Commune Allaman
MUNICIPALITÉ

Préavis municipal n° 1/2026

Plan d'affectation communal (PACom)

Municipal délégué :

- Colin Compondu

Allaman, le 15 janvier 2026

Au Conseil général d'Allaman

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

1. Contexte de la révision du plan d'affectation communal

La commune d'Allaman est au bénéfice d'un plan des zones et d'un règlement datant du 17 juin 1977. Le règlement a été modifié en 1990 et en 2012. Depuis lors, le contexte politique et législatif en matière d'aménagement du territoire a sensiblement évolué, notamment avec :

- l'entrée en vigueur au 1er mai 2014 de la nouvelle 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 1er juin 2018 de la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2),
- l'entrée en vigueur au 1er septembre 2018 de la révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) avec son règlement d'application (RLAT),
- l'édification 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 d'Allaman a pris, depuis plusieurs années déjà, la décision de réviser son PACom dans les buts principaux de :

- redimensionner les réserves à bâtir pour l'habitation et les réserves affectées à des besoins publics pour correspondre aux besoins des 15 prochaines années (art. 15 LAT),
- traiter la problématique des dangers naturels,
- protéger le patrimoine bâti et naturel,
- mettre en conformité la réglementation avec la législation en vigueur.

2. Périmètre de la révision du PACom

La révision du PACom d'Allaman couvre la quasi-totalité du territoire communal à l'exception des terrains compris dans les planifications suivantes qui ont été maintenues sans changement :

- Plan d'affectation cantonal « Littoral Parc » du 12 décembre 1996 (plan cantonal qui échappe à la compétence communale),
- Arrêté classant le château d'Allaman et ses abords du 2 juillet 1975,
- Plan partiel d'affectation « En Chaney » du 31 janvier 1992 (zone d'activités à confirmer dans le cadre du système régional de gestion),
- Plan partiel d'affectation « A la Pêcherie » du 15 décembre 2008 (plan récent ne comportant aucune réserve pour l'habitation).

3. Composition du dossier et mandataires

Le nouveau PACom se compose des documents suivants :

- le plan général d'affectation,
- le plan d'affectation du village et le plan du domaine de Verex,
- le règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions (RPACom),
- le rapport d'aménagement 47 OAT et ses annexes.

La Municipalité d'Allaman s'est appuyée sur les mandataires suivants :

- Plarel SA architectes et urbanistes associés. Établissement et coordination de la révision du PACom.
- Rossier SA, ingénieurs-géomètre officiel. Fourniture du plan cadastral de base et transmission à la direction générale du territoire et du logement (DGTL) des données géométriques traitées selon NORMAT 2.
- Aquageo Hydrologie Sàrl. Contrôle de la retranscription des dangers naturels dans le PACom.

4. Acteurs, concertation et participation

La Municipalité d'Allaman représente l'autorité responsable de l'élaboration du PACom (art. 34 LATC). Elle a veillé, en tout temps, à préserver les intérêts du plus grand nombre tout en garantissant, pour le futur, la qualité de son territoire.

Le Conseil général, en qualité d'organe législatif communal, doit adopter le PACom et son règlement ainsi que le présent préavis municipal contenant notamment les réponses aux oppositions.

Les Services cantonaux ont donné leur appréciation dans le cadre des examens préliminaire et préalable du PACom (art. 36 et 37 LATC).

Une commission du Conseil, nommée pour l'occasion, a examiné le projet et rédigé un rapport.

La population a été consultée dans le cadre d'une démarche participative. Elle a été informée dans le cadre de l'enquête publique du dossier (art. 38 LATC), un avis d'enquête était inséré le 2 mai 2023 dans la feuille des avis officiels (FAO) et dans un journal local. Une présentation publique a également été organisée le 4 mai 2023. Le dossier complet du PACom a été mis à disposition du public sur le site internet de la Commune ainsi qu'à l'administration communale.

Tous les opposants au PACom ont été reçus individuellement par la Municipalité et par l'urbaniste dans le cadre des séances de conciliation imposées par la loi (art. 40 LATC). Ces séances ont fait l'objet de procès-verbaux qui ont été envoyés à tous les participants pour détermination.

Préalablement à l'enquête publique, la Municipalité a informé les propriétaires impactés par le dézonage imposé par l'application des lois et directives de la Confédération et du Canton.

5. Principaux enjeux de la révision du PACom

Réduire les réserves à bâtir excédentaires pour l'habitation. Les réserves constructibles pour l'habitat doivent correspondre à l'évolution attendue de la population ces 15 prochaines années (art. 15 LAT). La mesure A11 du PDCn (Plan directeur cantonal) fixe le taux maximum de croissance de la population à + 0,75% par an pour les communes situées hors des centres, entre 2015 et 2036.

A Allaman, la surcapacité d'accueil des réserves constructibles pour l'habitation correspond à environ 115 habitants. Il s'est agi, dans le cadre de la révision, de réduire les réserves constructibles excédentaires conformément aux directives cantonales en appliquant les mesures suivantes :

- Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces franges sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune.
- Affecter en zone agricole ou viticole les espaces vides non bâtis d'une surface supérieure à 2'500 m2 situés au cœur du bâti. Ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à un morcellement agricole (cf. art. 58 al. 2 de la loi fédérale sur le droit foncier rural (RS 210 ; LDFR).

Réduire les réserves à bâtir excédentaires pour l'utilité publique. Selon ce même principe, les réserves en zone affectée à des besoins publics et dont les nécessités ne peuvent pas être démontrées pour les 15 ans à venir doivent être réduites. A Allaman, toutes les zones affectées à des besoins publics ont été confirmées.

Protéger la population et les biens matériels contre les dangers naturels. A Allaman, les dangers naturels sont essentiellement représentés par les cours d'eau (danger d'inondation par crues). En application des directives en vigueur, le PACom d'Allaman définit des « secteurs de restrictions » à l'intérieur desquels le propriétaire doit prendre, en accord avec l'ECA, des mesures constructives pour protéger les habitants et les biens matériels. Ces mesures ont été fixées et vérifiées par un bureau spécialisé.

Protéger le patrimoine bâti et naturel. Afin que chaque propriétaire soit clairement renseigné sur les diverses contraintes environnementales et patrimoniales qui pourraient limiter l'exploitation de son bien, les divers inventaires cantonaux et fédéraux ont été reportés sur les plans (IMNS, biotopes, régions archéologiques, notes au recensement architectural, etc.). Chaque inventaire contraignant est associé à des règles spécifiques. Chaque propriétaire sait désormais si un futur projet doit être soumis ou non à l'accord préalable du Département cantonal compétent.

Déterminer et mettre à jour les limites des constructions. Le PACom a été l'occasion de fixer des limites des constructions le long du domaine public et de mettre à jour les limites en bordure de la forêt. Ainsi, le long des voies publiques, des limites des constructions ont été fixées pour s'adapter au contour des bâtiments existants afin de garantir leur reconstruction et leur transformation. Les lisières forestières situées en bordure des zones constructibles ont été confirmées par l'inspecteur forestier. La situation de ces lisières a été déposée à l'enquête parallèlement au PACom.

Mettre à jour le règlement. Le règlement relatif à l'aménagement du territoire et aux constructions a fait l'objet d'une nouvelle rédaction de manière à faciliter son utilisation (règles générales suivies des règles particulières). Les modifications apportées à ce document sont en grande partie formelles et n'ont pas ou peu d'incidence sur les indices d'utilisation du sol. Les gabarits maximums réalisables demeurent également comparables. Les compléments portent essentiellement sur des règles qualitatives liées à la transformation des volumes anciens et sur des dispositions liées à la protection de l'environnement (biotopes, sites pollués, jardins, monuments et sites naturels, etc.) et du patrimoine bâti (régions archéologiques, monuments culturels, etc.).

6. Procédure

La révision du PACom a suivi les étapes principales suivantes :

1. **Avis aux propriétaires**. En 2019, la Municipalité a fait publier dans la Feuille des avis officiels (FAO) un avis aux propriétaires fonciers pour les informer de la prochaine révision du PACom et de les sensibiliser au fait qu'une demande de permis de construire qui contreviendrait aux dispositions envisagées pourrait être refusée (art.47 LATC).
2. **Subvention cantonale**. Une demande de subventionnement a été acceptée en 2019 par la DGTL. Cette dernière prend en charge 40% des factures des mandataires pour un maximum de CHF 53'589.- TTC.
3. **Examen préliminaire (art. 36 LATC)**. Le 7 octobre 2019, la DGTL (Direction générale du territoire et du logement) a rendu son rapport d'examen préliminaire et a accepté la révision du PACom.
4. **Examen préalable (art. 37 LATC)**. En juin 2021, le dossier complet a été déposé auprès de la DGTL pour examen préalable. Le 28 mars 2022, la DGTL a rendu son rapport d'examen préalable contenant plusieurs demandes de modifications et de compléments. Ces demandes ont été prises en compte et le dossier a été soumis, pour la bonne forme, à la DGTL et à la DGE-BIODIV (Direction générale de l'environnement, division biodiversité et paysage) pour un ultime contrôle.
5. **Enquête publique (art. 38 LATC)**. L'enquête publique du PACom a été ouverte du 3 mai au 2 juin 2023. Une présentation publique a eu lieu le 4 mai 2023 conformément à l'art. 38 LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et la construction). Six oppositions ont été formulées durant l'enquête.
6. **Séances de conciliation (art. 40 LATC)**. Tous les opposants ont été entendus dans le cadre de séances de conciliation. Ces dernières ont eu lieu le 30 août 2023 et le 26 septembre 2023. Elles ont fait l'objet de procès-verbaux envoyés pour détermination à chaque participant. Au terme de ces échanges, une seule opposition a été formellement retirée par écrit.
7. **Projet pour examen préalable complémentaire**. Au terme de l'enquête publique, la Municipalité a reçu des demandes complémentaires de propriétaires souhaitant développer des projets qui, en l'état, ne pouvaient pas être admis sans modification du PACom. Il s'agissait principalement d'une demande visant à créer une nouvelle infrastructure pour la pêche professionnelle au bord du lac et d'une demande visant à rendre plus flexible les conditions d'utilisation du parc du château Rochefort. Suite aux oppositions et à ces nouvelles requêtes, le projet de PACom a été corrigé et soumis à deux reprises au Département pour examen préalable complémentaire. Au terme de ces échanges, le Canton a rédigé un rapport d'examen préalable complémentaire n° 1 le 17 septembre 2024 et un rapport d'examen préalable complémentaire n° 2 le 30 septembre 2025. Faute de projet concret, le Canton a refusé la plupart des demandes complémentaires formulées par la Municipalité. Finalement, une note de séance a été rédigée par la DGTL le 18 novembre 2025 en guise de conclusion.
8. **Projet pour enquête publique complémentaire**. Sur cette base, quelques modifications du PACom ont été déposées à l'enquête publique complémentaire du 24 novembre 2025 au 23 décembre 2025. Ces modifications portaient principalement sur un changement d'affectation des parcelles communales n° 204 et 206 suite à la fermeture du camping. Cette enquête complémentaire a également été l'occasion de procéder à quelques modifications formelles du plan général et du règlement demandées en particulier par la DGE-BIODIV dans le cadre de l'examen complémentaire. Au terme de cette nouvelle enquête, aucune opposition n'a été déposée à l'encontre de ces modifications.
9. **Projet pour adoption par le Conseil général (art. 37 LATC)**. Suite à cette procédure, la Municipalité soumet au Conseil général le présent préavis pour adoption. Ce préavis contient les réponses aux oppositions. Il appartiendra au Département compétent de notifier par écrit les réponses aux opposants.

Conformément à l'art. 42 LATC, la Municipalité résume ci-après les oppositions formulées à l'encontre du PACom et de son règlement et soumet au Conseil général des propositions de réponses. Pour prévenir un reproche éventuel selon lequel le résumé des oppositions serait trop succinct ou ne reproduirait pas fidèlement les arguments des opposants, le texte original des oppositions, les procès-verbaux des séances de conciliation ainsi que les déterminations écrites des opposants à ces procès-verbaux sont à la disposition des membres du Conseil général au greffe municipal.

7. Oppositions et propositions de réponses

Opposition n° 1	**Opposant : M. Daniel JAQUET** **Date de l'opposition : 27 mai 2023** **Concerne : Parcelles n° 43 et 383**

RESUME DE L'OPPOSITION

L'opposant conteste le changement d'affectation en zone viticole 16 LAT des parcelles n° 43 et n° 383. Il signale que les terrains en question sont de petites tailles, équipés et entourés de bâtiments existants. Il mentionne également que l'affectation de ces parcelles en zone viticole 16 LAT crée un mitage du territoire communal bâti qui va à l'encontre du principe de densification en milieu bâti.

REPONSE A L'OPPOSITION

Principes du dimensionnement de la zone à bâtir pour l'habitation. Les parcelles n° 43 et n° 383 sont actuellement affectées à la *zone d'habitation individuelle* par le plan général d'affectation d'Allaman. Les réductions des réserves excédentaires proposées dans le cadre du nouveau PACom se fondent notamment sur les principes suivants :

- Principe n° 1 : le dimensionnement des zones à bâtir. Au sens de l'art. 15 LAT, les zones à bâtir doivent répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années et les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. Cette disposition est applicable aux zones d'habitation et mixtes ainsi qu'aux zones affectées à des besoins publics. Pour les communes situées en dehors des périmètres de centre ou d'agglomération (mesure A11 PDCn), la réduction des réserves excédentaires ou non justifiées par un besoin public constitue donc une obligation légale.
- Principe n° 2 : délimiter le territoire urbanisé. Le territoire urbanisé a été défini sur les critères de la fiche d'application de la DGTL « *Comment délimiter le territoire urbanisé ?* ». La fiche préconise notamment de tenir compte de l'usage du sol pour délimiter le territoire urbanisé et, en ce sens, d'exclure du territoire urbanisé les terrains cultivés. En application à cette fiche, la parcelle n° 43 se situe en dehors du territoire urbanisé.
- Principe n° 3 : la localisation des réserves excédentaires. Les réserves excédentaires pour l'habitation ont été localisées via le portail informatique sécurisé mis à disposition par l'Etat de Vaud.
- Principe n° 4 : le traitement des réserves excédentaires. Les réserves excédentaires ont été traitées conformément aux principes contenus dans la fiche d'application édictée par la DGTL intitulée « *Comment traiter les zones à bâtir, d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates au développement* » (version juin 2021). Cette fiche préconise notamment :
  - de dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces franges sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune,
  - d'affecter en zone agricole ou viticole les espaces vides non bâtis d'une surface supérieure à 2'500 m2 situés au cœur du bâti. Ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à un morcellement agricole (cf. art. 58 al. 2 de la loi fédérale sur le droit foncier rural (RS 210 ; LDFR).

En application des principes exposés ci-dessus, les parcelles n° 42 et 43, plantées de vignes, sont situées en dehors du périmètre du territoire urbanisé. Elles jouxtent la zone agricole et ont donc été affectées à la zone viticole. La parcelle n° 383 et la parcelle voisine n° 40 forment un espace vide planté de vignes d'environ 2'500 m2. A ce titre, cet espace a également été affecté à la zone viticole. Ces changements d'affectation sont sans incidence sur le maintien et la bonne exploitation des bâtiments existants situés au nord des parcelles n° 40 et n° 43. Ces portions de parcelles ont été maintenues en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT.

L'opposant a reçu toutes ces informations lors d'une séance destinée aux propriétaires impactés.

- **En conclusion, le contenu du projet de PACom est conforme au cadre légal applicable et la Municipalité propose de lever cette opposition sans modifier le dossier.**

Opposition n° 2	**Opposant : M. Michel CORNAZ** **Date de l'opposition : 1er juin 2023** **Concerne : Règlement du PACom**

RESUME DE L'OPPOSITION

L'opposant conteste certains articles du nouveau règlement du plan d'affectation communal.

Art. 3.9 : L'opposant estime qu'il faudrait ajouter une condition relative à la réalisation de l'étage sur-comble, en précisant que ce dernier doit avoir la forme et la fonction d'une mezzanine.

Art. 7.6 al. 3 : L'opposant conteste la règle qui impose que les balcons doivent être couverts. Il souligne que cela est en contradiction avec la tradition locale et rappelle que la plupart des balcons existants ne sont pas couverts.

Art. 7.7 : L'opposant demande de supprimer ou de rendre facultatif cet article qui demande que 50% des places de stationnement privées pour les habitants (visiteurs non compris) soient situés à l'intérieur d'un bâtiment ou sous des couverts. Il estime que cet objectif n'est pas réalisable notamment pour les bâtiments ECA 64, 44, 63 et 66. Il rappelle les inconvénients qu'une telle règle a porté au bâtiment ECA 81 où la construction de garages au rez-de-chaussée a, selon lui, dégradé les appartements.

REPONSE A L'OPPOSITION

Contenu du PACom. Le contenu du PACom et de son règlement sont, en application de l'art. 34 LATC, de la responsabilité de la Municipalité. A ce titre, elle entend défendre ses choix réglementaires qu'elle a fait d'entente avec l'urbaniste en charge de la révision.

Art. 3.9 Nombre de niveaux – Règles générales. Le contenu de cet article est le suivant :

Les combles sont habitables ou utilisables dans la totalité du volume exploitable d'une toiture. Lorsque ce volume est important, un étage "sur-combles" peut être réalisé aux conditions suivantes :

- *il ne comporte aucun local habitable,*
- *il n'est éclairé et aéré que par des percements pratiqués sur une façade pignon et/ou par des baies rampantes d'au maximum 78 cm (largeur) x 98 cm (hauteur).*

Etant donné qu'aucun local habitable ne peut être réalisé à l'étage « sur-combles », la précision que ce dernier prenne obligatoirement la forme d'une mezzanine n'est pas opportune. En effet, un étage de « sur-combles » peut parfaitement être fermé pour être, par exemple, utilisé comme grenier.

Art. 7.6 Architecture – Zone centrale 15 LAT. Cet article précise que « *Les balcons, galeries ou coursives sont couverts.* ».

Cet article s'applique exclusivement à la zone centrale 15 LAT. Le contenu du nouveau règlement n'est pas rétroactif c'est-à-dire que les balcons existants qui ne sont pas couverts sont au bénéfice d'une situation acquise. La Municipalité a estimé que, pour les constructions nouvelles et les transformations situées dans

le village, les balcons devraient désormais être couverts. Cette volonté a été prise sur la base d'exemples concrets dans le but d'éviter que les balcons nouveaux se lisent comme des éléments rapportés à l'architecture du bâtiment mais fassent partie intégrante du volume.

Art. 7.7 Stationnement des véhicules – Zone centrale 15 LAT. Cet article précise que « *Les 50% des places de stationnement privées pour les habitants (visiteurs non compris) doivent être situés à l'intérieur d'un bâtiment ou sous des couverts* ».

Cet article s'applique exclusivement à la zone centrale 15 LAT. Le contenu du nouveau règlement n'est pas rétroactif c'est-à-dire que les places de parc non couvertes qui excèdent les 50% des besoins sont au bénéfice d'une situation acquise. La Municipalité a estimé que, pour les constructions nouvelles et les transformations situées dans le village, les places de parc devaient être aménagées de manière discrète en cohérence avec le tissu bâti ancien. A ce titre, les enterrer ou les disposer sous des couverts répond à cet objectif.

- **En conclusion, le contenu du projet de PACom est conforme au cadre légal applicable et la Municipalité propose de lever cette opposition sans modifier le dossier.**

Opposition n° 3	**Opposant : Me Benoît BOVAY au nom de la société L'Amandier Fleuri SA** **Date de l'opposition : 2 juin 2023** **Concerne : Parcelle n° 180**

RESUME DE L'OPPOSITION

1. Me Bovay rappelle que l'Amandier Fleuri SA a acquis cette parcelle en 2010 dans le but de construire des logements de standing supérieur.
2. Le 5 novembre 2008 le plan partiel d'affectation (PPA) « Au Dézaley-Est » est entré en vigueur. Ce document prévoyait la constructibilité de la parcelle n° 180 au moyen de périmètres d'implantation pour réaliser un développement cohérent et équilibré. Après un avant-projet, une demande de permis de construire a été soumise à la Municipalité du 25 novembre au 24 décembre 2015. A la suite de l'enquête, des modifications auraient été demandées par la Municipalité. Celle-ci n'aurait d'ailleurs pas remis en cause la constructibilité du site. Plusieurs contacts entre la Municipalité et les architectes s'en seraient suivis pour la mise au point du projet d'architecture.
3. En décembre 2019, la Municipalité a rencontré les représentants de la propriétaire pour leur annoncer le déclassement de la parcelle. Me Bovay estimerait que ce revirement est contraire au plan directeur communal de 2015 qui confirmerait la constructibilité de ce secteur.
4. Lors de contacts plus récents, la Municipalité aurait proposé de maintenir une partie du terrain constructible le long de la route de la Plage.
5. Me Bovay formule donc une opposition à ce changement d'affectation et au fait que la parcelle pourrait être rendue aux surfaces d'assolement comme annoncé dans le rapport 47 OAT. Ce déclassement est, selon lui, incohérent et inacceptable au vu des investissements engagés. Il estime que l'application de la fiche A11 du plan directeur cantonal pourrait conduire au déclassement d'autres terrains que celui-ci. Il estime qu'il s'agit d'une inégalité de traitement et d'une régression intolérable.
6. Me Bovay estime que l'absence de réalisation serait due non à la volonté de la propriétaire mais plutôt à un traitement du dossier particulièrement lent et à son détriment. Il estimerait qu'un déclassement équivaut à une expropriation matérielle. Il estimerait que les relations de confiance entre l'autorité communale et la propriétaire devraient conduire à ne pas suivre les demandes du Canton.

REPONSE A L'OPPOSITION

Principes du dimensionnement de la zone à bâtir pour l'habitation. Les réductions des réserves excédentaires proposées dans le cadre du nouveau PACom se fondent notamment sur les principes suivants :

- Principe n° 1 : le dimensionnement des zones à bâtir. Au sens de l'art. 15 LAT, les zones à bâtir doivent répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années et les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. Cette disposition est applicable aux zones d'habitation et mixtes ainsi qu'aux zones affectées à des besoins publics. Pour les communes situées en dehors des périmètres de centre ou d'agglomération (mesure A11 PDCn), la réduction des réserves excédentaires ou non justifiées par un besoin public constitue donc une obligation légale.
- Principe n° 2 : délimiter le territoire urbanisé. Le territoire urbanisé a été défini sur les critères de la fiche d'application de la DGTL « *Comment délimiter le territoire urbanisé ?* ». La fiche préconise notamment de tenir compte de l'usage du sol pour délimiter le territoire urbanisé et, en ce sens, d'exclure du territoire urbanisé les terrains cultivés. En application à cette fiche, la parcelle n° 180 se situe en dehors du territoire urbanisé.
- Principe n° 3 : la localisation des réserves excédentaires. Les réserves excédentaires pour l'habitation ont été localisées via le portail informatique sécurisé mis à disposition par l'Etat de Vaud.
- Principe n° 4 : le traitement des réserves excédentaires. Les réserves excédentaires ont été traitées conformément aux principes contenus dans la fiche d'application édictée par la DGTL intitulée « *Comment traiter les zones à bâtir, d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates au développement* » (version juin 2021). Cette fiche préconise notamment :
  - de dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces franges sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune,
  - d'affecter en zone agricole ou viticole les espaces vides non bâtis d'une surface supérieure à 2'500 m2 situés au cœur du bâti. Ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à un morcellement agricole (cf. art. 58 al. 2 de la loi fédérale sur le droit foncier rural (RS 210 ; LDFR).

La parcelle n° 180 possède une surface de 15'811 m2 ce qui est largement supérieure à 2'500 m2. Elle est régie par le PPA « Au Dézaley-Est ». Elle est actuellement non bâtie et jouxte la zone intermédiaire (zone à occuper par plan de quartier) des parcelles 179, 168, 177, 79, 78, 77 et 76. Une telle zone, qui n'est plus admissible de nos jours, était apparentée tantôt à la zone à bâtir, tantôt à la zone agricole, en fonction de l'emplacement et l'environnement urbain. Cette zone intermédiaire est assimilable à une zone agricole, avant même l'adoption du PACom, de sorte que ce secteur non bâti est gigantesque et propice au dézonage.et les champs. La parcelle n° 180 est, par ailleurs, située en dehors du territoire urbanisé. La capacité offerte par ce PPA permet l'accueil de 88 habitants soit 74% de la surcapacité de la commune d'Allaman. En application des principes exposés ci-dessus, il semble logique que la parcelle n° 180 soit rendue à la zone agricole.

Projet de construction. La Municipalité confirme, qu'à l'époque, elle n'a pas contesté la constructibilité des potentiels offerts par le PPA « Au Dézaley-Est ». Cependant, le projet déposé à l'enquête publique a soulevé plusieurs oppositions qui mettaient notamment en lumière le non-respect de certains points du règlement. La Municipalité a donc souhaité que le projet soit modifié pour être conforme au PPA. Or, le projet d'architecture n'a jamais fait l'objet d'une nouvelle demande de permis de construire de la part de la propriétaire entre 2015 et 2019.

Evolution du cadre légal. Depuis 2015, année de la demande de permis de construire, les conditions cadres en matière d'aménagement du territoire dans le Canton de Vaud ont très fortement évolué (entrée en vigueur de l'art. 15 al. 2 LAT, adoption de la révision de la LATC et adoption de la 4ème adaptation de la mesure A11 du PDCn, etc.). A ce titre, le potentiel d'accueil en matière d'habitants offert par le PPA « Au Dézaley-Est » n'est plus conforme à l'art. 15 LAT et sont contraires à la planification directrice cantonale. En conséquence, le plan directeur communal de 2015 n'est, en termes de constructibilité de la parcelle n° 180, plus à jour.

Tentatives de maintien d'un solde constructible. La Municipalité a, dans la mesure de ses moyens, toujours défendu les intérêts de la propriétaire. Dans un email envoyé au Canton le 8 avril 2021, la Municipalité a proposé à la DGTL le maintien d'une bande constructible (IUS=0,25) le long du chemin de la Plage. Le 22 avril 2021, la DGTL a refusé par écrit cette proposition en concluant ce qui suit : « *Dès lors, l'affectation de ce secteur en zone à bâtir avec un IUS de 0.25 est contraire aux objectifs de la LAT et du PDCn* ».

Dans le cadre de la séance de coordination n° 1 du 17 mai 2021 avec la DGTL, la Municipalité a réitéré sa proposition qui a, une nouvelle fois, été invalidée par la DGTL dans sa note de séance. Face à ces refus successifs, la Municipalité a pris la décision de suivre la décision cantonale et de dézoner la parcelle n° 180 en conformité avec le droit en vigueur afin d'éviter un blocage de l'ensemble du PACom par le Département dans le cadre de son approbation.

D'autres tentatives du même ordre ont eu lieu en décembre 2021 et en janvier 2023 lors de séances avec la DGTL. Un courrier sollicitant une entrevue a même été adressé le 14 octobre 2021 à Madame Christelle Luisier Brodard qui a renvoyé la Municipalité auprès de ses services.

Surfaces d'assolement (SDA). La classification de la surface dézonée en SDA n'est pas du ressort de la Commune d'Allaman. Il appartient au Canton de procéder aux investigations pédologiques pour savoir si les terrains dézonés répondent aux conditions fixées par la mesure F12 du plan directeur cantonal et par le plan sectoriel des surfaces d'assolement approuvé par le Conseil fédéral le 8 mai 2020. Le rapport 47 OAT ne fait que mentionner cette éventualité.

Egalité de traitement. La réduction des réserves excédentaires pour l'habitation a été réalisée conformément au droit et règles en vigueur, en veillant à assurer la parfaite égalité de traitement envers tous les propriétaires fonciers. A ce titre, d'autres réserves situées sur des parcelles non bâties (n° 42 et 383) ou partiellement bâties (n° 40 et 43) ont aussi été dézonées dans le cadre de la révision du PACom.

Indemnisation financière. La Municipalité rappelle que la propriétaire de la parcelle n° 180 a le droit de demander une indemnisation au Département. La demande est à adresser selon les modalités décrites à l'art. 72 LATC.

- **En conclusion, le contenu du projet de PACom est conforme au cadre légal applicable et la Municipalité propose de lever cette opposition sans modifier le dossier.**

Opposition n° 4	**Opposants : Mme Marcela MARTIN et M. Michel MARTIN** **Date de l'opposition : 2 juin 2023** **Concerne : Divers points du PACom**

RESUME DE L'OPPOSITION

Zone d'habitation de faible densité. Les opposants demandent de rectifier la hauteur maximum au faîte des bâtiments de la zone de faible densité 15 LAT (H = 8 m) afin que cette dernière soit équivalente à celle fixée pour la zone de très faible densité 15 LAT (H = 9 m). Ils précisent que conserver une hauteur H à 8 m rend non conformes certains bâtiments existants.

Zone forestière. Les opposants relèvent qu'une partie des places de parc, sur la parcelle n° 204, se situe en zone forestière. Ils regrettent cette situation et s'inquiètent de l'évolution de ce parking dont l'entrée se situe dans les 10 m de distance à la forêt.

Zone agricole. Les opposants relèvent le statut non conforme du parking situé en zone agricole sur la parcelle n° 356. Ils spécifient que c'est un endroit apprécié des parents grâce à la présence d'un arrêt de bus scolaire à proximité. Ils souhaitent légaliser le statut de ce parking.

Constructions non conformes. Les opposants s'interrogent sur le statut et l'avenir des dépendances non habitables qui ont été transformées sans autorisation en habitation ou agrandies. Ils affirment que la Municipalité peut exiger du propriétaire la démolition d'une construction érigée illicitement hors zone à bâtir.

REPONSE A L'OPPOSITION

Zone d'habitation de faible densité – Hauteur au faîte (H). La zone d'habitation de faible densité 15 LAT remplace l'actuelle « zone de construction » située dans le plan d'extension partiel « Rives du Lac » du 6 mai 1983. Or, l'art. 7 du règlement de ce plan d'extension partiel fixe les dispositions suivantes :

En cas de reconstruction

a) si le bâtiment est destiné au pêcheur

- *le bâtiment a 2 niveaux au maximum,*
- *les combles sont habitables et comptent pour un niveau,*
- *la hauteur au faîte est de 8 m. au maximum.*

b) si le bâtiment est une résidence secondaire

- *le bâtiment a 1 niveau au maximum, sans combles habitables,*
- *la hauteur au faîte est de 5 mètres au maximum.*

Dans les 2 cas, la distance entre le bâtiment et la limite de propriété voisine est de 5 mètres au minimum. Cette distance est doublée pour les bâtiments sis sur une même parcelle.

Dès lors, la Municipalité a maintenu à 8 m la hauteur maximale au faîte (H) pour les nouvelles constructions. Par ailleurs, le contenu du nouveau règlement n'est pas rétroactif c'est-à-dire que les bâtiments existants dont la hauteur au faîte (H) excède aujourd'hui 8 m sont au bénéfice d'une situation acquise.

Aire forestière – Parcelle n° 204. La délimitation de l'aire forestière a été confirmée par l'inspecteur forestier. L'aire forestière telle que figurée dans le nouveau PACom est pratiquement identique à celle en vigueur aujourd'hui inscrite dans le plan d'extension partiel « Rives du Lac ». Une partie de l'aire de stationnement existante se situe, en effet, en empiètement de la limite en lisière (10 m). Ce parking est au bénéfice d'une situation acquise et la DGE-FORET n'a, à ce jour, formulé aucune demande pour son éventuel déplacement.

Zone agricole – Parcelle n° 356. Le 17 mai 2021, dans le cadre de la séance de coordination n° 1 avec la DGTL, la Municipalité a formulé le vœu d'affecter cette parcelle à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT pour légaliser le statut de ce parking. Cette affectation nécessitait une emprise sur les surfaces d'assolement (SDA). Dans sa note de séance, la DGTL a précisé que « *L'affectation de cette parcelle en zone affectée à des besoins publics 15 LAT revient à créer une petite entité bâtie ce qui est contraire aux objectifs de la LAT et du PDCn. De plus, une emprise de ce type est non conforme à la mesure F12 du plan directeur cantonal et ne peut être admise par la DGTL* ».

En décembre 2021, lors d'une séance organisée en cours d'examen préalable par la DGTL, la Municipalité a réitéré sans succès son souhait de classer cette parcelle supportant une aire de stationnement à usage public et un arrêt de bus scolaire en zone affectée à des besoins publics.

En conséquence, la légalisation de cette aire de stationnement n'a pas été possible dans le cadre du PACom.

Constructions non conformes. La Municipalité n'a pas connaissance de dépendances qui auraient été agrandies ou transformées illégalement en habitation à l'intérieur des zones à bâtir. Hors zone à bâtir, la responsabilité d'une remise en conformité d'une éventuelle construction illicite appartient au Canton.

- **En conclusion, le contenu du projet de PACom est conforme au cadre légal applicable et la Municipalité propose de lever cette opposition sans modifier le dossier.**

Opposition n° 5	**Opposants : Mme Marcela MARTIN, M. Michel MARTIN, Mme Sandrine VERARDO** **Date de l'opposition : 2 juin 2023** **Concerne : Parcelle n° 474**

RESUME DE L'OPPOSITION

Les opposants demandent que le port à sec situé sur la parcelle communale n° 474 soit affecté à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT et non 18 LAT. Selon eux, ce secteur est déjà affecté et, par conséquent, ne répond pas à la destination des zones 18 LAT qui s'appliquent aux territoires non affectés ou ceux dont l'affectation est différée.

Ils demandent que le règlement soit complété par la mention « ainsi qu'aux activités des sports nautiques ». Ils appuient leur requête en précisant que cet emplacement est très fréquemment utilisé et devrait profiter à une large population et non aux seuls privilégiés domiciliés dans le secteur.

REPONSE A L'OPPOSITION

Affectation du sol. Le projet soumis à l'examen préalable prévoyait d'affecter la parcelle n° 474 à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Le rapport d'examen préalable du 28 mars 2022 (p. 7/33) a demandé ce qui suit : « *La révision du plan d'affectation prévoit également d'affecter la parcelle n° 474 en zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Cette zone devant servir principalement à entreposer des bateaux, sa localisation est imposée par sa destination. La DGTL demande donc d'affecter la parcelle n° 474 en zone affectée à des besoins publics 18 LAT* ».

Dispositions réglementaires. Afin de répondre à l'opposition les termes de *délassement* et de *sports nautiques* ont été ajoutés dans l'article 1.1, al.1 du règlement. Cette modification a été soumise à l'enquête publique complémentaire.

- **En conclusion, le contenu du projet de PACom est désormais conforme au cadre légal applicable et la Municipalité propose de lever cette opposition.**

Opposition n° 6	**Opposante : Mme Pierrette Hysek Anthonet** **Date de l'opposition : 2 juin 2023** **Concerne : Zone de tourisme et de loisirs 18 LAT (restaurant La Pêcherie)**

RESUME DE L'OPPOSITION

L'opposante demande d'ajouter à l'art. 11 (zone destinée aux équipements touristiques) une précision qui précise qu'en cas de pandémie, les équipements touristiques (hôtel, restaurant, etc.) puissent s'élargir pour s'adapter selon le besoin.

Au terme de la séance de conciliation, Mme Pierrette Hysek Anthonet a retiré son opposition par écrit le 14 septembre 2023.

8 Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil général d'Allaman

- vu le préavis municipal n° 1/2026 relatif au Plan d'affectation communal (PACom),
- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,
- considérant que cet objet figure à l'ordre du jour,

DECIDE

1. de lever les oppositions formulées à l'encontre du PACom et de son règlement,
2. d'adopter le PACom et son règlement dans sa version définitive suite à l'enquête publique et à l'enquête publique complémentaire,
3. 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.

En restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et en remerciant par avance le Conseil général, nous vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, nos salutations les meilleures.

Préavis approuvé en séance de Municipalité le 26 janvier 2026 pour être soumis au Conseil général le 16 mars 2026.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Colin Compondu

La Secrétaire
Donatella Orzan