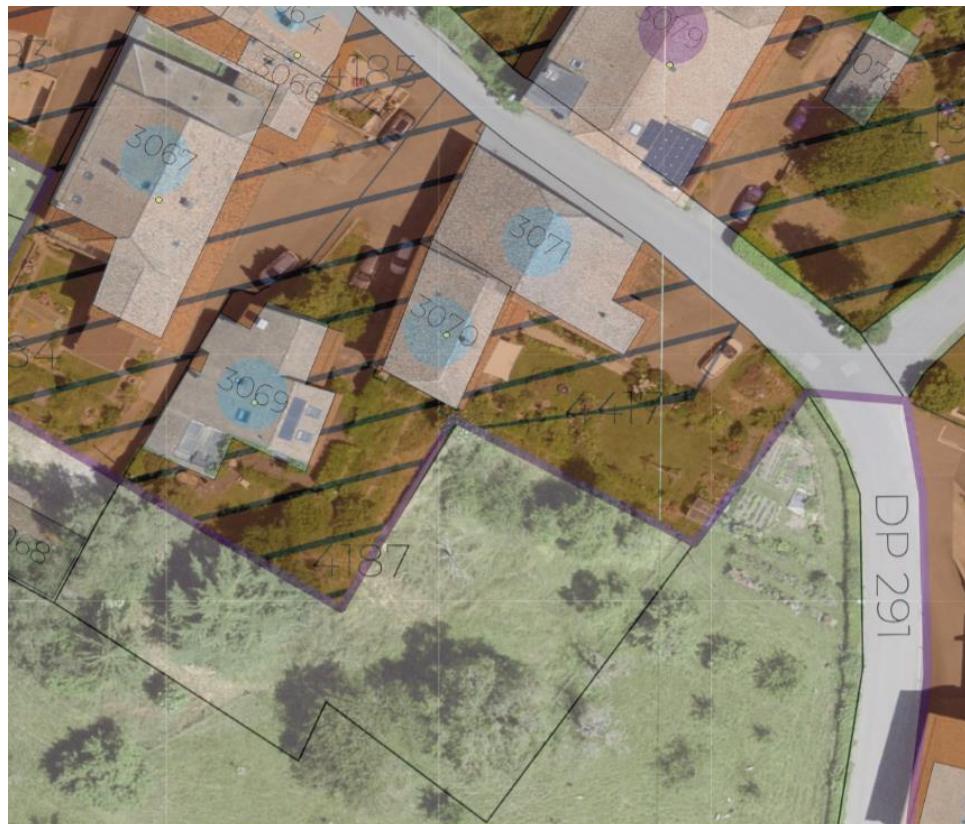
Les opposants se plaignent de ce que le territoire urbanisé n'aurait pas été délimité conformément aux principes mis en avant par la DGTL (Fiche DGTL « Territoire urbanisé »).

Pourtant, le Service du développement territorial (SDT ; à présent DGTL) avait, le 3 octobre 2019, fait savoir à la Municipalité de Pampigny qu'il partageait la délimitation du territoire urbanisé telle que proposée par la Municipalité. Ce Service avait toutefois indiqué que le tracé du territoire urbanisé pouvait se rapprocher du bâti, en particulier sur les parcelles nos 184, 187, 462 et 463 (ancienne numérotation, avant la fusion). C'est dire que non seulement le Service cantonal partageait la vision de la Municipalité quant au principe de dézoner une partie de la parcelle n° 4187 propriété des Perrinjaquet (anciennement 187), mais il allait en réalité plus loin, puisqu'il recommandait à la Municipalité de rapprocher le tracé du bâti et par conséquent, de dézoner une surface plus importante de la parcelle précitée.

On signalera également que la Fiche citée par vous-même indique qu'il faut :

- se rapprocher au plus près des constructions et des abords aménagés en se calant sur des éléments physiques du site (route, configuration du site, pente, lisières forestières, murs, éléments construits, etc.), se caler sur le foncier, lorsque les limites cadastrales sont proches des éléments aménagés. Le calage sur le parcellaire ne doit toutefois pas créer d'incohérences en incluant, dans le territoire urbanisé, des portions de terrain qui n'en présentent pas les caractéristiques ;
- exclure les bâtiments se situant à plus de 50 mètres des bâtiments se trouvant à l'intérieur du territoire urbanisé ;
- tenir compte de l'usage actuel du sol. Si le terrain en zone à bâtir est aménagé sous la forme d'un jardin, il doit être inclus dans le territoire urbanisé. A l'inverse, ce même terrain utilisé comme champ doit être exclu du territoire urbanisé ;
- exclure les bâtiments agricoles situés en bordure du territoire urbanisé. Ils peuvent cependant y être inclus s'ils entretiennent un lien suffisamment étroit avec le territoire urbanisé (principe d'accès, proximité avec les secteurs d'habitation) ;
- exclure, en bordure de périmètre, les terrains inaptes à la construction.

En l'occurrence, l'image reproduite ci-après représentant, au niveau de la parcelle des opposants, le projet de PACom soumis à enquête publique avec la délimitation du territoire urbanisé démontre que les principes mentionnés ci-dessus ont été respectés.



Vous soutenez en outre qu'il s'agirait de tenir compte de l'usage actuel du sol. Vous prétendez que la surface à dézoner ne répondrait pas aux critères des surfaces d'assoulement et que le passage d'une partie de leur parcelle en zone agricole serait critiquable au motif qu'elle ne serait de facto pas soumise à la LDFR et ne serait probablement jamais exploitée à des fins agricoles.

Vous perdez toutefois de vue que le classement en zone agricole est conforme au droit fédéral, quand bien même la surface concernée n'est pas vouée à une exploitation agricole (TF 1C\_378/2016 du 4 janvier 2017, consid. 3.5 et 3.6 ; 1C\_269/2014 du 4 juillet 2014, consid. 5.2 ; 1C\_15/2008 du 10 juin 2008, consid. 2.2.3 ; AC.2021.0375 du 22 mars 2023, consid. 3d). Dans l'arrêt AC.2022.0415 confirmant le refus du permis de construire aux Perrinjaquet, la CDAP avait écrit que la parcelle n° 4187 est située en marge du territoire urbanisé et qu'elle est bordée d'une zone agricole importante, en surface d'assolement. En fin de compte, rien n'indique que le terrain ne pourrait pas être mis à disposition d'un agriculteur et être par conséquent exploité à des fins agricoles.

#### 4. Critères applicables dans le cadre du redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte

Vous contestez également que la parcelle n° 4187 serait éligible à un déclassement. Vous considérez qu'elle s'inscrirait dans un secteur largement bâti et devrait être comprise dans le territoire urbanisé. Vous



soutenez également que la partie à dézoner comprendrait des éléments de construction tels qu'un sol en dalles, un escalier en pierres et un muret soutenant une partie surélevée du terrain. Enfin, la surface en zone à bâtir de la parcelle n° 4187 serait inférieure à la limite de 2'500 m<sup>2</sup> fixée par la fiche de la DGTL « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes (...) ».

En application de la mesure A11 du Plan directeur cantonal, un certain nombre de critères ont été arrêtés et détaillés dans le rapport 47 OAT, afin de circonscrire les secteurs à traiter dans le cadre du redimensionnement de la zone à bâtir communale. Les principes que la Municipalité a appliqués et qui l'ont guidée dans le choix des mesures de redimensionnement – qui correspondent du reste aux recommandations de la DGTL en matière de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte – ont été les suivants :

- dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces franges de la zone à bâtir sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâties de la commune ;
- dans les petites zones à bâtir, commencer par dézoner les espaces non-bâties et, selon le résultat, analyser s'il est pertinent ou non de maintenir le bâti en zone à bâtir. Si ce n'est pas le cas, la zone entière devra être affectée en zone agricole ;
- affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2500 m<sup>2</sup> situés en milieu bâti. En effet, ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à une exploitation agricole. Ainsi, leur affectation en tout autre zone que la zone agricole devra être justifiée ;
- mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de redimensionnement. Les secteurs considérés par de telles mesures doivent bénéficier de qualités paysagères et patrimoniales définies (par exemple les espaces publics, les vergers, les ensembles bâties remarquables, les vues, etc.) ;
- assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal et, le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur.

Les principes précités, recommandés par la DGTL, sont conformes aux critères énoncés dans la mesure A11 du Plan directeur cantonal. Pour rappel, il ne s'agit pas de critères stricts qui devraient impérativement être remplis cumulativement pour délimiter les secteurs concernés. Au contraire, ces critères ont pour vocation de définir les régions situées hors du périmètre de centre et en marge du territoire urbanisé pour définir les secteurs qui doivent être traités prioritairement dans le processus de redimensionnement de la zone à bâtir (cf. à ce sujet AC.2018.0057 du 15 novembre 2019, consid. 6b/cc).



Dans l'arrêt AC.2022.0415 (consid. 3c), la CDAP a constaté, au sujet de la parcelle des Perrinjaquet, que celle-ci est située en marge du territoire urbanisé et qu'elle est bordée d'une zone agricole importante, en surface d'assoulement. Elle est largement arborée et entourée au sud et à l'est de parcelles agricoles. Une partie de la parcelle n° 4187 est d'ores et déjà colloquée en zone agricole. La présence d'une frange de la zone à bâtir susceptible d'être dézonée n'apparaît, dans ces circonstances, pas contestable.

En définitive, les 1<sup>er</sup> et 4<sup>e</sup> critères présentés plus haut sont remplis, s'agissant de la parcelle des Perrinjaquet. Dans la mesure où il n'est pas nécessaire que tous les critères soient cumulativement remplis, on ne saurait admettre la critique de l'opposition. Enfin, on relèvera encore que toutes les parcelles situées au sud-est de la parcelle des opposants et qui, comme cette dernière, sont colloquées en zone de village et bordent la zone agricole à l'est, subissent un dézonage similaire. A l'instar de la parcelle des Perrinjaquet, ces parcelles sont encore largement arborées. Il n'y a ainsi, au demeurant, pas d'inégalité de traitement, ni encore d'atteinte inadmissible à la garantie de la propriété, le choix opéré par la Municipalité reposant sur une pesée objectivement justifiable des intérêts en présence, à savoir la garantie de la propriété privée et l'intérêt public à réduire la zone à bâtir surdimensionnée (cf. art. 15 al. 2 LAT ; ATF 144 II 41, consid. 5.2).

## 5. Zone industrielle B à zone mixte (parcelles nos 4034 et 4040)

Vous considérez, dans un dernier grief, qu'il serait contraire à la LAT de cumuler les zones industrielles et d'habitation, d'autant que selon vous, des parcelles seraient plus appropriées pour le développement du logement, soit en particulier celle des Perrinjaquet.

Selon l'art. 45 du Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions de 1977, en vigueur, l'actuelle zone industrielle B a le statut de zone mixte d'habitations et d'activités.

Il est peut-être utile de rappeler que le plan précité, datant du 18 novembre 1977, qui constitue le plan de zones légalisé, n'a jamais fait l'objet d'une révision en vue de son adaptation aux exigences de la LAT, ce qui aurait normalement dû être fait dans un délai échéant le 1<sup>er</sup> janvier 1988 (cf. art. 35 al. 1 let. b LAT ; voir à ce sujet TF 1C\_632/2018 du 16 avril 2020, consid. 4.3). Le territoire de la localité de Pampigny est ainsi, à ce jour, dépourvu de cadre légal valable lié à l'affectation du sol.

En l'occurrence, il ne s'agit toutefois pas d'un changement d'affectation mais d'une mise à jour de la terminologie de la zone, en conformité avec la directive cantonale applicable en la matière (NORMAT). Au surplus, la DGTL et l'ARCAM (Association de la région Cossonay-Aubonne-Morges), en sa qualité de bureau en charge du pilotage de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités, ont validé l'ensemble des mesures prises pour les zones d'activités de la localité de Pampigny.

\*



Compte tenu de tout ce qui précède, il est en définitive faux de prétendre que le dézonage d'une partie de la parcelle n° 4187, propriété de François et Florence Perrinjaquet, ne serait pas nécessaire ou pire, serait contraire à la LAT.

\*

Le PACom soumis à enquête publique pour le territoire de Pampigny ne prête pas le flanc à la critique. Les critères déterminés par la Direction générale du territoire et du logement en matière de redimensionnement des zones à bâtir ont été correctement appliqués. De plus, le territoire urbanisé a été correctement délimité, ce que la DGTL, anciennement SDT, a confirmé. Les griefs soulevés par l'opposition sont infondés et doivent être rejetés. En conséquence, la Municipalité suggère que le Conseil communal lève l'opposition formée par Me Marc-Etienne Favre, au nom de Florence et François Perrinjaquet, et partant, adopte le PACom et son règlement.



### 7.3. Opposition maintenue : Tardy Ernest

*Motivation(s) de l'opposition :* l'opposition n'est pas motivée.

*Situation actuelle et future :*



*PACom en vigueur*



*Projet de PACom*



*vue aérienne récente*

*Proposition de réponse à l'opposition :*

Monsieur,

Le 3 janvier 2024, vous avez formé opposition à la révision du Plan d'affectation communal (PACom) concernant le territoire de Pampigny, au sein de la commune de Hautemorges. Votre lettre d'opposition, datée de ce jour, est jointe à la présente réponse pour référence.

Conformément à l'article 40 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), vous avez été convié à une séance de conciliation. Celle-ci s'est déroulée le 23 avril 2024, en présence d'une délégation de la Municipalité, d'un représentant de son service technique et de l'urbaniste en charge du projet de PACom. Bien que vous ayez déjà reçu le procès-verbal de cette séance pour validation, nous le joignons à nouveau à ce courrier par souci d'exhaustivité.

Nous avons constaté que votre opposition ne présente aucune motivation explicite.

La Municipalité propose au Conseil communal d'écartier votre opposition. Elle souhaite néanmoins vous rappeler que le projet de PACom est motivé et établi pour les raisons suivantes :

Il est établi que la Commune de Hautemorges – Commune de Pampigny au lancement du projet de révision – a l'obligation de réduire ses zones à bâtir surdimensionnées conformément à l'art. 15 LAT. En effet, les prévisions d'accueil en matière d'habitants pour les quinze ans à venir sont supérieurs aux besoins évalués d'après la méthode en vigueur. Dans ce contexte, la surface totale colloquée en zone



à bâtir au sein du territoire bâti de Pampigny doit être réduite. Cette réduction se réalise en tenant compte des mesures et des directives d'application établies par le canton de Vaud à travers sa Direction générale du territoire et du logement (ci-après DGTL).

Or, la parcelle n° 4130 faisant l'objet de votre opposition hérite d'une géométrie parcellaire propre aux anciens bourgs villageois bâties en contiguïté le long des rues. Il en résulte des jardins en seconde profondeur des constructions. Le jardin de votre parcelle fait partie d'un ensemble de jardins intérieurs au tissu bâti de Pampigny qui, en continuité de la zone agricole, offre une pénétrante verte au sein du village. À cet effet, elle constitue, conformément à la mesure A11 du Plan directeur cantonal et aux principes de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte, un territoire propice au dézonage. Pour ne pas pousser à l'extrême le principe du dézonage et en vue de faire coïncider l'usage du sol avec son affectation, une partie de votre parcelle et des parcelles avoisinantes ont donc été colloquées en zone de verdure 15 LAT.

Au vu de ce qui précède, le PACom soumis à l'enquête publique pour le territoire de Pampigny ne prête pas le flanc à la critique. Les critères déterminés par la DGTL en matière de redimensionnement des zones à bâtir ont été correctement appliqués. L'opposition est infondée et doit être rejetée. En conséquence, la Municipalité suggère que le Conseil communal lève votre opposition et partant, adopte le projet de PACom.



#### 7.4. Opposition maintenue : Sébastien Tardy

##### *Motivation(s) de l'opposition :*

L'opposant conteste le changement d'affectation en zone agricole 16 LAT d'une partie de sa parcelle (n° 4085) colloquée actuellement, dans le PACom en vigueur, en zone à bâtir. Ses arguments d'opposition sont les suivants :

- Remise en question de la méthodologie : l'opposant juge que l'approche utilisée pour le redimensionnement de la zone à bâtir manque de justification et s'avère disproportionnée ;
- Contestation du principe de dézonage : l'opposant s'élève contre l'idée même de déclasser partiellement sa parcelle (un secteur passant de zone à bâtir à zone agricole).

##### *Situation actuelle et future :*



*PACom en vigueur*



*projet de PACom*



*vue aérienne récente*

##### *Proposition de réponse à l'opposition :*

Monsieur,

Le 20 janvier 2024, vous avez formé opposition à la révision du Plan d'affectation communal (PACom) concernant le territoire de Pampigny, au sein de la commune de Hautemorges. Votre lettre d'opposition, datée de ce jour, est jointe à la présente réponse pour référence.



Conformément à l'article 40 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), vous avez été convié à une séance de conciliation. Celle-ci s'est déroulée le 23 avril 2024, en présence d'une délégation de la Municipalité, d'un représentant de son service technique et de l'urbaniste en charge du projet de PACom. Bien que vous ayez déjà reçu le procès-verbal de cette séance pour validation, nous le joignons à nouveau à ce courrier par souci d'exhaustivité.

Votre opposition, en qualité de propriétaire de la parcelle n° 4085, fait valoir deux arguments :

- la contestation de la méthode de redimensionnement de la zone à bâtir : l'approche manquerait de justification et s'avèrerait disproportionnée ;
- l'opposition au principe même de dézonage de la parcelle concernée, dont une partie passe de la zone à bâtir à la zone agricole.

La Municipalité propose au Conseil communal d'éarter votre opposition pour les raisons suivantes :

Il est établi que la Commune de Hautemorges – Commune de Pampigny au lancement du projet de révision – a l'obligation de réduire ses zones à bâtir surdimensionnées conformément à l'art. 15 LAT. En effet, les prévisions d'accueil en matière d'habitants pour les quinze ans à venir sont supérieurs aux besoins évalués d'après la méthode en vigueur. Dans ce contexte, la surface totale en zone à bâtir du territoire bâti de Pampigny doit être réduite. Cette réduction se réalise en tenant compte des mesures et autres directives d'application établies par le canton de Vaud à travers sa Direction générale du territoire et du logement (ci-après DGTL).

Or, la parcelle n° 4085 faisant l'objet de votre opposition se trouve en frange de la zone à bâtir et adjacente à la zone agricole. Elle constitue, conformément à la mesure A11 du Plan directeur cantonal et aux principes de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte, un territoire propice au dézonage. Le dézonage découle ainsi d'une application correcte et justifiée des mesures et directives d'application édictées par la DGTL en matière de redimensionnement des zones à bâtir.

Le Service du développement territorial (SDT ; actuellement DGTL) avait d'ailleurs fait savoir à la Municipalité de Pampigny, le 3 octobre 2019, qu'il partageait la délimitation du territoire urbanisé telle que proposée par la Municipalité. Le Service cantonal partageait donc la vision de la Municipalité quant au principe de dézoner une partie de la parcelle n° 4085.

Au vu de ce qui précède, le PACom soumis à l'enquête publique pour le territoire de Pampigny ne prête pas le flanc à la critique. Les critères déterminés par la DGTL en matière de redimensionnement des zones à bâtir ont été correctement appliqués. De plus, le territoire urbanisé a été correctement délimité, ce que la DGTL, anciennement SDT, a confirmé. Les griefs soulevés dans l'opposition sont infondés et doivent être rejetés. En conséquence, la Municipalité suggère que le Conseil communal lève votre opposition et partant, adopte le projet de PACom.

## 7.5. Opposition retirée : Paul Martel



## *Projet de PACom à l'enquête publique*

## *Projet de PACom modifié*

### *Vue aérienne récente*

### *Motivation(s) de l'opposition :*

M. Paul Martel, propriétaire du bien-fonds n° 4091 et des parcelles voisines n° 4099 et 4100, fonde son opposition sur sa volonté de concilier l'amélioration technique de sa maison (n° 3158 ECA) avec la préservation du patrimoine architectural et paysager significatif du secteur. Ce dernier comporte en effet un ensemble bâti remarquable comprenant, outre la maison du propriétaire – vraisemblablement l'ancienne grange de la dîme, répertoriée au recensement architectural comme maison paysanne avec la note 4, non excavée et entourée de jardins –, le temple, la cure et le château, chacun entouré de son jardin inscrit à l'ICOMOS (Recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse). M. Martel souhaite implanter au bord de sa cour une nouvelle dépendance servant de local technique, essentielle pour adapter le bâtiment principal aux normes énergétiques actuelles, tout en préservant l'intégrité architecturale et paysagère de ce site stratégique du village.

*Proposition d'ajustement ayant abouti au retrait de l'opposition :*

Suite à une inspection sur site et à une analyse des contraintes et des opportunités locales, incluant la topographie, la qualité des jardins et les caractéristiques de la maison n° 3158 ECA (maison paysanne de valeur, dépourvue de sous-sol et nécessitant des rénovations sanitaires et de chauffage), il a été procédé à un réajustement minutieux des limites entre la zone de verdure 15 LAT et la zone centrale 15 LAT. Ces modifications concernent spécifiquement le secteur à cheval sur les parcelles n° 4091 et n° 4099.

Dans un souci d'équilibre, il a été veillé à maintenir inchangée la superficie totale de chaque zone au sein de cet ajustement. Ainsi, l'extension de la zone centrale du côté Sud-Ouest de la maison (cour) a



étée précisément compensée, mètre carré pour mètre carré, par l'introduction d'une zone de verdure 15 LAT du côté Nord-Est du bâtiment, sur la partie jardin. Les surfaces en zone centrale 15 LAT et en zone de verdure 15 LAT sont donc identiques entre la version du PACom soumise à l'enquête publique et la nouvelle proposition.

Ce nouveau zonage présente l'avantage supplémentaire de préserver et de mettre en valeur la qualité paysagère de la partie orientale du jardin, renforçant ainsi l'harmonie globale du site et la transition vers l'ouverture de la zone agricole.



## 7.6. Opposition retirée : Pro Natura Vaud

### *Motivation(s) de l'opposition :*

En qualité d'organisation de protection de la nature en Suisse, Pro Natura Vaud, représentant également Pro Natura – Ligue suisse pour la protection de la nature, a formé opposition au projet de PACom du territoire de Pampigny avec les demandes suivantes :

- intégrer dans les Plans d'affectation, conformément à la nouvelle LPrPNP (loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager), les objets des inventaires fédéraux, cantonaux et communaux, ainsi que les éléments de l'infrastructure écologique (notamment les Réseaux écologiques) ;
- assurer la protection de certains vergers autour du village en colloquant ceux-ci en zone agricole protégée ;
- colloquer les réserves naturelles de Pro Natura en secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT ;
- enfin, même si les mesures de la Commune pour mieux tenir compte des aspects environnementaux sont saluées, Pro Natura suggère de renforcer les mesures en faveur de la nature, de la faune et de la flore à travers notamment les demandes suivantes :
  - art. 5.2 Secteur de protection : créer un secteur de protection de la nature,
  - art. 5.7 Site naturel « Marais du Monod » : modifier un paragraphe qui prête à confusion,
  - art. 5.8 Réseau écologique : protéger les surfaces concernées par une zone agricole protégée 16 LAT ou un secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT,
  - art. 5.12 Pollution lumineuse : compléter l'article en question,
  - nouvel article concernant l'installation de clôture,
  - nouvel article concernant la protection des oiseaux.

### *Proposition d'ajustements ayant abouti au retrait de l'opposition :*

À la suite de la séance de conciliation, plusieurs compléments et/ou modifications en lien avec les objectifs de protection de la nature, du paysage et de la biodiversité ont été apportés au projet de PACom du territoire de Pampigny. Ces derniers, présentés ci-après, ont abouti au retrait de l'opposition le 26 août 2024.

Le complément le plus important concerne l'introduction d'un secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT à l'article 5.2 du règlement, visant à consolider les objectifs de sauvegarde et de valorisation du patrimoine naturel et paysager, ainsi que de la biodiversité. Le secteur en question vient compléter la liste des secteurs spéciaux déjà présents dans le projet de PACom, c'est-à-dire le Secteur de protection de la nature et du paysage et le Secteur de restrictions liées aux dangers naturels. Il se compose de la manière suivante :



**Secteur de protection de la nature et du paysage (17 LAT)**

Ce secteur est destiné à assurer la conservation à long terme d'un biotope protégé, notamment sa flore et sa faune indigènes caractéristiques. Aucune atteinte ne doit lui être portée. Seuls les aménagements conformes aux buts de protection sont admis. Les modalités d'entretien de ces milieux doivent garantir leur conservation.

En plan, le Secteur de protection de la nature et du paysage souligne la protection des biotopes existants (essentiellement des sites de reproduction de batraciens) et des haies hors de la zone à bâtir.

Au niveau du règlement, les modifications suivantes ont été apportées :

- art. 4.4 Plantations : mise à jour de la dénomination de la liste des plantes exotiques invasives ;
- art. 4.5 Clôture : création de l'article pour protéger la circulation de la petite faune ;
- art. 5.7 Site naturel « Marais du Monod » : mise à jour de l'alinéa 2 pour éviter une confusion ;
- art. 5.8 Réseaux écologiques : mise à jour de l'alinéa 2 pour éviter une confusion ;
- art. 5.10 Arbres, bosquets, haies et biotopes (anciennement art. 5.9) : compléments afin de renforcer l'objectif de protection ;
- art. 5.14 Protection des oiseaux : création de l'article.

À toute fin utile, l'opposition susmentionnée, le procès-verbal de la séance de conciliation et le retrait de l'opposant sont joints au présent préavis.

En guise d'illustration du nouveau secteur de protection de la nature et du paysage, l'extrait du plan au 1:5000 ci-dessous montre un exemple de protection:

- de biotope existant (le bas-marais nommé « Le Marais de Pampigny », formant un chapelet de trois secteurs de part et d'autre du ruisseau),
- de haie hors de la zone à bâtir (à droite, au milieu).





## 8. Autres modifications apportées au projet de PACom

Suite à l'enquête publique, la Municipalité, en accord avec le bureau d'urbanisme en charge du projet, a constaté que des modifications ponctuelles pouvaient être apportées au règlement du PACom. Ces dernières visent les objectifs suivants :

1. clarifier certains contenus ;
2. renforcer la cohérence entre les PACom des différents villages de Hautemorges, en alignant celui de Pampigny sur les plans récemment adoptés (PACom d'Apples, entré en vigueur en 2021, et de Reverolle, validé par le Conseil communal en septembre 2024 et prochainement en vigueur) ;

La Municipalité considère que ces modifications présentent un caractère mineur et ne portent pas atteinte aux intérêts de tiers. Par conséquent, conformément aux dispositions légales applicables, elle juge qu'une mise à enquête complémentaire du PACom n'est pas nécessaire. Toutefois, ces modifications n'ont pas été soumises à l'examen de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). Celle-ci pourrait exiger une enquête publique complémentaire si elle considère que les changements apportés sont susceptibles de porter atteinte à des intérêts de tiers ou qu'ils ne respectent pas le cadre légal en vigueur.

### 8.1. Clarification des contenus

Les modifications proposées concernent donc d'abord la clarification de quelques éléments du règlement. Le contenu de certains articles a été légèrement modifié afin d'en améliorer sa compréhension. Certaines formulations reprennent celles adoptées dans les règlements de construction d'Apples et de Reverolle. Quelques précisions :

- art. 2.2 al. 1: portant sur la surface de terrain déterminante, cet alinéa a été précisé en indiquant concrètement sur quels éléments se base le calcul de la Surface de terrain déterminante (formulation reprise du règlement de construction de Bussy-Chardonney);
- art. 3.6 al. 4: cet alinéa concernant la protection des oiseaux a été regroupé avec le nouvel article 5.14 Protection des oiseaux, créé en réponse à l'opposition de Pro Natura.
- art. 4.9 al. 2 (al. 2 art. 4.8 version enquête) : cet alinéa a été supprimé pour les raisons suivantes :
  - redondance : l'infiltration est déjà mentionnée dans l'al. 2 art. 4.8 (al. 2 art. 4.7)
  - regroupement des contenus : la rétention est plutôt liée à la question de l'évacuation des eaux (cf. nouvel al. 4 art. 4.8).
- art. 6.1 al. 2: ce contenu portant sur le volume existant est clarifié, en reprenant les formulations déjà rédigées dans les règlements de construction d'Apples et de Reverolle.



Les alinéas concernés sont les suivants :

Article	Version nouvelle (modifications visibles)	Version nouvelle (sans les modifications visibles)
2.2 al. 1	La surface de terrain déterminante (STd) pour calculer une capacité constructive correspond à la partie du bien-fonds affectée à la zone à bâtir, zone de verdure non comprise. <del>en zone à bâtir et au bénéfice d'une capacité constructive.</del>	La surface de terrain déterminante (STd) pour calculer une capacité constructive correspond à la partie du bien-fonds affectée à la zone à bâtir, zone de verdure non comprise.
3.2 al. 5	Les parties saillantes d'une construction non cadastrées [...] peuvent empiéter <del>sur les limites de construction dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés voisines.</del>	Les parties saillantes d'une construction non cadastrées [...] peuvent empiéter dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés voisines.
3.6 al. 4	[article déplacé]  <del>Tous travaux sur des toitures ou façades de bâtiments existants pouvant porter atteinte à des nids d'hirondelles et martinets ou à des colonies de chauves-souris durant leur période de reproduction sont soumis à autorisation de la Direction générale de l'environnement en vertu des art. 22 LFaune et 8 RLFaune.</del>	[nouvel emplacement : art. 5.14 al. 1, regroupement avec le nouvel article « Protection des oiseaux »] Tous travaux sur des toitures ou façades de bâtiments existants pouvant porter atteinte à des nids d'hirondelles et martinets ou à des colonies de chauves-souris durant leur période de reproduction sont soumis à autorisation de la Direction générale de l'environnement en vertu des art. 22 LFaune et 8 RLFaune.
3.8	[...] <ul style="list-style-type: none"><li>• le gabarit maximum de ces constructions est limité à 3 m <del>de hauteur à la corniche;</del></li><li>• sont applicables les dispositions de l'art. <b>43.1</b> (implantations) et <b>43.2</b> (distances aux limites, entre bâtiments et empiètement) du présent règlement.</li></ul>	[...] <ul style="list-style-type: none"><li>• le gabarit maximum de ces constructions est limité à 3 m de hauteur à la corniche;</li><li>• sont applicables les dispositions de l'art. <b>3.1</b> (implantations) et <b>3.2</b> (distances aux limites, entre bâtiments et empiètement) du présent règlement.</li></ul>



4.8 al. 2 (version enquête : 4.7 al. 2)	L'infiltration <b>in situ</b> est le mode d'évacuation des eaux <b>claires non polluées</b> à envisager en priorité conformément à l'art. 7 LEaux.	L'infiltration <b>in situ</b> est le mode d'évacuation des eaux claires à envisager en priorité conformément à l'art. 7 LEaux
4.8 al. 4 et 4.9 al. 2 (version enquête : 4.8 al. 2)	4.8 al. 4 : <b>Si les conditions géologiques locales ne permettent pas l'infiltration, un système de rétention sera mis en place.</b>  4.9 al. 2 [version enquête : 4.8 al. 2] : <b>L'infiltration <i>in situ</i> et/ou la rétention des eaux météoriques est obligatoire. Seules des raisons techniques ou liées à la nature du sol pleinement motivées peuvent donner lieu à une exception.</b>	4.8 al. 4 : Si les conditions géologiques locales ne permettent pas l'infiltration, un système de rétention sera mis en place.  4.9 al. 2 : [alinéa supprimé, son contenu étant ventilé dans l'art. 4.8 al. 2 (infiltration), al. 4 (réception) et al. 3 (raisons techniques)]
6.1 al. 2	<b>Les <i>La transformation des</i> bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du plan peuvent peut être transformés autorisées dans les limites de leur volume existant, sous réserve de maintenir leur identité et d'assurer leur intégration dans le site et dans l'espace bâti environnant. pour autant que les intégration et les aménagements extérieurs le permettent.</b> Les autres dispositions du présent règlement seront respectées.	Les bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du plan peuvent être transformés dans les limites de leur volume existant, sous réserve de maintenir leur identité et d'assurer leur intégration dans le site et dans l'espace bâti environnant. Les autres dispositions du présent règlement seront respectées.
6.1 al. 3	<b>D = 10 m (sous réserve des prescriptions incendie) (cf. art. 4.2 [en fait : 3.2])</b>	D = 10 m (sous réserve des prescriptions incendie)
6.1 al. 4	<b>[...] Pour les bâtiments sis sur la même propriété, la distance minimum entre constructions est de 10 m, sous réserve des prescriptions incendies. [...]</b>	



## 8.2. Cohérence respective des PACom

Dans une optique d'harmonisation avec les récents règlements de construction d'Apples et de Reverolle, la Municipalité propose de réviser légèrement deux articles. Concernant les balcons baignoires, il convient de préciser que le règlement actuel de Pampigny ne les interdit pas. Les modifications proposées sont les suivantes :

Article	Version nouvelle (modifications visibles)	Version nouvelle (sans les modifications visibles)
6.1 al. 6	[...] Les percements en toiture font l'objet d'une approche sensible tenant compte notamment de la trame des percements en façade du bâtiment correspondant. <b>Les balcons baignoires sont interdits.</b>	[...] Les percements en toiture font l'objet d'une approche sensible tenant compte notamment de la trame des percements en façade du bâtiment correspondant.
6.8 al. 2	Dans la zone de verdure, seuls sont autorisés les constructions, les installations et les aménagements suivants : <ul style="list-style-type: none"><li>• [...]</li><li>• <b>d'éventuelles voies d'accès perméables aux eaux météoriques et limitées, en largeur notamment, au minimum nécessaire.</b></li></ul>	Dans la zone de verdure, seuls sont autorisés les constructions, les installations et les aménagements suivants : <ul style="list-style-type: none"><li>• [...]</li><li>• d'éventuelles voies d'accès perméables aux eaux météoriques et limitées, en largeur notamment, au minimum nécessaire.</li></ul>



## 9. Annexes au préavis

En pièces jointes se trouvent les annexes suivantes, relatives à l'adoption du PACom :

1. le plan d'affectation communal, à l'échelles 1:5000 (plan d'ensemble),
2. le plan d'affectation communal, à l'échelles 1:1000 (plan de détail du village),
3. le plan de constatation des lisières forestières selon délimitation du 25 mars 2021,
4. le règlement sur le plan d'affectation communal et la police des constructions,
5. le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT,
6. les six oppositions rassemblées en un seul fichier (opposition proprement dite, PV de la séance de conciliation, éventuel retrait).

Les documents suivants, qui seront également transmis à la DGTL, ne sont pas annexés au préavis et peuvent être consultés ou demandés au greffe :

- les annexes du rapport 47 OAT,
- l'ensemble de la correspondance avec les opposants.

## 10. Conclusion

En conclusion et au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de valider la révision du Plan d'affectation communal (PACom) – localité de Pampigny et de lever les oppositions formulées durant le délai de l'enquête publique.

La Municipalité vous propose ainsi, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Hautemorges,

- vu le préavis n° 19/2025,
- ouï le rapport de la Commission thématique Plans d'affectation communaux (PACom),
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,



décide

- d'adopter le dossier du PACom (plans, règlement et rapport d'aménagement) modifié conformément aux propositions formulées par la Municipalité,
- de lever les oppositions formulées à l'encontre du PACom soumis à l'enquête publique du 13 décembre 2023 au 27 janvier 2024 et d'adopter les propositions de réponse aux oppositions figurant dans ce préavis,
- 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 29 septembre 2025.

**POUR LA MUNICIPALITÉ**

**La syndique**

M-Chr. Gilliéron



**M. C. Gilliéron**

**Le secrétaire**

J. Urben

Annexes : ment. (voir point 9)