



Pomy, le 11 novembre 2024

MUNICIPALITE  
de  
POMY

## Préavis municipal 2024 - 04

### Adoption de la révision du Plan d'affectation communal et son règlement

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

#### Préambule

Le Plan d'affectation communal (PACom), appelé précédemment Plan général d'affectation (PGA), définit les périmètres des zones et leurs affectations pour l'ensemble du territoire communal. Pour chaque portion du territoire communal, le PACom détermine le type de zone – zones à bâtir, zones agricoles, zone à protéger, etc. – et indique les règles relatives à son usage, notamment son degré de sensibilité au bruit, ses indices de construction, la typologie des constructions, etc.

Cette planification est juridiquement contraignante pour tous. Ses révisions ou modifications sont soumises à l'enquête publique, puis à l'approbation du législatif. Sa durée de vie est d'une quinzaine d'années conformément à l'art. 15 de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Les oppositions récoltées dans le cadre des enquêtes publiques sont également traitées dans ce préavis.

Actuellement, le territoire communal est régi par plusieurs planifications. Tout d'abord le Plan général d'affectation qui est divisé en deux plans (échelle 1 :2'000 et 1 :10'000), et son règlement qui ont été approuvés le 25 septembre 1981 et porte sur l'ensemble du territoire communal. Le plan a été modifié une fois le 17 octobre 2008 dans le but d'affecter en zone agricole un certain nombre de parcelles au lieu-dit « Longemale ». Le règlement a également fait l'objet d'une modification le 14 juin 1991 et a abrogé le règlement de 1981. En plus du PGA, un Plan partiel d'affectation (PPA) au lieu-dit « La Repia » est en vigueur depuis le 18 octobre 1989. Celui-ci a pour but de modifier le périmètre de la zone du village et de la zone agricole. Finalement, le plan partiel d'affectation Longemale, du 17 novembre 2020 couvre une partie du territoire communal à proximité du giratoire de l'ORIF. Ce secteur n'est toutefois pas compris dans le périmètre de la révision en raison du caractère récent de cette planification.

En raison des changements intervenus en matière d'aménagement du territoire ces quinze dernières années, la révision du PACom et de son règlement s'est avérée nécessaire. En effet, le dossier a dû tenir compte des nouvelles contraintes légales ayant trait à l'aménagement du territoire tant au niveau cantonal que fédéral. À la suite de l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014 de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire et de son Ordonnance d'application (OAT), la révision des plans d'affectation communaux est rendue obligatoire. Les communes doivent

respecter l'art. 15 LAT et la mesure A11 de la quatrième adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) stipulant que la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les besoins à 15 ans et réduite lorsque celle-ci s'avère surdimensionnée.

La révision du PACom a également été l'occasion de mettre à jour le règlement communal sur la police des constructions en fonction des évolutions législatives en matière d'aménagement du territoire. De sorte, des dispositions réglementaires obsolètes ont été retirées et d'autres complétées afin d'y intégrer certaines thématiques d'importance, telles que la densification, la protection du cadre naturel, paysager et patrimonial, la sauvegarde de la mixité fonctionnelle, les mesures de protection contre les dangers naturels ou encore l'adaptation du règlement aux normes en vigueur. Enfin, il a aussi fallu prendre en considération la nouvelle directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) mise en application à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2019. Cette directive a pour but de normaliser et d'harmoniser les données en matière d'affectation du sol afin d'en faciliter leur échange. Ainsi les zones d'affectation du PACom révisé ont changé de nom et la représentation graphique du plan a été adaptée conformément aux consignes de ladite directive.

## Historique

Au début de l'élaboration du projet de révision du PACom, la Municipalité et son bureau mandataire ont effectué un bilan des réserves en zone à bâtir de la Commune à l'aide du guichet cantonal de « *Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte* ». Le territoire communal est divisé en deux types de périmètres de développement différents. D'une part le centre villageois et le quartier du chemin de l'Aurore inclus dans le périmètre centre de l'Aggloy et d'autre part le hameau de Chevressy qui est défini en tant que périmètre hors-centre. Pour ce secteur, la zone à bâtir pour le logement était surdimensionnée car ses réserves étaient supérieures aux possibilités de développement démographiques alloués par la mesure A11 du PDCn. Quant à l'autre secteur situé en périmètre de centre, les possibilités de développement sont plus grandes.

Les prémices du PACom ont débuté en octobre 2011. L'examen préliminaire a été transmis le 27 novembre 2013 à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) qui dresse son préavis le 14 juillet 2014. Sur cette base, le dossier a été développé puis mis à l'enquête publique en mai 2017. Il a fait l'objet de 18 oppositions. Suite à l'analyse des oppositions déposées, la Municipalité a décidé d'abandonner son projet.

Par la suite, la Municipalité a relancé le dossier au début de mois de mars 2020. Deux séances ont été organisées entre la Municipalité, son mandataire et la DGTL le 27 mai 2020 et le 6 avril 2021. Ces séances avaient pour but respectivement de préciser la suite de la procédure et de coordonner les démarches à la lumière des changements légaux et réglementaires intervenus depuis, ainsi que de préavisier les choix opérés en matière d'affectation et de redimensionnement de la zone à bâtir.

Une séance eut également lieu entre la Municipalité, son mandataire et AggloY le 27 mai 2021 afin de discuter du dimensionnement de la zone à bâtir comprise dans le périmètre compact de l'agglomération.

Le présent dossier a été transmis pour examen préalable auprès des services de l'État le 29 juin 2021. L'examen préalable de la DGTL, daté du 26 janvier 2022 demande notamment de :

- Adapter le périmètre du territoire urbanisé ;
- D'augmenter l'indice d'utilisation du sol (IUS) de la zone mixte et de définir la part dévolue à l'habitation ;
- D'adapter les secteurs de restrictions des dangers naturels ;
- De corriger les limites de l'aire forestière.

Le 30 août 2022, la Commune a convoqué les propriétaires fonciers dont les parcelles sont soumises à la disponibilité des terrains afin de confirmer ou non leurs volontés de construire pour l'établissement final du PACom.

Finalement, une fois le projet de PACom adapté, le 8 novembre 2022, le PACom a été présenté à la population avant la mise à l'enquête publique.

La mise en l'enquête publique du dossier a eu lieu du 25 janvier au 23 février 2023 et a suscité quatre oppositions.

## Dimensionnement de la zone à bâtir

Comme expliqué précédemment, le dimensionnement de la zone à bâtir et plus particulièrement la réduction de son surdimensionnement est l'un des principaux thèmes de la révision du PACom. Celui-ci est basé sur l'article 15 de la LAT qui fixe que les zones à bâtir sont dimensionnées pour répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années. Si ces dernières excèdent ce besoin, elles doivent être réduites. Ces notions et en particulier le besoin prévisible pour les 15 prochaines années sont précisés à l'échelle cantonale par la mesure A11 du PDCn. Cette planification directrice définit qu'en fonction de leur rôle, les communes ont droit à une croissance annuelle donnée pour la période allant de 2015 à 2036. On distingue notamment les centres cantonaux, régionaux et locaux, ainsi que les localités hors centre. En l'espèce, le PDCn reconnaît Pomy en tant que localité faisant partie du périmètre de centre de l'agglomération AggloY.

En ce sens, le taux de croissance est déterminé par l'enveloppe globale définie par la mesure A11 du PDCn pour l'ensemble d'AggloY. Il n'y a donc pas d'attribution par commune pour ce secteur mais l'enveloppe doit être répartie entre les différents projet de ce périmètre en coordination entre les 8 communes. Dès lors, le tableau ci-dessous ne comprend pas de chiffres pour les possibilités de développement à l'intérieur du périmètre de centre, pour la population maximale en 2036 et par conséquent, de l'état de surcapacité par rapport aux besoins, néanmoins, les possibilités de développement communales dans les secteurs compris dans le périmètre de centre ont été coordonnées au travers des démarches précitées et rentrent dans l'enveloppe globale d'AggloY.

Toutefois, Pomy dispose également d'une partie hors centre avec le hameau de Chevressy. Par conséquent, son taux de croissance annuel est limité à 0.75 %. L'année de référence pour le dimensionnement de la zone à bâtir est fixée au 31 décembre 2015 et l'horizon de planification est défini au 31 décembre 2036. Ces dates sont les mêmes pour toutes les communes vaudoises. En 2015, dans le secteur hors-centre, la population communale était de 90 habitants et de 115 habitants au 31.12.2019 (année du bilan). La population théorique maximale prévue à l'horizon 2036 pour Chevressy est de 104 habitants, soit une croissance de 14 habitants à partir du 31 décembre 2015. Or, la population au 31 décembre 2019 était de 115 habitants et dépassait donc déjà les possibilités de développement octroyées par la mesure A11. Dans ce chiffre, le potentiel de densification dans les volumes existants est compris.

Dès lors, la capacité d'accueil de la zone à bâtir légalisée étant de 58 habitants, le hameau de Chevressy était considéré comme étant surdimensionné et était donc tenu d'adapter le dimensionnement de sa zone à bâtir conformément à la mesure A11. En l'espèce, le surdimensionnement de la zone à bâtir avant la révision du PACom correspondait à 69 habitants (58 habitants + 11 habitants).

En l'occurrence, pour reprendre les chiffres énoncés ci-dessus, la situation avant la révision était la suivante :

	En périmètre d'agglomération	Hors centre
Population de référence pour le calcul : 31.12.2015	640 hab	90 hab
Possibilités de développement (0,75 %/an hors du centre)	-	14 hab
<b>Besoins</b>		
Population maximale en 2036	-	<b>104 hab</b>
Population au moment du bilan 31.12.2019	678 hab	115 hab
Besoins au moment du bilan		<b>-11 hab</b>
<b>Réserves</b>		
Potentiel de densification dans les volumes existants	45 hab	2 hab
Capacité des réserves identifiées par le guichet	244 hab	56 hab
Capacité d'accueil au moment du bilan (réserves)	289 hab	58 hab
<b>Bilan</b>		
État de la surcapacité par rapport aux besoins (58 + 11)	-	<b>69 hab</b>

## Le projet de révision du PACom

Compte tenu des exigences de la 4<sup>e</sup> adaptation du PDCn, la révision du PACom a d'abord porté une attention particulière à la réduction du surdimensionnement de la zone à bâtir afin que cette dernière réponde aux objectifs de la mesure A11 du PDCn mentionnés précédemment. Dès lors, une analyse minutieuse du territoire fut entreprise dans le but de relever les secteurs constructibles remplissant les conditions pour un dézonage ou un changement d'affectation avec une constructibilité restreinte (zone de verdure 15 LAT). Pour ce faire, trois des cinq principes émis par la DGTL dans sa fiche d'application de juin 2021 intitulée « Traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes » ont été suivis.

Ces principes sont les suivants :

- 1) *Dézoner les franges de la zone à bâtir en zone agricole 16 LAT. Ces zones sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune ;*
- 2) *Traiter les petites zones à bâtir isolées (noyaux bâtis comprenant 1 et 10 bâtiments) ;*
- 3) *Affecter en zone agricole 16 LAT ou en zone de verdure 15 LAT les espaces vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup> situés au milieu du bâti ;*
- 4) *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 planification ;*

5) *Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal.*

Dans l'ensemble, la réduction de la zone à bâtir qui s'est concentrée sur le hameau de Chevressy s'est effectuée essentiellement à travers l'instauration d'une zone inconstructible dans certains secteurs de la zone à bâtir, à savoir la zone de verdure 15 LAT. Notons également l'instauration de la zone agricole 16 LAT sur certains secteurs situés en frange de la zone à bâtir qui a également contribué à cette réduction. Ce procédé a trait au premier principe mentionné ci-dessus et contribue à répondre à l'objectif de la mesure A11 du PDCn.

Pour répondre au quatrième principe ci-dessus, une analyse détaillée des secteurs non bâtis a été menée. Cette étude s'est basée sur des photos aériennes (orthophotos) et des visites de terrain. Cette démarche a conduit à la définition d'un certain nombre de zones de verdure 15 LAT inconstructibles à l'exception des installations, des aménagements paysagers et du mobilier en relation avec la zone. Ainsi, la définition de cette zone d'affectation garantit l'application des directives cantonales dans le but de diminuer le surdimensionnement communal, ainsi que de sauvegarder les sites et les espaces non bâtis caractéristiques. Enfin, une réflexion a été menée pour diagnostiquer les terrains étant sujet à la disponibilité des terrains à bâtir. En l'espèce neuf parcelles sont concernées par ce dispositif, à savoir les parcelles n° 33, 113, 317, 354, 361, 379, 408, 503 et 598, qui engendre un délai de 7 ans pour bénéficier d'un permis de construire. Au-delà et en cas d'inexécution, le terrain en question sera frappé d'une mesure fiscale jusqu'à la réalisation du bien-fonds comme prévu par l'art. 52, al. 4 LATC et l'art. 44 du règlement du PACom.

En outre, quatre parcelles sont déjà en partie réalisées mais possèdent une surface de terrain et des droits à bâtir suffisamment importants pour réaliser une construction. Étant donné que le délai de construction s'applique uniquement aux parcelles libres de construction, un contrat de droit administratif sera établi dans les cas susmentionnés (art. 52 al.2 let. c LATC). Ce contrat précise le délai de construction et les conséquences d'un non-respect du délai et sera signé pour la mise à l'enquête publique. Il s'agit des parcelles n°38, 77, 115 et 162.

L'introduction des diverses mesures susmentionnées au sein du PACom révisé permet de réduire fortement le surdimensionnement de la zone à bâtir sans toutefois atteindre les objectifs définis par la mesure A11 du PDCn. Dès lors un surdimensionnement résiduel de la zone à bâtir de 18 habitants est observé. Néanmoins, comme toutes les mesures respectant les principes de l'aménagement du territoire ont été prises, ce surdimensionnement peut être considéré comme étant incompressible.

La révision du PACom ne s'est évidemment pas limitée au redimensionnement de la zone à bâtir. Il s'est également agi de simplifier les instruments de gestion du territoire communal afin que leur utilisation soit des plus claires et des plus pratiques au quotidien. De sorte, l'entrée en vigueur du PACom abrogera l'ensemble des planifications régissant actuellement le territoire communal dans le périmètre concerné.

Le nouveau PACom comprend les zones d'affectation suivantes :

- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT (HTF)
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A et B (PUB A et B)
- Zone mixte 15 LAT (MIX)
- Zone de verdure 15 LAT (VER)
- Zone centrale 15 LAT (CEN)
- Zone de desserte 15 LAT

- Zone agricole 16 LAT (AGR)
- Zone des eaux 17 LAT (EAU)
- Zone de desserte 18 LAT
- Aire forestière 18 LAT (FOR)

Les principales zones d'affectation et leurs caractéristiques sont décrites ci-dessous.

#### **Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT (HTF)**

La zone d'habitation de très faible densité 15 LAT correspond à une typologie de maison individuelle et d'habitat groupé. Elle est vouée à l'habitation de très faible densité et aux activités non gênantes compatibles avec l'habitat. Cette zone d'affectation reprend la zone de villas définie dans le PGA en vigueur.

Cette zone indique un IUS de 0.40. Au sein de celle-ci, la hauteur à la corniche est de 6.00 mètres et l'ordre non contigu est obligatoire. Les toitures peuvent être plates ou à pans, mais ces derniers ne peuvent être inversés ou asymétriques.

#### **Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A et B (PUB A et B)**

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT — A est destinée à la construction d'installations et de bâtiments d'utilité publique tels qu'un collège, une salle polyvalente, une déchetterie, une institution d'intérêt public ou tout autre équipement similaire. Elle définit un Indice de volume bâti de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> et une hauteur au faîte ou à l'acrotère de 10.50 m.

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT — B est vouée à l'aménagement d'installations d'utilité publique de plein air pour le sport et les loisirs et au cimetière. Elle est inconstructible à l'exception des constructions de minime importance, d'installations pour le tri et le stockage de déchets, des aménagements paysagers et du mobilier en lien avec la destination de la zone.

#### **Zone mixte 15 LAT (MIX)**

La zone mixte 15 LAT est vouée au logement et à la construction de petits établissements artisanaux, d'ateliers, d'entrepôts, de garages, dont l'installation dans une autre zone serait de nature à incommoder le voisinage (activités moyennement gênantes). Elle indique un IUS de 0.625 conformément à la demande de la DGTL formulée dans le cadre de l'examen préalable. En outre, la DGTL a demandé de fixer la part minimum destinée aux activités. Celle-ci est fixée à 10% des droits à bâtir. La hauteur au faîte de 10.50 m et les toitures peuvent être plates ou à pans, mais ces derniers ne peuvent être inversés ou asymétriques.

#### **Zone de verdure 15 LAT (VER)**

La zone de verdure 15 LAT a pour but de sauvegarder les espaces non bâtis publics ou privés caractéristiques tels que les jardins d'agrément, potagers, vergers et espaces de détente. Elle est inconstructible à l'exception des installations, des aménagements paysagers et du mobilier tels que les places de jeux, les piscines hors-sols, etc. Elle autorise également les accès routiers et le stationnement si ce dernier est limité au strict nécessaire et réalisé au moyen de matériaux perméables. La zone de verdure 15 LAT doit cependant rester majoritairement verte.

#### **Zone centrale 15 LAT (CEN)**

La zone centrale 15 LAT a pour but de préserver l'harmonie du site, de promouvoir une densification de qualité et d'améliorer l'exploitabilité des volumes existants. Cette zone d'affectation reprend en grande partie la zone du village présente dans le PGA de 1981.

La réglementation en vigueur définit un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.40. Dès lors, la zone centrale 15 LAT du PACom reprend le même indice. Pour ce qui est de la distance aux limites, cette dernière est définie à 6 mètres, alors que la hauteur à la corniche est limitée à 7 mètres.

Dorénavant, en zone centrale 15 LAT, les volumes peuvent être utilisés au maximum, même si les droits à bâtir octroyés par l'IUS sont épuisés. En d'autres termes, il est possible de « déroger » à l'IUS si un propriétaire souhaite densifier un volume existant au maximum de ses capacités. Cette pratique simplifie l'application du règlement et s'inscrit dans les exigences de densification prônées par la LAT et le PDCn.

Une exception (figure 1 ci-dessous) est toutefois apportée à cette disposition dans le cas où un propriétaire possède un bien-fonds au sein duquel il peut édifier un bâtiment supplémentaire en plus du bâtiment existant. Dans cette situation, « Avant toute nouvelle construction, le potentiel d'augmentation des surfaces de plancher déterminantes (SPd) à l'intérieur des volumes existants doit être déterminé. Il devra être soustrait des droits à bâtir alloués pour l'ensemble du bien-fonds par le présent règlement. Il servira de réserve pour des transformations ultérieures. Le calcul de ce potentiel accompagnera toute demande de permis de construire pour une nouvelle construction. Toute modification ultérieure du potentiel constructible admis devra être justifiée » (art. 7, point 3 – A, al. 3 du règlement du PACom). Cela permet de garantir une égalité de traitement entre propriétaires fonciers et d'éviter que le principe permettant d'exploiter l'ensemble des volumes existants ne soit détourné en épuisant d'abord les droits à bâtir sur un nouveau bâtiment puis en transformant le volume existant. Ces règles ont pour objectif de favoriser la densification et le maintien des volumes historiques puisque dans la majorité des cas ces derniers représentent un potentiel bien supérieur à une démolition/reconstruction qui devrait tenir compte de l'IUS.

Ci-dessous, la figure 1 illustre l'explication de l'art. 7, point 3 – A, al. 3 du règlement du PACom. Par exemple, une parcelle affectée en zone centrale 15 LAT avec une superficie de 1'500 m<sup>2</sup> disposera de 600 m<sup>2</sup> de droits à bâtir (SPd) en appliquant l'IUS de 0.40. Le bâtiment existant dispose d'une partie aménagée pour du logement équivalant à 300 m<sup>2</sup> de droits à bâtir. Il y a également une partie rurale non aménagée pour du logement représentant un potentiel transformable de 100 m<sup>2</sup> de droits à bâtir. Pour déterminer la capacité constructive de la nouvelle construction, il conviendra de soustraire les droits à bâtir utilisés de la partie « habitation » et le potentiel transformable de la partie « rurale » à l'ensemble des droits à bâtir de la parcelle. De sorte, le calcul est le suivant : 600 m<sup>2</sup> – (300 m<sup>2</sup> (habitation) + 100 m<sup>2</sup> (rural)) = 200 m<sup>2</sup> pour la nouvelle construction.

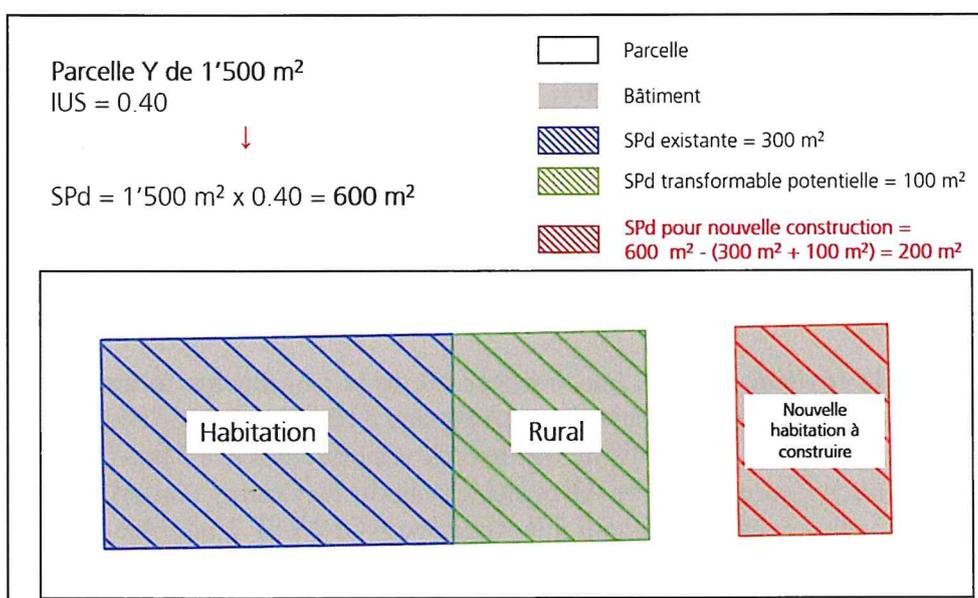


Figure 1 Illustration de l'art. 8, point 3, al. 3 RPACom relatif à la constructibilité en zone centrale 15 LAT.

Source : Présentation publique du 8 novembre 2022 au sujet de la révision du PACom (page 27).

Les mesures précitées s'inscrivent dans le principe de densification prôné par la LAT. Cette disposition empêche en conséquence les situations où des volumes sont laissés vides en raison d'un manque ou d'un épuisement des droits à bâtir sur la parcelle.

Finalement, des mesures constructives ont été précisées afin de protéger la composante patrimoniale. Il s'agit principalement de définir les pans des toitures (deux pans obligatoires) et les dimensions des couvertures des toitures et des façades ou encore de déterminer les couleurs pouvant être utilisées pour les façades ou les encadrements de fenêtres.

### **Autres prescriptions nouvelles**

Par ailleurs, le nouveau règlement contient désormais des prescriptions sur les zones de protection des eaux, les régions archéologiques, la protection des objets inscrits au recensement architectural et à l'Inventaire des voies de communication historiques de la Suisse (IVS), les secteurs de protection de la nature et du paysage, du site bâti et les dangers naturels.

Les prescriptions concernant le stationnement ont également été adaptées. Le règlement du PACom se base sur les normes VSS en vigueur pour définir le nombre de places de stationnement pour les voitures de tourisme. En cas de bâtiment d'habitation collectifs pour lesquels le nombre de places nécessaires est supérieur à 10, au moins 50% de celles-ci devront être réalisées en souterrain. Quant aux vélos, des équipements abrités et situés proches des entrées principales des bâtiments d'habitation collectifs et publics seront réalisés pour les deux roues.

Par ailleurs, diverses mesures allant vers une durabilité ont été introduites conformément aux directives cantonales, telles que l'incitation à limiter par tous les moyens les surfaces imperméables.

Pour ce qui est de la composante du patrimoine bâti, un secteur de protection du site bâti 17 LAT sur le secteur sis en zone à bâtir de la parcelle n°28 a été défini. Ce secteur est occupé par la cure (classé monument historique) et un jardin ICOMOS qu'il convient de préserver. L'article 22 du règlement traite de cette thématique. En l'espèce, au sein du secteur susmentionné, toute transformation, changements d'affectation, travaux d'entretien ou encore travaux de réparation sont admis pour autant que ceux-ci soient compatibles avec la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti. Ils doivent être préalablement autorisés par le Département cantonal compétent.

Pour ce qui est de la composante environnementale, des secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT ont été ajoutés sur le plan afin de garantir la préservation des biotopes présents dans la commune ainsi que la forte présence de liaisons biologiques identifiées par le Réseau écologique cantonal (REC). Les articles 23 et 24 du règlement du PACom spécifient les modalités de protection.

Dans le cas de la révision du PACom, l'article 10 de la Loi sur les forêts (Lfo) exige une constatation de la nature forestière aux lieux où la zone à bâtir confine ou confinera la forêt. En ce sens, l'Inspecteur forestier a confirmé que les relevés effectués le 17 juin 2003 sont toujours valables. Ces limites figurent comme telles sur le plan du PACom, y compris la représentation des 10 mètres à celle-ci, conformément à la directive NORMAT 2 adoptée durant l'été 2019. Les nouvelles lisières sont reportées sur les plans aux échelles 1 :2'000 et 1 :5'000.

En résumé, le règlement révisé est le reflet de la mise en conformité de la planification communale au PDCn. Il permet entre autres la transformation et la rénovation des volumes existants.

## Mise à l'enquête publique et oppositions

Le dossier a été soumis à l'enquête publique du 25 janvier au 23 février 2023. Préalablement à ladite enquête publique, une séance d'information publique a été organisée le lundi 8 novembre 2022 afin de présenter le projet à la population.

La révision du PACom a suscité quatre oppositions, déposées dans les délais de la part de :

- Mme Johanne Pelet et M. Jean-Daniel Cruchet ;
- Mme Christine et M. José Ledesma représentés par Maître Schlaeppli ;
- M. Denis Roulier ;
- Mesdames Anne-Marie Dutoit, Danielle Indermühle et M. Charles-André Perusset.

Conformément à l'art. 40 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité a reçu les opposants lors de séances de conciliation qui se sont déroulées le 25 avril 2023. Des PV des séances de conciliation ont été rédigés par les urbanistes mandataires puis validés par la Municipalité et envoyés pour remarques et déterminations aux opposants.

### Traitement des oppositions

- **Mme Johanne Pelet et M. Jean-Daniel Cruchet**

Mme Johanne Pelet et M. Jean-Daniel Cruchet s'opposaient à la limite de constructions définie sur leur parcelle n°45. Selon le plan mis à l'enquête, la limite des constructions nouvelle coupe le bâtiment existant n°33 lui portant préjudice. En effet, ce bâtiment est en très mauvais état et les propriétaires ont la volonté d'effectuer des travaux, voire de le démolir. Cependant, la limite des constructions nouvelle n'inclut pas l'entièreté du bâtiment et les opposants souhaitent la changer afin de s'assurer la possibilité d'effectuer des modifications. De plus, cette limite impacte selon eux la valeur financière du bâtiment.

#### Réponse de la Municipalité :

*À la suite de la séance de conciliation, la Municipalité a décidé de suivre la demande des opposants et a soumis le projet de PACom à une enquête publique complémentaire du 7 septembre au 6 octobre 2024. Celle-ci est détaillée plus loin. Dans ce contexte, l'opposition est désormais sans objet.*

### **La Municipalité propose de lever cette opposition.**

- **Mme Christine et M. José Ledesma représentés par Maître Schlaeppli**

Mme Christine et M. José Ledesma représentés par Maître Schlaeppli ont fait opposition à la suite du changement d'affectation de la parcelle 161 qui passe de zone agricole à zone centrale 15 LAT (CEN). L'opposition a pour but de préserver leurs droits dans l'hypothèse où le Département n'approuverait pas la réaffectation de la parcelle 161 durant la procédure d'approbation du PACom. Dans l'hypothèse d'une non-approbation par le Département, selon l'avocat des opposants, il serait nécessaire d'avoir fait opposition préalablement pour avoir le droit de faire recours.

Réponse de la Municipalité :

La Municipalité part du principe que lors de la mise à l'enquête en 2017, la parcelle a été admise en tant que parcelle en zone à bâtir et que depuis l'Etat est revenu en arrière de manière injustifiée. La commune n'est pas surdimensionnée en zone à bâtir et par conséquent une stricte réduction des surfaces à bâtir n'est pas demandée. La Municipalité est prête à aller contre l'avis du Canton en ayant pris le risque qu'elle se retrouve avec une parcelle qui pourrait être soumise au même régime actuel ou qu'il n'approuve pas l'entier du PACom.

*Après réflexion, l'opposition a été retirée par une lettre de l'avocat, Me Schlaeppi, datée du 13 juillet 2023.*

- **M. Denis Roulier**

Le bâtiment n°349 sur la parcelle n°11 est affecté partiellement en zone centrale 15 LAT. M. Roulier (nommé l'opposant par la suite) souhaite que l'ensemble du bâtiment soit affecté en zone centrale 15 LAT et demande que l'affectation soit légèrement déplacée pour englober le bâtiment sans pour autant qu'il y ait une augmentation de la zone à bâtir sur sa parcelle. L'opposant s'oppose également contre le changement d'affectation des parcelles 161 et 85.

Réponse de la Municipalité :

Le bâtiment de l'opposant est à cheval sur la zone à bâtir et la zone agricole, l'idée est de régulariser un certain nombre de cas un peu similaire sur la commune à savoir de rajouter de la zone village pour que les bâtiments soient complètement en zone à bâtir. Cependant le Canton ne le voit pas de la même manière en raison de l'empiétement sur des surfaces d'assolement. Les surfaces d'assolement sont de bonnes terres agricoles selon l'aménagement du territoire où les emprises doivent être limitées. C'est pour cette raison que cette modification qui a été projeté dans un premier temps a dû être abandonnée suite au préavis négatif du Canton.

Quant aux deux autres parcelles, sur la parcelle 161, il n'y a pas d'activité agricole depuis très longtemps. En 2017 lors de la mise à l'enquête, ladite parcelle a été admise comme une extension du périmètre du centre. À la suite de ça, la Municipalité est partie du principe que c'était acquis et qui fallait se battre pour cet acquis.

La Municipalité souhaite mettre en zone d'utilité public la parcelle 85 qui est actuellement en zone agricole et l'utiliser comme déchetterie. Cela permettrait de maintenir ce service de proximité et de légaliser la zone.

Après vérification à l'issue de la séance de conciliation, il s'avère qu'une extension de la zone à bâtir (zone centrale) a été effectuée « sous » le bâtiment de M. Roulier et que celui est donc prévu d'être affecté en zone à bâtir comme le souhaite le propriétaire. Cette mise en zone n'est pas visible sur le plan d'affectation en raison de la superposition du bâtiment et de la zone d'affectation, ce qui a créé la confusion lors de la séance.

**Cette opposition a été retirée par une lettre signée et datée du 18 juin 2023.**

- **Mesdames Anne-Marie Dutoit, Danielle Indermühle et M. Charles-André Perusset**

Mesdames Anne-Marie Dutoit, Danielle Indermühle et M. Charles-André Perusset (ci-après nommés les opposants) s'opposent au délai de construction de 7 ans prescrit sur la parcelle n°33. Les opposants dénoncent le manque d'impartialité dans le choix des parcelles concernées par ce principe.

### Réponse de la Municipalité :

Ce principe qui est repris dans l'art. 44 du règlement est fixé par LAT (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire). Les cantons ont l'obligation d'introduire dans leurs lois cantonales une obligation de bâtir, ce que le canton de Vaud a fait. L'art.52 de la LATC dit que les communes doivent fixer un délai de réalisation, compris entre 7 et 12 ans. Cependant les Municipalités ont une marge de manœuvre limitée et doivent choisir ce délai entre 7 et 12 ans. La Municipalité de Pomy a pris sa décision en respectant le cadre légal. La Municipalité a décidé par égalité de traitement de contraindre les propriétaires concernés qui ont des parcelles avec des réserves relativement importantes aux mêmes conditions que les parcelles libres de construction. Il n'y a pas de raisons que certaines parcelles qui ont des droits à bâtir soient soumises à un délai et que d'autres parcelles qui ont autant de droit à bâtir ne soient pas soumises à un délai. Le calcul des droits à bâtir est effectué par le Canton. Certaines parcelles étant libre de construction et ne sont pas concernées par cette mesure, car la parcelle possède déjà un permis de construire qui impose un délai de deux ans.

Les conditions dans le règlement sont claires, les parcelles sont libérées au bénéfice d'un permis de construire avant l'échéance susmentionnée. L'ensemble des parcelles sont traitées aux mêmes conditions.

Si les opposants veulent contrer cette disposition, il faut affecter en zone de verdure leur parcelle.

*Les opposants n'ont pas donné de nouvelles quant au statut de leur opposition. Cette dernière est, par conséquent, considérée comme maintenue.*

### **La Municipalité propose de lever cette opposition.**

### **Le projet mis à l'enquête publique complémentaire**

Lors des séances de conciliation, des opposants ont exposé une situation alors inconnue de la Municipalité au moment de l'enquête publique pouvant justifier des modifications du PACom. Comme mentionné plus haut dans le traitement de ladite opposition, la Municipalité a donc décidé d'entrer en matière pour un ajustement.

- Modification de la limite des constructions nouvelle sur la parcelle n°45



Figure 2 : La limite des constructions lors de la mise à l'enquête du PACom (en violet) et celle lors de la mise à l'enquête complémentaire (en rouge)

La Municipalité a décidé d'entrer en matière pour modifier la limite des constructions sur ladite parcelle. La nouvelle limite définie est déplacée afin de longer le bâtiment n°33 et ne plus le traverser.

De plus, la Municipalité a souhaité apporter deux modifications au règlement à l'article 7 du règlement en lien avec les dimensions des percements de toiture et des ouvertures en façades.

- Percements de toiture en zone centrale 15 LAT

L'article 7 du règlement soumis à l'enquête publique précise les dimensions et les formes autorisées des percements. La Municipalité souhaite une modification de cet article visant à autoriser des dimensions plus grandes pour les percements en toiture dans la zone centrale 15 LAT. Cette initiative vise à offrir davantage de flexibilité et de souplesse et ainsi qu'à mieux répondre aux dimensions courantes actuelles des percements de toiture.

Selon le règlement soumis à l'enquête publique, les châssis rampants placés verticalement étaient limités à des dimensions de 80 X 140 centimètres. À la suite de la modification, ces dimensions peuvent désormais atteindre jusqu'à 100 X 180 centimètres.

Les lucarnes, constituées d'un pan de toit relevé, sont selon le règlement soumis à l'enquête publique autorisées à une hauteur maximale de 60 cm et une largeur maximale de 120 cm. La modification établit de nouvelles dimensions maximales de 100 cm en hauteur et 210 cm en largeur pour ces éléments.

En ce qui concerne les lucarnes à deux pans, le règlement soumis à l'enquête publique limitait leur largeur à 130 centimètres. La modification augmente cette limite à 150 centimètres.

Ces modifications ne remettent pas en cause la protection du patrimoine portée par la LAT. Le plan vise à protéger le caractère homogène de l'architecture villageoise. La zone compte 14 bâtiments classés en note 3 et 3 bâtiments classés en note 2. Ceux-ci devront faire l'objet d'un préavis auprès de la DGIP en cas de transformation, notamment lors d'un percement en toiture.

- Ouvertures en façades en zone centrale 15 LAT

Le règlement soumis à l'enquête publique préconise pour la zone centrale 15 LAT dans son article 7 une distance minimale entre deux ouvertures en façade. Celle-ci doit être « au minimum égale à une fois la largeur de la plus grande des deux ouvertures considérées ».

La Municipalité a souhaité modifier cet alinéa dans le but d'instaurer une certaine flexibilité dans les possibilités d'ouverture en façades et donc de transformation du bâti. Dorénavant « les ouvertures en façades doivent présenter un rythme harmonieux en particulier dans leurs dimensions, leur écartement ou encore leur positionnement sur la façade ». L'intégration et la bonne harmonie liées à ces ouvertures restent ancrées dans le règlement mais dans une forme moins rigide et plus adaptée à la réalité du terrain.

Ces modifications ne remettent pas en cause la protection du patrimoine portée par la LAT. Le plan vise à protéger le caractère homogène de l'architecture villageoise.

Toutes ces modifications étant de nature à porter atteinte aux droits des tiers, elles ont été soumises à l'enquête publique complémentaire du 7 septembre au 6 octobre 2024.

Ces adaptations n'ont suscité aucune opposition.

## CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, nous vous prions Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### **LE CONSEIL GENERAL DE POMY**

Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,  
vu le préavis n° 2024 – 04 de la Municipalité  
entendu le rapport de la commission chargée de l'étude de ce sujet,

### **DECIDE**

- Article 1. D'adopter le Plan d'affectation communal, échelles 2'000 et 5'000
- Article 2. D'adopter le plan des limites de constructions
- Article 3. D'adopter le règlement communal sur le Plan d'affectation communal et la police des constructions ;
- Article 4. D'adopter la délimitation de l'aire forestière
- Article 5. D'adopter les réponses aux oppositions formulées par la Municipalité et de lever les oppositions maintenues
- Article 6. De réserver l'approbation du Département des institutions, du territoire et du sport.

Adopté en séance de Municipalité du 18 novembre 2024.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic:

La Secrétaire:

Y. Débieux

N. Dupertuis

