



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

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 09.09.2024

Municipaux concernés : MM. Claude Dumauthioz et Aurel Matthey



Sommaire	2
1. Contexte	3
2. Périmètre de la révision du PACom	4
3. Composition du dossier et mandataires.....	4
4. Acteurs et concertations	5
5. Principaux enjeux de la révision du Plan d'affectation communal	5
6. Procédure.....	7
7. Oppositions	8
7.1. N° 1 Opposition hoirie Jaquet-Piemontesi.....	9
7.2. N° 2 Opposition Mme Florence et M. François Perrinjaquet.....	11
7.3. N° 3 Opposition Mme Domenica et M. Georges Caviezel	13
7.4. N° 4 Opposition M. Serge Okone	17
7.5. N° 5 Opposition Mme Carole et M. Sébastien Tondeur.....	22
7.6. N° 6 Opposition Mme Nicole Peyer Jobin et M. François Jobin.....	27
7.7. N° 7 Remarques Pro Natura	29
8. Annexes au préavis.....	29
9. Conclusion.....	30



Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1. Contexte

L'ancienne Commune de Reverolle, actuellement la Commune de Hautemorges, est au bénéfice, pour le secteur de Reverolle, d'un plan général d'affectation (PGA) mis en vigueur le 10 juillet 2007. Ce plan prévoyait différentes "zone à occuper par plan spécial", ce qui offrait la possibilité à la Municipalité d'organiser par étapes et de manière réfléchie le développement de l'urbanisation de son territoire.

En outre, un plan de quartier (PQ) du 3 février 2011 est en vigueur. Ce plan concerne un secteur précis du territoire au lieu-dit "Le Bon". Entré en vigueur il y a moins de quinze ans, ce Plan de Quartier est maintenu et est exclu de la révision du PACom.

Depuis lors, le contexte politique et législatif en matière d'aménagement du territoire a sensiblement évolué, notamment avec :

- l'entrée en vigueur au 1^{er} mai 2014 de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) accompagnée de son ordonnance d'application (OAT),
- les diverses mises à jour du plan directeur cantonal (PDCn) basées sur les principes de la nouvelle LAT,
- la mise à jour au 1^{er} juin 2018 de la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2),
- l'entrée en vigueur au 1^{er} septembre 2018 de la révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) avec son règlement d'application (RLAT),
- la publication par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) de plusieurs directives cantonales en matière d'aménagement du territoire (fiches d'applications).

Dans ce contexte, la Municipalité de Reverolle, suivie par celle de Hautemorges, a pris en 2016, la décision de réviser son PACom dans les buts principaux de :

- vérifier le dimensionnement de la zone à bâtir pour l'habitation et les espaces affectées à des besoins publics pour correspondre aux besoins des 15 prochaines années (art. 15 LAT),
- défendre la validité du plan de quartier (PQ) "Le Bon" et de la maintenir,
- retranscrire dans les instruments d'aménagement du territoire, les dangers naturels, les espaces réservés aux eaux (ERE), les jardins ICOMOS ainsi que les éléments patrimoniaux à protéger,
- protéger le patrimoine bâti et naturel existant,
- mettre en conformité la réglementation avec la législation en vigueur.

Il convient de préciser ici que, juste avant la fusion, la DGTL avait donné son accord sur l'indépendance, en matière de révision de PACom, des six territoires qui composent désormais la Commune de Hautemorges ; il était convenu que la fusion des différentes localités n'impliquait pas une révision unique qui consisterait à regrouper les planifications révisées de toutes les localités en un seul plan, mais que chaque village pouvait élaborer un PACom propre à son territoire. La position de la DGTL était d'autant plus justifiée que, au moment où la fusion est entrée en vigueur, les révisions des PACom respectifs des différentes localités se trouvaient toutes à des stades d'avancement différenciés. Il eût par conséquent été déraisonnable d'interrompre les révisions en cours, pour certaines très avancées,



et reprendre la révision de la planification depuis le début. De plus, toutes les anciennes communes étaient surdimensionnées.

2. Périmètre de la révision du PACom

La Municipalité de Hautemorges, reprenant la décision de la Municipalité de Reverolle, propose de revoir le plan d'affectation de l'ensemble du territoire de l'ancienne commune de Reverolle, afin de l'adapter aux nouvelles législations fédérales (LAT, OAT), de l'inscrire dans les objectifs du plan directeur cantonal vaudois (PDCn) et des nouvelles législations cantonales (LATC, RLAT). Est exclu le périmètre du Plan de quartier (PQ) "Le Bon", dont la planification remonte au 3 février 2011.

3. Composition du dossier et mandataires

Compte tenu de la superficie importante du territoire, la délimitation des zones est reportée sur un plan général (échelle 1/2'500) et un plan de localité (échelle 1/1'000) qui fait également état des limites des constructions en bordure du domaine public.

La révision du plan général d'affectation fut l'occasion de préserver les valeurs propres au milieu rural de la région et l'identité patrimoniale du village afin de promouvoir un cadre de vie de qualité et de répondre à la volonté politique.

Le dossier de la modification du plan d'affectation communal comprend :

- le plan d'affectation communal (1:1'000 et 1:2'500),
- le règlement sur le plan d'affectation communal et la police des constructions,
- le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT et ses annexes.
- le plan des limites de constructions.

La Municipalité a fait appel aux bureaux mandataires suivants pour l'élaboration du dossier :

- L'Agence Wenker Architecture Sàrl, pour l'élaboration du dossier du PACom et le suivi de la procédure,
- Le bureau Mosini et Caviezel SA, pour la mise en place de la base cadastrale,
- L'étude r&associés avocats, pour l'appui juridique,
- Le bureau spécialisé GEOTEST SA, mandaté par la Municipalité pour la réalisation d'une analyse du risque lié aux dangers naturels. Les conclusions de l'étude ont été prises en compte dans la planification.



4. Acteurs et concertations

Le dossier est porté par la Municipalité en réponse aux obligations fédérales et cantonales de révision des plans d'affectation 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 contiendra également sa proposition d'adoption du dossier.

Les Services de l'État de Vaud, ont été impliqués dans le processus d'élaboration du dossier et la procédure afin de coordonner les demandes de modifications et donner un préavis sur le dossier.

Les propriétaires impactés par la révision du plan ont été personnellement reçus par une délégation de la Municipalité et par l'urbaniste conseil. Une séance publique a eu lieu afin d'informer l'ensemble de la population sur les raisons de la révision et sur ses résultats.

Les opposants au projet du PACom ont été reçus individuellement par une délégation de la Municipalité et par son urbaniste conseil, dans le cadre des séances de conciliation imposées par la loi cantonale (art. 40 LATC). Les procès-verbaux sont également joints au dossier et font partie de la procédure. Le présent préavis propose les réponses à donner aux oppositions maintenues.

5. Principaux enjeux de la révision du Plan d'affectation communal

Pour le secteur de Reverolle, la Municipalité de Hautemorges a établi sa vision du développement territorial pour les 15 prochaines années. Elle a pris la décision de réviser le plan général d'affectation en vigueur afin de répondre aux enjeux et principes suivants :

- Adaptation au nouveau cadre légal, assurant la disponibilité des terrains,
- Dimensionnement de la zone à bâtir pour répondre aux besoins futurs,
- Intégration de nouveaux thèmes tels que les jardins ICOMOS, les dangers naturels et la préservation des espaces réservés aux eaux,
- Conformité aux exigences de la directive NORMAT de la Confédération,
- Modification de la structure réglementaire pour chaque zone, clarifiant les règles applicables,
- Préservation et renforcement des valeurs patrimoniales et architecturales ainsi que des valeurs paysagères et naturelles par des mesures d'aménagement du territoire,
- Confirmation de la zone d'utilité publique existante, en particulier pour les besoins scolaires,



- Traitement approprié de l'aire forestière conformément à la législation y relative,
- Conservation des dégagements de verdure autour du tissu bâti,
- Encouragement de l'utilisation des volumes existants sous-utilisés tout en préservant leur substance et caractère historiques,
- Renforcement du centre villageois par des mesures d'aménagement du territoire,
- Protection des eaux souterraines et des espaces réservés aux eaux,
- A la suite de la fusion communale, volonté d'harmoniser les plans d'affectation des localités qui composent la commune de Hautemorges.

Le règlement relatif à l'aménagement du territoire et aux constructions a été révisé pour une meilleure compréhension et utilisation. Les modifications apportées sont principalement de nature formelle, avec des ajouts portant sur des règles de qualité et des mises à jour des définitions et des usages des différentes zones. Les zones d'affectation principales définies dans le PACom sont détaillées ci-dessous.

Zone centrale 15 LAT. Cette zone a été ajustée. Les aires de dégagement sont maintenues et adaptées ponctuellement. Elles sont indiquées sur le plan et se superposent à la zone centrale 15 LAT. L'indice d'utilisation du sol (IUS) de cette zone est fixé à 0.5.

Zone d'habitation de faible densité 15 LAT. Cette zone ne présente aucune modification majeure dans l'affectation du sol. Toutefois, sur le plan en vigueur, la parcelle n° 5202 est considérée comme "non-affectée". Il est proposé d'attribuer cette parcelle à la zone d'habitation de faible densité 15 LAT. L'IUS est fixé à 0.4 pour correspondre à la capacité de construction selon le règlement de 2007.

Zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Cette zone est définie en fonction des besoins. Ainsi, la parcelle n° 5031 est affectée pour la création d'un lieu de rencontre. La parcelle n° 5038 correspond à l'église. Le chemin d'accès à la déchèterie et à la STEP est affecté afin de garantir l'accès à ces équipements publics. La zone d'utilité publique existante est confirmée pour les besoins scolaires.

Zone d'activités économiques 15 LAT. Aucune modification majeure dans l'affectation du sol n'y est apportée. Les parcelles sont déjà largement bâties et les droits à bâtir quasiment épuisés.

Zone de verdure 15 LAT. Le PGA de 2007 attachait une grande importance à la préservation de surfaces de verdure à fonction paysagère, servant de transition entre le domaine bâti et la zone agricole. Alors qu'une partie des parcelles n° 5217 et 5071 est attribuée à la zone agricole protégée 16 LAT, les parcelles n° 5226 et 5331 sont maintenues en zone de verdure 15 LAT. Ces deux parcelles ne se prêtent pas à l'exploitation agricole et entretiennent un lien étroit avec le bâti existant (jardins).

Zone agricole 16 LAT. Plusieurs parcelles actuellement en zone à bâtir sont restituées à la zone agricole 16 LAT. Les surfaces concernées sont susceptibles d'être attribuées à l'inventaire des SDA.

Zone agricole protégée 16 LAT. Selon le plan et le règlement en vigueur, la zone de verdure, inconstructible, est destinée à sauvegarder des sites et à permettre de créer des îlots de verdure. Il s'agit néanmoins d'une zone à bâtir. Le nouveau plan propose de conserver ces fonctions pour les



parcelles n° 5071 et 5217, mais en appliquant une affectation adaptée à l'usage réelle de ces dernières. Pour cette raison, la proposition est de les affecter en zone agricole protégée 16 LAT, qui est également inconstructible. Cette modification permet de restituer d'importantes surfaces à l'inventaire des SDA.

Zone viticole 16 LAT. Selon les données commandées auprès de l'ASIT et le plan en vigueur, la parcelle n° 5066 est considérée comme "non-affectée". Afin de respecter les exigences de la directive NORMAT et l'obligation d'attribuer une affectation du sol à toutes les surfaces du territoire, la parcelle passe en zone viticole 16 LAT.

Zone des eaux 17 LAT. Cette nouvelle zone est destinée aux cours d'eau. Elle fait partie du domaine public cantonal.

Aire forestière 18 LAT. Statu quo sur la délimitation de l'aire forestière 18 LAT, qui reprend les contours de l'aire forestière constatée lors de l'élaboration du plan en vigueur. Toutefois, le nouveau PACom indique les lisières en contact avec la zone à bâtir et les distances inconstructibles de 10 m.

Les plans spéciaux légalisés

Désignation du plan spécial (date de mise en vigueur)	Statut
PGA et plan fixant la limite des constructions dans la localité (10.07.2007)	Limites maintenues avec adaptations ponctuelles
PQ « Le Bon » (03.02.2011)	Limites maintenues

6. Procédure

La révision du PACom et la possibilité d'élaborer une zone réservée ont été annoncées aux propriétaires et à la population le 14 octobre 2016 dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud (FAO).

L'enquête publique de la zone réservée a été annoncée dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud (FAO) le 28 août 2018. Une information publique s'est tenue le 3 septembre 2018. Le 1^{er} mars 2019, la zone réservée communale a été approuvée par le Département.

La Municipalité a envoyé à la DGTL le 20 décembre 2019 le dossier pour examen préliminaire.

L'avis préliminaire de la DGTL daté du 16 janvier 2020 se prononçait sur le questionnaire et identifiait une séance de coordination à mener avec la DGTL, concernant le dimensionnement de la zone à bâtir.

En vue de cette séance, des compléments ont été envoyés par la Municipalité à la DGTL. Au vu de la situation sanitaire particulière (COVID-19), la coordination au sens de l'art. 18 al. 3 RLAT n'a pas pu être organisée sous forme de séance. Toutefois, la DGTL s'est prononcée par écrit le 8 mai 2020 sur le projet de PACom et sur la problématique du PQ « Le Bon ».



Finalement, le dossier a été transmis à la DGTL le 28 mai 2021 pour l'examen préalable, dont le retour a été transmis à la Municipalité le 30 septembre 2021.

L'enquête publique a été annoncée dans l'édition du 17 mars 2023 de la Feuille des avis officiels du canton de Vaud (FAO). Une information publique s'est tenue le 16 mars 2023. L'enquête publique a été ouverte du 18 mars 2023 au 17 avril 2023, conformément à l'article 38 LATC.

Six oppositions et une remarque ont été formulées durant le délai de l'enquête.

Les séances de conciliation se sont déroulées en octobre et novembre 2023.

Le présent préavis est soumis à la Commission du Conseil communal le 20 juin 2024, pour première lecture, afin que la Commission puisse prendre connaissance du dossier et commencer l'élaboration de son rapport à l'attention du Conseil communal.

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.

Pour garantir la transparence des informations et éviter les quiproquos, l'ensemble des documents des oppositions, soit les textes originaux des oppositions et les procès-verbaux des séances de conciliation, ont été mis à disposition de la Commission et sont en annexe de ce préavis.

7. Oppositions

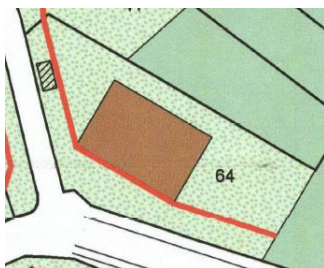
L'ensemble du dossier a été mis à l'enquête publique du 18 mars au 17 avril 2023. Six oppositions et une remarque ont été déposées durant le délai de l'enquête publique.

La Municipalité a organisé des séances de conciliation d'octobre à novembre 2023 avec tous les opposants. Aucune opposition n'a été retirée. La remarque a été traitée par la Municipalité et le dossier adapté en conséquence. Un procès-verbal de ces séances de conciliation a été établi conformément à l'article 58 LATC. A l'issue des séances de conciliation, les oppositions à traiter, accompagnées des propositions de réponse, sont listées ci-après.

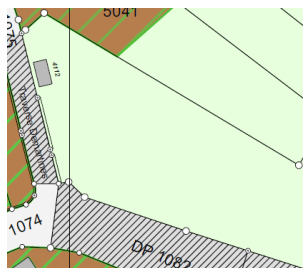
7.1. N° 1 Opposition hoirie Jaquet-Piemontesi

Date : 2 mars 2023

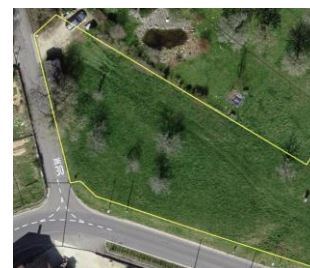
Concerne : Parcelle RF n° 5064



Affectation actuelle
(PGA 2007)



PACom révisé



Vue arienne récente

Par l'intermédiaire de M. Philippe Jaquet, l'hoirie Jaquet-Piemontesi a formé opposition le 2 mars 2023 à l'encontre du Plan d'affectation communal (PACom) du village de Reverolle. L'opposition est jointe à la présente proposition de réponse.

En application de l'art. 40 LATC, les opposants ont été invités à une séance de conciliation par une délégation de la Municipalité. La séance qui s'est tenue le 4 octobre 2023 a eu lieu en présence des opposants. Le procès-verbal de la séance de conciliation est joint à la présente proposition de réponse.

Les membres de l'hoirie Jaquet-Piemontesi, propriétaires de la parcelle n° 5064 de Hautemorges, sise sur la localité de Reverolle, ont fait valoir essentiellement un seul argument dans le cadre de leur opposition.

La Municipalité propose au Conseil communal d'écarter l'opposition formée par l'hoirie Jaquet-Piemontesi, pour les raisons présentées ci-après.

Les opposants considèrent que le déclassement de leur parcelle (n° 5064) ne serait pas cohérent, puisque la parcelle serait située à proximité du centre village et se trouverait conjointe à d'autres constructions ainsi qu'aisément raccordée aux équipements de base.

D'emblée, la Municipalité relève que l'ensemble de la surface de la parcelle litigieuse se situe en dehors du périmètre du territoire urbanisé.

À cet égard, une simple vue aérienne du périmètre du territoire urbanisé de la localité de Reverolle suffit pour constater que la parcelle n° 5064 ne se trouve pas au sein d'un milieu bâti, mais constitue une frange de la zone à bâtir. En effet, le tissu bâti n'est contigu qu'au nord de la parcelle des opposants, celle-ci étant également, par ailleurs, dépourvue de toute construction principale. Il est encore utile de préciser que la délimitation du territoire urbanisé, telle qu'effectuée par la Municipalité, n'a pas été remise en question par les autorités cantonales, lors de l'examen préalable, et a, au contraire, été validée.



Enfin, il est établi que la Commune de Hautemorges a l'obligation de réduire ses zones à bâtir surdimensionnées. C'est le cas dans la localité de Reverolle. En effet, les besoins prévisibles en matière d'habitation pour les quinze ans à venir sont déjà atteints et toutes les réserves doivent être réduites. Or, la parcelle des opposants se trouve en frange de la zone à bâtir. 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 dégagés par la Direction générale du territoire et du logement, un territoire propice au dézonage. De plus, les réserves excédentaires pour l'habitation ont été localisées via le portail sécurisé mis à disposition par l'État de Vaud. Or, la parcelle n° 5064 est identifiée comme réserve excédentaire dans le bilan des réserves des zones à bâtir. Elle est, comme déjà mentionné, située en contiguïté de la zone agricole et constitue une frange de la zone à bâtir. La parcelle n° 5064 a en outre un potentiel de surface d'assolement. Or, d'après les principes établis par la Direction générale du territoire et du logement en lien avec la mesure A11 du Plan directeur cantonal, les secteurs qui répondent aux critères des surfaces d'assolement doivent être dézonés en priorité et affectés à la zone agricole.

En conséquence, le dézonage de la parcelle des opposants en zone agricole apparaît justifié, approprié et correspond aux exigences de la LAT que la Commune de Hautemorges doit observer et faire appliquer.

Au vu de ce qui précède, le PACom soumis à l'enquête publique pour le territoire de Reverolle ne prête pas le flanc à la critique. Les critères appliqués par la Direction générale du territoire et du logement en matière de redimensionnement des zones à bâtir ont été correctement appliqués. Les griefs soulevés par les opposants à l'appui de leur opposition sont infondés et doivent être rejetés. En conséquence, la Municipalité suggère que le Conseil communal lève l'opposition formée par l'hoirie Jaquet-Piemontesi et partant, adopte le PACom et son règlement.



7.2. N° 2 Opposition Mme Florence et M. François Perrinjaquet

Date : 6 avril 2023

Concerne : Parcelle RF n° 4187 à Pampigny

Florence et François Perrinjaquet ont, le 6 avril 2023, par l'intermédiaire de leur conseil Me Marc-Etienne Favre, formé opposition à l'encontre du Plan d'affectation communal (PACom) de Reverolle.

En application de l'art. 40 LATC, les opposants ont été invités à une séance de conciliation par une délégation de la Municipalité, qui s'est tenue le 2 novembre 2023. La séance a eu lieu en présence du conseil des opposants. Le procès-verbal de la séance de conciliation est joint à la présente proposition de réponse.

Florence et François Perrinjaquet, propriétaires de la parcelle n° 4187 de Hautemorges, sise sur le territoire de la localité de Pampigny, ont fait valoir plusieurs arguments dans le cadre de leur opposition à l'adoption du PACom. La Municipalité propose au Conseil communal d'écarter l'opposition formée par Florence et François Perrinjaquet, pour les raisons présentées ci-après.

Les opposants reprochent à la Municipalité de n'avoir prétendument pas tenu compte, dans l'évaluation du surdimensionnement, de toutes les localités composant la commune de Hautemorges. Ils prétendent que la Municipalité n'aurait pas procédé à une étude globale du surdimensionnement dans la Commune.

Les opposants invoquent la décision rendue par la Municipalité le 8 novembre 2022 leur refusant, en application de l'art. 47 LATC, la délivrance d'un permis de construire lié à la construction d'une villa sur la parcelle n° 4187 de la localité de Pampigny. Sans entrer dans les détails, le permis a été refusé car le projet des opposants était projeté sur une partie de leur parcelle vouée au déclassement dans le cadre de la révision du PACom de Pampigny. Ils soutiennent, à ce sujet, que les parcelles n° 5336, 5358 et 7004 à 7008 sises dans la localité de Reverolle et qui ont été maintenues en zone à bâtir dans le PACom de Reverolle se prêteraient bien plus au déclassement que la leur.

D'abord, comme déjà indiqué ci-dessus, une séance de conciliation réunissant une délégation de la Municipalité, son avocat et les opposants, accompagnés de leur conseil, a eu lieu le 2 novembre 2023, dans le cadre de la procédure de révision du PACom de Reverolle. Lors de cette séance de conciliation, il a été relevé que les parcelles n° 5336, 5358 et 7004 à 7008 sont déjà bâties, le guichet cartographique cantonal, sur lequel se sont fondés les opposants, n'ayant manifestement pas été mis à jour. Contrairement à ce que soutiennent les opposants, un redimensionnement des parcelles précitées ne peut dès lors être envisagé. A cela s'ajoute que ces parcelles, contrairement à celle dont les opposants sont propriétaires, ne se trouvent pas en frange de zone à bâtir notamment. En ce sens, le PACom de Reverolle est conforme aux directives établies par la Direction générale du territoire et du logement, en matière de surdimensionnement de la zone à bâtir et de déclassement.

Ensuite, la séance de conciliation du 2 novembre 2023 a été l'occasion pour la Municipalité d'expliquer aux opposants que la fusion des différentes localités composant, depuis le 1^{er} juillet 2021, la Commune de Hautemorges n'impliquait pas une révision unique qui consisterait à regrouper les planifications



révisées de toutes les localités en un seul plan. Cela est d'autant plus vrai qu'en l'occurrence, au moment où la fusion est entrée en vigueur, les révisions des PACom respectifs des différentes localités se trouvaient toutes à des stades d'avancement différenciés. Il eût par conséquent été déraisonnable d'interrompre les révisions en cours, pour certaines très avancées, et reprendre la révision de la planification depuis le début. Il s'agit, dans ce contexte, de ne pas oublier que les communes vaudoises ont, conformément à ce que prévoient la LAT et le Plan directeur, un délai pour réviser leur plan d'affectation. Sachant que les fusions de communes deviennent de plus en plus fréquentes, il serait, en définitive, impraticable de procéder comme semblent le suggérer les opposants 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.

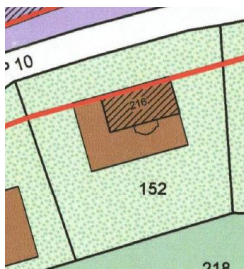
Enfin, il s'agit de préciser que la décision refusant le permis de construire sur la parcelle n° 4187 des opposants à Pampigny a été confirmée par la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, par arrêt du 7 février 2024 (AC.2022.0415). La Cour a reconnu que la Municipalité avait correctement appliqué l'art. 47 LATC et que sur cette base, elle avait été fondée à refuser le permis de construire. Les opposants ont été renvoyés à, le cas échéant, faire valoir leurs griefs dans la procédure d'adoption du PACom de Pampigny. En tout état de cause, le grief des opposants n'a plus d'objet dans la procédure de révision du PACom de Reverolle, dès lors qu'ils avaient, à l'époque, formé opposition à celui-ci pour préserver leurs droits dans la procédure de recours devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Au vu de ce qui précède, le PACom soumis à enquête publique pour le territoire de Reverolle ne prête pas le flanc à la critique. Les critères appliqués par la Direction générale du territoire et du logement en matière de redimensionnement des zones à bâtir ont été correctement appliqués. Les griefs soulevés par les opposants à l'appui de leur opposition sont infondés et doivent être rejetés. En conséquence, la Municipalité suggère que le Conseil communal lève de l'opposition formée par Mme Florence et M. François Perrinjaquet et partant, adopte le PACom et son règlement.

7.3. N° 3 Opposition Mme Domenica et M. Georges Caviezel

Date : 13 avril 2023

Concerne : Parcelle RF n° 5152



Affectation actuelle
(PGA 2007)



PACom révisé



Vue arienne récente

Domenica et Georges Caviezel ont, le 13 avril 2023, formé opposition à l'encontre du Plan d'affectation communal (PACom) du village de Reverolle. L'opposition est jointe à la présente proposition de réponse.

En application de l'art. 40 LATC, les opposants ont été invités à une séance de conciliation par une délégation de la Municipalité. La séance, qui s'est tenue le 2 novembre 2023, a eu lieu en présence des opposants. Le procès-verbal de la séance de conciliation est joint à la présente proposition de réponse.

Domenica et Georges Caviezel, propriétaires de la parcelle n° 5152 de Hautemorges, sise sur la localité de Reverolle, ont fait valoir plusieurs arguments dans le cadre de leur opposition.

La Municipalité propose au Conseil communal d'écarter partiellement l'opposition formée par Domenica et Georges Caviezel, pour les raisons présentées ci-après.

Les opposants considèrent que leur parcelle n° 5152 ne serait pas traitée équitablement par rapport aux parcelles situées à proximité. Ils estiment que l'aire de dégagement serait diminuée et que la limite des constructions y serait très limitative.

D'emblée, la Municipalité relève que les deux éléments intimés sont repris de l'ancien Plan général d'affectation (2007) et qu'ils n'ont pas été modifiés dans leur surface et dans leur position. Quant à l'égalité de traitement par rapport aux propriétés voisines, le PACom la garantit.

Enfin, il est établi que la Commune de Hautemorges a l'obligation de réduire ses zones à bâtir surdimensionnées. C'est le cas dans la localité de Reverolle. En effet, les besoins prévisibles en matière d'habitation pour les quinze ans à venir sont déjà atteints et toutes les réserves doivent être réduites. Il est donc évident que le projet de PACom ne va pas augmenter les droits et possibilités de bâtir sur certaines parcelles alors que l'objectif est justement de les diminuer.



Concernant le règlement, les opposants relèvent les éléments suivants :

- Art. 18 - Mouvements de terre - les opposants trouvent que la limite de 1.00 mètre est trop contraignante et propose de la porter à 1.50 m.

La Municipalité propose de ne pas suivre cette proposition et de maintenir l'article 18 tel que proposé lors de l'enquête publique avec la valeur de 1.00 mètre.

- Art. 19 - Mesure de la hauteur d'un bâtiment - les opposants trouvent que la méthode de mesure de la hauteur des bâtiments, soit sur la façade au point le plus défavorable, est très contraignante. Ils se posent la question si une entrée de garage enterré pourrait être considérée dans la mesure de la hauteur au point le plus défavorable.

La Municipalité anticipe l'application de l'Accord Intercantonal d'Harmonisation de la terminologie de la Construction (AIHC) et choisit la manière de calculer les hauteurs des bâtiments selon l'une des méthodes proposées dans l'accord. Par convention, la manière de calculer doit être la plus simple possible, afin de ne pas créer de difficulté ni d'incompréhension. Par ailleurs, dans cette manière de calculer, les éléments ponctuels comme une entrée de garage ne sont pas pris en compte. La Municipalité propose de ne pas suivre la proposition des opposants et de maintenir l'article 19 tel que proposé lors de l'enquête publique.

- Les opposants observent que la zone de desserte 18 LAT sur une partie de la Rue du Moulin, au droit de la parcelle 5334, est cataloguée en hors zone à bâtir.

La Municipalité a appliqué les critères qui proviennent de NORMAT 2 et de la directive d'application de la DGTL du 1^{er} juin 2020. La notion hors zone à bâtir s'applique lorsque l'on est en présence, sur l'un des deux côtés du domaine public, de zone agricole. Il n'y a pas de différence entre les zones de desserte 15 LAT (en zone à bâtir) et 18 LAT (Hors zone à bâtir) au vu des articles 97 et 106 du règlement.

En conséquence, les demandes des opposants n'apparaissent pas justifiées et la Municipalité de Hautemorges propose de maintenir son projet et de ne pas modifier le plan ni le règlement concernant ces points.

Concernant les autres demandes des opposants, la Municipalité propose au Conseil communal, après réflexions et vérifications, de modifier le dossier du PACom selon les remarques des opposants.

- Les opposants demandent de supprimer ou modifier les articles 58 al. 2 et 58 al. 3 du règlement concernant l'aire de dégagement et les constructions admises.

La Municipalité a décidé de préciser les notions de constructions admises dans les 1/10 de surface affectée à la zone de dégagement. La Municipalité propose de modifier le texte de l'article 58 al. 3 comme suit : *la surface occupée par les constructions, en nature de bâtiment cadastré ou cadastrable, ne doit pas dépasser le 1/10 de la surface affectée en aire de dégagement.*

- Les opposants s'opposent à l'article 7 al. 5, qui selon eux, ouvre la voie à l'arbitraire. L'interprétation de cet alinéa est, en effet, sujet à une large marge de manœuvre de la Municipalité.

La Municipalité a décidé de préciser ce qu'elle entend par "remédier à un état existant qui n'est pas satisfaisant". La Municipalité doit avoir les moyens de mettre en œuvre et faire appliquer les



dispositions ou conditions des autorisations de construire antérieures entrées en force, qui n'auraient pas été entièrement respectées. De ce fait, la Municipalité propose de rédiger cet alinéa 5 comme suit (modifications visibles) :

5. Sur un bien-fonds, l'octroi d'une ~~permis autorisation de construire, pour une réalisation nouvelle ou la transformation d'un ouvrage,~~ peut être subordonné à l'exécution de travaux ayant pour effet de remédier à un état existant non conforme qui n'est pas satisfaisant à la mise en conformité de travaux ou aménagements qui ont fait l'objet d'une autorisation mais n'auraient pas été réalisés de manière conforme.

Ci-dessous, l'alinéa dans sa version nouvelle, sans les modifications en rouge :

5. Sur un bien-fonds, l'octroi d'une autorisation de construire peut être subordonné à la mise en conformité de travaux ou aménagements qui ont fait l'objet d'une autorisation mais n'auraient pas été réalisés de manière conforme.

Il s'agit, par exemple, des aménagements extérieurs et des plantations d'arbres, ainsi que les travaux conditionnés dans le permis d'habiter qui doivent être réalisés par le propriétaire et qui auraient été modifiés de façon non réglementaire par la suite.

– Les opposants ont émis quelques remarques complémentaires au règlement avec les points suivants :

- Renvoi d'articles erronés.

Il y avait en effet des renvois d'articles erronés dans le règlement mis à l'enquête. Ces points ont été à nouveau vérifiés et le cas échéant corrigés.

- Art. 42 - Energie solaire - les opposants trouvent que le terme de panneaux solaires est trop restrictif et ne permet pas d'installer d'autres technologies.

La Municipalité propose de suivre cette proposition et de modifier l'article 42 avec le terme de "installations solaires", ce qui regrouperait l'ensemble des installations solaires, photovoltaïques et thermiques ainsi que d'autres futures technologies qui ne sont pas encore sur le marché.

- Art. 69 du règlement mis à l'enquête - Harmonisation des constructions - les opposants trouvent que l'article est inutile car la réglementation est déjà très « cadrée ». Ils estiment que les maisons construites dans le village sont de type très varié et ils se demandent si l'on peut définir une typologie de village à Reverolle.

La Municipalité propose de suivre cette proposition et de supprimer l'article 69 du projet de règlement. En effet l'article 7 du règlement règle déjà l'esthétique des constructions pour arriver au même but.

Par conséquent, l'article 69 est supprimé et les articles suivants sont renumérotés.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité a décidé d'entrer partiellement en matière sur certains motifs de l'opposition et de modifier les points du règlement du PACom soumis à l'enquête publique.



De ce point de vue, la Municipalité répond favorablement à certains motifs de l'opposition.

Les autres griefs soulevés par les opposants, qui n'ont pas été admis par la Municipalité à l'appui de leur opposition, sont infondés et doivent être rejetés.

Les critères appliqués par la Direction générale du territoire et du logement en matière d'élaboration du PACom et de redimensionnement des zones à bâtir ont été correctement appliqués.

En conséquence, la Municipalité suggère que le Conseil communal lève partiellement l'opposition formée par Domenica et Georges Caviezel et partant, adopte le PACom et son règlement.



7.4. N° 4 Opposition M. Serge Okone

Date : 14 avril 2023

Concerne : L'opposition consiste en plusieurs remarques et demandes de compréhension concernant plusieurs éléments du dossier.

Serge Okone a formé opposition, le 14 avril 2023 [sur l'opposition: 14 octobre 2023, sic], à l'encontre du Plan d'affectation communal (PACom) du village de Reverolle. L'opposition est jointe à la présente proposition de réponse.

En application de l'art. 40 LATC, l'opposant a été invité à une séance de conciliation par une délégation de la Municipalité. Tenue le 4 octobre 2023, la séance a eu lieu en présence de l'opposant. Le procès-verbal de la séance de conciliation est joint à la présente proposition de réponse.

Serge Okone, notamment propriétaire de la parcelle n° 5334 de Hautemorges, sise sur la localité de Reverolle, a fait valoir plusieurs arguments dans le cadre de son opposition.

La Municipalité propose au Conseil communal d'écarter en partie l'opposition formée par Serge Okone, pour les raisons présentées ci-après.

Plan :

L'opposant considère que la base cadastrale utilisée pour le PACom est entachée d'erreurs manifestes et qu'elle ne représente pas la situation existante.

D'emblée, la Municipalité relève que la base cadastrale a été authentifiée par un ingénieur géomètre breveté pour le projet de PACom, conformément à l'exigence résultant de l'article 15 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT - BLV 700.11.2). La mise à jour de la base cadastrale peut prendre du temps et la Municipalité ne maîtrise pas ce processus. Il faut préciser que la crainte de l'opposant ne va pas perdurer, car les SIT communaux et cantonaux (portails numériques) vont graduellement prendre le dessus sur l'utilisation des données papier. Cependant, la procédure en la matière est respectée selon la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LATC - BLV 700.11).

Le second argument de l'opposant, porte sur l'absence de représentation du quartier "Le Bon" sur le plan du PACom.

La Municipalité a décidé, dans sa stratégie d'élaboration du PACom, de ne pas réviser le plan de quartier "Le Bon" et de l'exclure de la révision. Cette particularité est expliquée dans le rapport 47 OAT, aux chapitres 3.2.6 et 3.3.

L'opposant s'étonne de la création des zones de desserte 15 LAT et 18 LAT et que l'on crée ainsi de la nouvelle zone à bâtir 15 LAT.

La Municipalité a appliqué les directives cantonales en la matière, s'agissant d'attribuer une affectation sur le domaine public. Au regard de l'article 97 du règlement, qui définit le statut de la zone de la Fiche d'application – Principe d'aménagement voies de communication véhicule et piéton de mai 2022, ainsi



que de la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2), adoptée par le Conseil d'État le 19 juin 2019 et entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2019, au chapitre 3.1.4, il est décrit de manière claire que cette zone n'est pas de la zone à bâtir. L'argument avancé par l'opposant perd ainsi son fondement.

L'opposant interpelle la Municipalité sur le statut de la parcelle n° 5077 ainsi que sur le fait qu'elle n'a aucune surface en aire de dégagement.

La Municipalité relève que cette parcelle était partiellement affectée en zone à bâtir dans le plan des zones de 1988 et qu'elle était intégrée, dans le plan de 2007, dans la zone à planifier par plan de quartier « En Praz Communaux ». Au vu du principe de coordination et de colinéarité, la Municipalité propose d'affecter l'ensemble de la parcelle en zone centrale 15 LAT. Il est correct que la Municipalité n'a pas proposé d'aire de dégagement sur cette parcelle. La remarque de l'opposant étant jugée pertinente, la Municipalité propose de modifier le plan et d'ajouter une aire de dégagement sur la parcelle n° 5077.

Le 14 mai 2024, une délégation de la Municipalité a ainsi reçu en séance les propriétaires de cette parcelle, Mme et M. Burnier. La Municipalité leur a ensuite adressé un courrier le 20 mai 2024, dans lequel figure la proposition de modification du Plan d'affectation communal (ajout d'une aire de dégagement sur leur parcelle). Les propriétaires ont confirmé leur accord pour cette modification par leur signature, datée du 30 mai 2024 (voir annexe).

L'opposant interpelle la Municipalité sur la parcelle n° 5334 qui ne devrait, à sa connaissance, pas exister.

La Municipalité remarque, que selon les données de la base cadastrale et du Registre foncier, la parcelle n°5334 existe bel et bien. Selon l'extrait du Registre Foncier, la Municipalité constate que les propriétaires sont identifiés.

L'opposant demande d'inscrire, dans le dossier du PACom, le retour en zone agricole de sa parcelle (supposée n° 5334) pour une éventuelle future compensation de la part du Canton de Vaud. La Municipalité a déjà inscrit cet élément dans le rapport 47 OAT aux chapitres 3.2.3, 5.2.1 et 7.4.

La zone de forêt, que l'opposant semble voir sur la parcelle n° 5136, n'a jamais existé. Sur le plan de 2007, il y avait, à titre indicatif, la représentation d'une haie inscrite à l'inventaire des biotopes. Cette haie est protégée notamment par l'article 2 du Règlement communal sur la protection des arbres, appliqué par la Commune de Hautemorges.

Concernant la place de jeux, mentionnée par l'opposant, elle se situe en zone agricole et est au bénéfice de la situation acquise. La Municipalité a décidé de ne pas la mentionner dans le dossier du PACom pour la raison qu'elle ne peut pas être légalisée. De plus, elle est située sur des surfaces d'assolement.

En conséquence, les demandes ci-avant de l'opposant n'apparaissent plus justifiées et la Municipalité de Hautemorges propose de maintenir sa proposition ainsi que les modifications apportées au plan.



Règlement :

L'opposant demande des précisions sur certains articles du règlement. Afin de ne pas reporter l'ensemble des termes de l'opposition, la Municipalité indique uniquement ses réponses pour chaque article intimé.

Article 6 L'article se réfère aux articles 22 et suivants LATC sur la possibilité, donnée à l'autorité, d'élaborer des plans d'affectation particuliers avec des règles qui s'écartent des indications du règlement communal, comme les distances aux limites, hauteur des bâtiments, etc...

Article 7 al. 5 Le terme « subordonné » doit être compris comme « faire dépendre sa réalisation de l'exécution de travaux ayant fait l'objet des autorisations antérieures et qui ne seraient pas réalisées, pour remédier à un état existant non-conforme ».

Par ailleurs, la Municipalité a décidé de préciser cet article. Elle doit avoir les moyens de mettre en œuvre et faire appliquer les dispositions ou conditions des autorisations de construire antérieures entrées en force, qui n'auraient pas été entièrement respectées. De ce fait, la Municipalité propose de rédiger cet alinéa 5 comme suit (modifications visibles) :

5. Sur un bien-fonds, l'octroi d'une ~~permis autorisation de construire, pour une réalisation nouvelle ou la transformation d'un ouvrage,~~ peut être subordonné ~~à l'exécution de travaux ayant pour effet de remédier à un état existant non-conforme qui n'est pas satisfaisant à la mise en conformité de travaux ou aménagements qui ont fait l'objet d'une autorisation mais n'auraient pas été réalisés de manière conforme.~~

Ci-dessous, l'alinéa dans sa version nouvelle, sans les modifications en rouge :

5. Sur un bien-fonds, l'octroi d'une autorisation de construire peut être subordonné à la mise en conformité de travaux ou aménagements qui ont fait l'objet d'une autorisation mais n'auraient pas été réalisés de manière conforme.

Il s'agit, par exemple, des aménagements extérieurs et des plantations d'arbres, ainsi que les travaux conditionnés dans le permis d'habiter qui doivent être réalisés par le propriétaire et qui auraient subi des changements avec le temps.

Article 18 L'ancien règlement ne parle pas de hauteur maximum des mouvements de terre, contrairement à l'affirmation de l'opposant.

La Municipalité propose de ne pas suivre cette proposition et de maintenir l'article 18 tel que proposé lors de l'enquête publique avec la valeur maximum de 1.00 mètre.



- Article 19 La définition de la hauteur la plus contraignante se rapporte à la définition de l'Accord Intercantonal d'Harmonisation de la terminologie de la Construction (AIHC). Par convention, la manière de calculer doit être le plus simple possible, afin de ne pas créer de difficulté ni d'incompréhension.
- La Municipalité anticipe l'application de l'AIHC et choisit la manière de calculer les hauteurs des bâtiments selon une des méthodes proposées dans l'accord. La Municipalité propose de ne pas suivre cette proposition et de maintenir l'article 19 tel que proposé lors de l'enquête publique.
- Article 36 Il n'y a pas d'obligation de créer un sous-sol dans les bâtiments d'habitation.
- Article 39 La compréhension de l'opposant est correcte : les murs de soutènement ne peuvent effectivement pas être réalisés en gabions. La séparation des parcelles avec ce type de constructions est à éviter, mais ce n'est pas interdit.
- Article 44 Toutes les piscines sont soumises à autorisation. Toutes les autorisations ne sont pas mises à l'enquête publique. La taille du bassin n'est pas l'unique critère pour déterminer la procédure à suivre.
- Article 57 L'article 57 détermine la mesure d'utilisation du sol alors que la question de l'opposant porte sur les hauteurs d'étage et les niveaux.
- La Municipalité rappelle que les conditions de l'article 80 LATC sont en vigueur et permettent de traiter les bâtiments non conformes à la destination de la zone à bâtir pour les bâtiments construits avant l'entrée en vigueur du règlement. Il n'y a donc pas lieu de donner plus de précision, le droit cantonal régit les éléments avancés par l'opposant.
- Article 58 Les bâches isolantes sur la surface de l'eau sont admises, le sens de "non couverte" porte sur des éléments de constructions qui se situent au-dessus du niveau du sol, comme les toits rétractables en Plexiglas.
- Article 64 al.2 Le cas évoqué dans la question est réalisable aux conditions de l'article, et d'autant plus pour les constructions agricoles. Les toits à pans inversés sont les toits où les bords de toit (mur gouttereau, corniches) sont plus hauts que le centre « faîte ». Il ne faut pas comprendre « orienté à 90° ».
- Art. 73 (enquête) - 72 [adoption] Il y a un problème de report de numéros d'articles. Au lieu d'un renvoi à l'article 73, il faut lire 74 [73 dans le règlement soumis à adoption]. Ce renvoi, ainsi que d'autres, ont déjà été corrigés, mais figurent erronés dans le dossier d'enquête.
- Art. 91 (enquête) - 90 [adoption] L'article 63 traite le même élément pour la zone centrale 15 LAT et l'article 78 [77 dans le règlement soumis à adoption] pour la zone d'habitation à faible densité 15 LAT.



Au vu de ce qui précède, la Municipalité a décidé d'entrer partiellement en matière sur certains motifs de l'opposition. Elle a ainsi modifié quelques points du règlement du PACom soumis à l'enquête publique. Elle a également modifié le plan sur la parcelle n° 5077, en ajoutant une aire de dégagement.

De ce point de vue, la Municipalité répond favorablement à certains motifs de l'opposition.

Les autres griefs soulevés par l'opposant, infondés, n'ont pas été admis par la Municipalité doivent être rejetés.

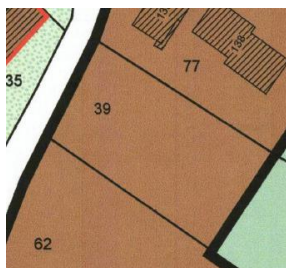
Les critères appliqués par la Direction générale du territoire et du logement en matière d'élaboration du PACom et de redimensionnement des zones à bâtir ont été correctement appliqués.

En conséquence, la Municipalité suggère que le Conseil communal lève partiellement l'opposition formée par Serge Okone et partant, adopte le PACom et son règlement.

7.5. N° 5 Opposition Mme Carole et M. Sébastien Tondeur

Date : 18 avril 2023

Concerne : Parcelle RF n° 5039



affectation actuelle
(PGA 2007)



PACom révisé



vue arienne récente

Carole et Sébastien Tondeur ont, le 17 avril 2023, par l'intermédiaire de leur conseil Me Gilles Davoine, formé opposition à l'encontre du Plan d'affectation communal (PACom) de Reverolle.

En application de l'art. 40 LATC, les opposants ont été invités à une séance de conciliation par une délégation de la Municipalité, qui s'est tenue le 15 novembre 2023. La séance a eu lieu par visioconférence, en présence du conseil des opposants. Le procès-verbal de la séance de conciliation est joint à la présente proposition de réponse.

Sébastien Tondeur et Carole Tondeur, propriétaires de la parcelle n° 5039 de Hautemorges, sise sur le territoire de la localité de Reverolle, ont fait valoir plusieurs arguments dans le cadre de leur opposition à l'adoption du PACom.

La Municipalité propose au Conseil communal d'écarter l'opposition formée par Carole et Sébastien Tondeur, pour les raisons présentées ci-après.

– S'agissant du non-respect des principes de délimitation du territoire urbanisé

Les opposants reprochent à la Municipalité d'avoir prétendument appliqué à tort les principes directeurs visant à délimiter le territoire urbanisé d'une commune. Ils estiment que leur parcelle (n° 5039) aurait « dû se trouver intégralement dans le périmètre du territoire urbanisé ».

Les opposants oublient d'abord que le calage du périmètre du territoire urbanisé sur les limites cadastrales n'est pas effectif dans tous les cas et n'est pas obligatoire. Selon le chapitre 2, point 3, 2^e puce de la directive de la Direction générale du territoire et du logement, le calage sur le foncier s'effectue lorsque les limites cadastrales sont proches des éléments aménagés. Selon le point 4, il est également nécessaire d'effectuer une analyse des espaces vides, en fonction de la taille de l'entité urbanisée, de leur situation et de leur relation avec le bâti environnant.



Si, comme semblent le suggérer les opposants, il fallait se limiter à l'examen de l'usage actuel du sol, il n'y aurait aucun changement possible et l'obligation découlant de la LAT de redimensionner les zones à bâtir surdimensionnées perdrait tout son sens.

Par ailleurs, la notion de jardin doit être comprise comme le prolongement de la construction principale, c'est-à-dire en lien direct avec cette dernière. En l'espèce, il n'est pas évident de déterminer la relation avec la construction principale de la parcelle, puisque précisément il n'y en a pas. De plus, les constructions mentionnées par les opposants, soit le cabanon et la place de jeux, sont au bénéfice d'autorisations de construire délivrées sous le régime de la zone réservée. Elles ne peuvent donc être prises en compte pour la délimitation du périmètre du territoire urbanisé.

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité a respecté la directive d'application de la Direction générale du territoire et du logement dans la délimitation du périmètre du territoire urbanisé. Il est à ce sujet important de souligner que cette délimitation n'a pas été désapprouvée par l'autorité cantonale précitée, à l'occasion de l'examen préalable et a, au contraire, été validée.

Les principes issus de la mesure A11 du Plan directeur cantonal et ancrés dans une Fiche d'application de la Direction générale du territoire et du logement intitulée « Traitement des zones à bâtir d'habitation et mixte » relatifs au redimensionnement du territoire d'une commune doivent être appliqués. Or, parmi les principes directeurs en matière de redimensionnement figure, notamment, celui imposant que les franges de la zone à bâtir jouxtant une zone agricole, de même que les espaces non-bâties doivent être redimensionnés en priorité. Les franges de la zone à bâtir sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé.

En l'espèce, le redimensionnement prévu sur la parcelle des opposants est tout à fait conforme aux objectifs visés par le redimensionnement des zones de la localité de Reverolle, dans la mesure où la partie de la parcelle des opposants qui deviendrait inconstructible est dépourvue de bâti et constitue une frange de la zone à bâtir.

- S'agissant du non-respect des principes de densification et de non-mitage territorial

Selon les opposants, en redimensionnant une partie de leur parcelle, la Municipalité contreviendrait au principe visant à développer le milieu bâti de façon compact, en orientant l'urbanisation vers l'intérieur du milieu déjà bâti.

En l'occurrence, les opposants perdent de vue trois éléments. Premièrement, la partie redimensionnée de leur parcelle est adjacente à la zone agricole à l'est. Elle constitue une frange de la zone à bâtir et a un potentiel de surface d'assolement. Or, d'après les principes dégagés par la Direction générale du territoire et du logement en lien avec la mesure A11 du Plan directeur cantonal, les franges de la zone à bâtir et les secteurs qui répondent aux critères des surfaces d'assolement doivent être dézonés en priorité et affectés à la zone agricole. Deuxièmement, cette partie est dépourvue de construction, comme le sont également les parcelles directement adjacentes ou voisines n^{os} 7012, 5061, 5326, 5327 et, en très grande partie, 5062. Troisièmement, bien qu'elle se situe actuellement en « zone village », la parcelle des opposants se trouve à l'extrémité nord-est du village, c'est-à-dire largement en dehors d'une zone dense en matière d'habitation. Il est donc erroné de considérer que le redimensionnement envisagé de la parcelle n° 5039 des opposants créerait un



isolement. La parcelle litigieuse est en effet voisine de parcelles non bâties et non constructibles, à l'exception de la parcelle n° 5077 et, en partie, de la n° 5062.

Ces trois éléments permettent de rejeter le reproche relatif à la création d'un isolement de la parcelle des opposants. Le fait qu'ils soient également propriétaires de la parcelle n° 5035, de l'autre côté de la route, vers l'ouest, ne permet pas de parvenir à une autre conclusion.

- S'agissant du surdimensionnement incompressible

Les opposants prétendent que, dans la mesure où la commune fait face à un surdimensionnement incompressible, elle perdrait tout intérêt à redimensionner leur parcelle.

Bien au contraire, l'obligation de la commune est de limiter autant que faire se peut le surdimensionnement de son territoire. Il est utile de rappeler que le Tribunal fédéral considère que la réduction des zones à bâtir surdimensionnées, conformément à l'art. 15 al. 2 LAT, relève d'un intérêt public important (ATF 144 II 41, consid. 5.2). Par conséquent, il faut reconnaître à la Commune de Hautemorges un intérêt public important à réduire le surdimensionnement là où le territoire s'y prête le plus.

L'intérêt privé des opposants ne saurait l'emporter face à l'intérêt public à réaliser les objectifs poursuivis par la dernière révision de la LAT visant à éviter le mitage du territoire et par ailleurs repris et concrétisés dans la mesure A11 du Plan directeur cantonal. Le fait que la commune ne puisse pas d'emblée atteindre le but fixé ne la libère pas de son obligation de le poursuivre et de tout mettre en œuvre pour le réaliser.

L'argument des opposants tombe ainsi à faux.

- S'agissant de l'inégalité de traitement avec d'autres parcelles communales

Dans un autre registre, les opposants estiment que la Municipalité n'aurait pas respecté le principe de l'égalité de traitement en redimensionnant leur parcelle qui se situe au lieu-dit « En Praz Communaux » alors qu'elle s'est abstenue de redimensionner le lieu-dit « Le Bon ».

Avant d'entrer en matière sur le fond de l'argument, la Municipalité se permet de rappeler que le principe d'égalité de traitement n'a qu'une portée restreinte en matière de plans d'affectation. La jurisprudence l'a en effet rappelé à plusieurs reprises (cf. notamment ATF 121 I 245). Dans de telles situations, l'inscription nécessaire de mesures étatiques dans un espace concret crée inévitablement des inégalités et le principe d'égalité de traitement se confond alors avec l'intermédiaire de l'arbitraire.

Cela étant, comme le relèvent d'ailleurs eux-mêmes les opposants, les parcelles situées dans le secteur « Le Bon » sont soumises à un plan de quartier entré en vigueur il y a moins de 15 ans, ce qui n'est précisément pas le cas du lieu-dit « En Praz Communaux ». En d'autres termes, il existe actuellement déjà une planification pour le secteur « Le Bon », tandis que le secteur « En Praz Communaux » n'est régi par aucun plan de quartier.



En outre, aucune intention d'élaborer une planification particulière n'a été émise concernant le secteur « En Praz Communaux ». Par conséquent, l'intérêt relatif à la stabilité des plans et la sécurité du droit cède le pas à l'intérêt lié au redimensionnement poursuivi par la Municipalité.

Au demeurant, il s'avère que le dézonage d'une partie du secteur « En Praz Communaux » en zone agricole permet d'enrichir considérablement l'inventaire cantonal en surfaces d'assolement, ce qui n'est pas envisageable avec les surfaces disponibles dans le secteur « Le Bon ».

En définitive, les secteurs « En Praz Communaux » et « Le Bon » présentent indéniablement des différences, sous l'angle de la planification. La Municipalité dispose donc de motifs sérieux et objectifs justifiant de soumettre les parcelles respectives comprises dans ces deux secteurs à un traitement différencié, s'agissant de leur redimensionnement.

- S'agissant de la soumission d'une même parcelle à deux affectations distinctes

Dans un dernier grief, les opposants prétendent que la Municipalité n'aurait pas respecté les critères et directives en matière de traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes.

D'une part, il est trompeur d'affirmer, comme semblent le faire les opposants, que seuls des espaces de plus de 2'500 m² seraient sujets à un redimensionnement, ceci à l'exclusion des surfaces plus petites. En effet, les opposants omettent de mentionner le premier principe, qui figure pourtant dans la Fiche d'application de la Direction générale du territoire et du logement à laquelle les opposants se réfèrent, et selon lequel il convient de « dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole ».

D'autre part, il n'est pas rare que la surface d'une même parcelle connaisse plusieurs affectations ; les règles de droit privé ne limitent pas l'application des normes de droit public.

Ainsi, en l'espèce, le redimensionnement d'une partie de la parcelle des opposants est tout à fait compatible avec les principes établis par la Direction générale du territoire et du logement concernant le traitement des zones à bâtir d'habitations et mixtes.

- S'agissant de la conclusion subsidiaire des opposants relative à l'octroi d'une indemnité

Enfin, dans une conclusion subsidiaire, les opposants estiment avoir droit à une indemnité en raison de l'« expropriation formelle » dont ils auraient à faire les frais.

Il s'agit avant tout de préciser que dans la situation des opposants, se pose éventuellement la question de l'octroi d'une indemnité pour expropriation matérielle et non formelle.

Cela étant, la question de l'octroi d'une telle indemnité est réglée par les art. 71 à 73b LATC, qui prévoient que le traitement de la demande d'indemnisation et l'octroi d'une éventuelle indemnité sont de la compétence du canton. De plus, la demande d'indemnisation peut être présentée au département cantonal compétent uniquement une fois que la mesure entraînant la restriction au droit de propriété – en l'occurrence, le dézonage et partant, le plan d'affectation le prévoyant – est entrée en vigueur. Par conséquent, non seulement les communes ne sont pas compétentes pour recueillir et statuer sur les demandes d'indemnisation, mais une demande en ce sens devrait de toute



manière être présentée à un stade postérieur à celui de l'opposition à l'adoption du PACom. Pour le surplus, la Municipalité invite les opposants à se référer à la Fiche d'application établie par la Direction générale du territoire et du logement à ce sujet.

En définitive, la conclusion formée à titre subsidiaire par les opposants est irrecevable dans la présente procédure d'adoption du PACom.

Au vu de ce qui précède, le PACom soumis à enquête publique pour le territoire de Reverolle ne prête pas le flanc à la critique. Les critères appliqués par la Direction générale du territoire et du logement en matière de redimensionnement des zones à bâtir ont été correctement appliqués. Les griefs soulevés par les opposants à l'appui de leur opposition sont infondés et doivent être rejetés. En conséquence, la Municipalité suggère que le Conseil communal lève l'opposition formée par Carole et Sébastien Tondeur et partant, adopte le PACom et son règlement.

7.6. N° 6 Opposition Mme Nicole Peyer Jobin et M. François Jobin

Date : 18 avril 2023

Concerne : Parcelle RF n° 5326



affectation actuelle
(PGA 2007)



PACom révisé



vue arienne récente

François Jobin et Nicole Peyer Jobin ont, le 17 avril 2023, par l'intermédiaire de leur conseil Me Denis Bettems, formé opposition à l'encontre du Plan d'affectation communal (PACom) de Reverolle.

En application de l'art. 40 LATC, les opposants ont été invités à une séance de conciliation par une délégation de la Municipalité, qui s'est tenue le 4 octobre 2023. Le procès-verbal de la séance de conciliation est joint à la présente proposition de réponse.

François Jobin et Nicole Peyer Jobin, propriétaires de la parcelle n° 5326 de Hautemorges, sise sur le territoire de Reverolle, ont fait valoir essentiellement un argument dans le cadre de leur opposition. La Municipalité propose au Conseil communal d'écarter l'opposition formée par François Jobin et Nicole Peyer Jobin, pour les raisons présentées ci-après.

Les opposants considèrent que le déclassement de leur parcelle (n° 5326) créerait une « dent » peu rationnelle au cœur du complexe bâti.

D'emblée, la Municipalité relève que l'ensemble de la surface de la parcelle litigieuse se situe en dehors du périmètre du territoire urbanisé. Par ailleurs, à l'exception de son côté sud-ouest, la parcelle des opposants est entourée de parcelles qui se situent elles-mêmes en dehors du périmètre du territoire urbanisé.

Il est ensuite erroné de prétendre que les parcelles voisines seraient bâties. Les opposants se réfèrent notamment aux parcelles n°s 5063 et 5077. S'agissant de la première citée, bien qu'un bâtiment y soit effectivement élevé, elle demeure en dehors du périmètre du territoire urbanisé pour plus de la moitié de sa surface. S'agissant de la seconde, elle n'est pas directement adjacente à la parcelle des opposants ; entre elles, se trouve en effet la parcelle n° 5039, sur laquelle ne s'élève aucun bâtiment, hormis un petit cabanon et, depuis récemment, une piscine. D'ailleurs la majeure partie de la surface de la parcelle n° 5039 se situe également en dehors du périmètre du territoire urbanisé.



À cet égard, une simple vue aérienne de la localité de Reverolle suffit pour constater que la parcelle n° 5326 des opposants ne se trouve pas au sein d'un milieu bâti, mais constitue une frange de la zone à bâtir. En effet, aucun bâti n'entoure – à tout le moins sur trois côtés – la parcelle des opposants, celle-ci étant également d'ailleurs dépourvue de toute construction. Il est encore utile de préciser que la délimitation du territoire urbanisé telle qu'effectuée par la Municipalité n'a pas été remise en question par les autorités cantonales, lors de l'examen préalable et a, au contraire, été validée.

Enfin, il est établi que la Commune de Hautemorges a l'obligation de réduire ses zones à bâtir surdimensionnées. C'est le cas dans la localité de Reverolle. En effet, les besoins prévisibles en matière d'habitation pour les quinze ans à venir sont déjà atteints et toutes les réserves doivent être réduites. Or, la parcelle des opposants se trouve en frange de la zone à bâtir. Elle constitue un territoire propice au dézonage, conformément à la mesure A11 du Plan directeur cantonal et aux principes de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte dégagés par la Direction générale du territoire et du logement. De plus, les réserves excédentaires pour l'habitation ont été localisées via le portail sécurisé mis à disposition par l'État de Vaud. Or, la parcelle n° 5326 est identifiée comme réserve excédentaire dans le bilan des réserves des zones à bâtir. Elle est, comme déjà mentionné, située en contiguïté de la zone agricole et constitue une frange de la zone à bâtir. La parcelle n° 5326 a en outre un potentiel de surface d'assolement. Or, d'après les principes dégagés par la Direction générale du territoire et du logement en lien avec la mesure A11 du Plan directeur cantonal, les secteurs qui répondent aux critères des surfaces d'assolement doivent être dézonés en priorité et affectés à la zone agricole.

En conséquence, le dézonage de la parcelle des opposants en zone agricole apparaît justifié, approprié et correspond aux exigences de la LAT que la Commune de Hautemorges doit observer.

Au vu de ce qui précède, le PACom soumis à l'enquête publique pour le territoire de Reverolle ne prête pas le flanc à la critique. Les critères appliqués par la Direction générale du territoire et du logement en matière de redimensionnement des zones à bâtir ont été correctement appliqués. Les griefs soulevés par les opposants à l'appui de leur opposition sont infondés et doivent être rejetés. En conséquence, la Municipalité suggère que le Conseil communal lève l'opposition formée par François Jobin et Nicole Peyer Jobin et partant, adopte le PACom et son règlement.



7.7. N° 7 Remarques Pro Natura

Datée : 12 avril 2023

Concerne : Prise en compte des enjeux de protection de la nature plus en détail

La Municipalité a procédé à une analyse fine des remarques proposée par Pro Natura et a apporté les modifications nécessaires au règlement et dans le dossier du PACom.

Pour information, les éléments suivants figurent dans le règlement :

- Zone de verdure : au chapitre VII, les articles 95 et 96 du projet de règlement.
- Dépendance de 40m², informations lacunaires : articles 24, 27 et 58 du projet de règlement.

Pour les autres éléments (tels que : interdiction de la plantation de lauriers et de thuyas, robots-tondeuses, débroussailluses, souffleuse et pesticides non règlementés, pollution lumineuse, clôtures, passage de la petite faune), la Municipalité a considéré qu'elle porterait une attention particulière à ces éléments lors du traitement des dossiers de demande d'autorisation de construire.

En conclusion, le projet de PACom est conforme au cadre légal applicable. La Municipalité propose d'informer sur cette remarque et de lever la remarque.

8. Annexes au préavis

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

- le plan d'affectation communal (échelles 1:1'000 et 1:2'500),
- le plan fixant la limite des constructions,
- le règlement sur le plan d'affectation communal et la police des constructions,
- le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT,
- les six oppositions et la remarque, adressées pendant l'enquête publique.

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,
- les PV des séances de conciliation,
- l'accord de Mme et M. Burnier pour les modifications sur la parcelle n° 5077



9. Conclusion

La Municipalité demande au Conseil communal de valider la révision du Plan d'affectation communal et de son règlement et de lever les oppositions formulées durant le délai de l'enquête publique.

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

Le Conseil communal de Hautemorges,

- vu le préavis n° 10/2024
- ouï le rapport de la Commission ad hoc Plans d'affectation communaux
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

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

Adopté par la Municipalité en séance du 05.08.2024.

POUR LA MUNICIPALITÉ

La syndique

Le secrétaire

M.-Chr. Gilliérou



J. Urben

M.-C. Gilliérou

J. Urben

Annexes : ment. (voir point 8)