



**Municipalité de la  
Commune de Duillier**

**Préavis N° 1/2018  
au Conseil communal**

**Adoption de la zone réservée communale**

Délégué municipal

*Monsieur Jacques Mugnier, Syndic*



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

## 1. Préambule

La commune de Duillier a procédé à la réalisation de son bilan des réserves à bâtir (BDR) qui a été validé par le Service cantonal du développement territorial (SDT), le 28 mai 2015, et par la Municipalité, le 11 mai 2015. L'analyse de la zone à bâtir légalisée par le plan général d'affectation (PGA) du 17 avril 1985 révèle une capacité d'accueil de 357 habitants supplémentaires alors que seuls 154 habitants sont alloués à Duillier jusqu'en 2023. Le PGA en vigueur de la Commune admet donc un surdimensionnement important de 203 habitants. Or, la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn) en vigueur lors de l'établissement de ce bilan limitait la croissance à 1% par an, soit 15% pour la période 2008-2023. Son potentiel d'accueil étant nettement supérieur, la commune de Duillier est tenue d'entreprendre un redimensionnement de sa zone à bâtir par le biais d'une révision de son PGA. Un mandat pour une étude préliminaire en vue de la révision du PGA/RPGA a ainsi été attribué au bureau Urbaplan en octobre 2015.

### 1.1 La zone réservée

Au vu du nombre important de communes surdimensionnées et afin de ne pas prêter les possibilités de déclassement lors des révisions de PGA, le SDT (par délégation de compétence du Conseil d'État) a commencé, depuis janvier 2016, à s'opposer aux demandes de permis de construire ne respectant pas les principes de la LAT dans les communes concernées. C'est notamment le cas pour la demande de permis de construire sur la parcelle 41 de la commune de Duillier où une opposition du SDT a été déposée le 27 avril 2016.

Le 15 juin 2016, M. Pierre Imhof, chef du SDT, s'est entretenu avec une délégation municipale, concernant cette opposition. Il en a résulté qu'au vu de l'importance du surdimensionnement et des conditions mouvantes et évolutives de l'évaluation du dimensionnement de la zone à bâtir (PDCn4 en cours de procédure), entreprendre une révision du PGA n'était pas judicieux pour le moment.

La Municipalité de Duillier a donc décidé d'établir une zone réservée sur l'ensemble de sa zone d'habitation et mixte (en l'occurrence, la zone village et la zone de villas) dans le but d'éviter que la situation de surdimensionnement ne se péjore et de garantir une utilisation judicieuse de la faible marge de manœuvre restante dans la révision du PGA à venir. En effet, la définition d'une zone réservée permet de geler la situation en rendant temporairement (5 ans, prolongeable de 3 ans) inconstructibles les parcelles concernées, ceci en attendant l'entrée en force du PDCn4 et de la LATC révisée, puis de la révision du PGA/RPGA, tout en garantissant l'égalité de traitement pour l'ensemble des propriétaires. Cette intention a été communiquée aux citoyens de Duillier par un avis FAO du 1<sup>er</sup> juillet 2016.

La zone réservée a été mise à l'enquête publique du 16 septembre au 17 octobre 2016. Conformément au droit fédéral et cantonal, une présentation publique du projet a eu lieu les 6 et 11 octobre 2016.

À l'issue de l'enquête publique, 6 oppositions et 1 observation ont été enregistrées. Ayant pris connaissance des dites oppositions, la Municipalité de Duillier a décidé d'entrer en matière concernant certaines d'entre elles et de modifier l'article 3 du règlement. Ces modifications portent sur les deux points suivants :

- > La zone réservée s'applique spécifiquement aux surfaces habitables affectées au logement. Les surfaces destinées aux activités professionnelles et d'utilité (para-)publique ne sont donc plus impactées par la zone réservée.

> L'autorité communale peut délivrer un permis de construire pour un projet qui a été initié de bonne foi par le propriétaire et mis à l'enquête publique avant l'enquête publique de la zone réservée. Aussi, cette précision permet d'assurer au permis de construire délivré par la Municipalité faisant l'objet d'un recours à la CDAP, d'être instruit selon la procédure usuelle et de devenir exécutoire dans le cas d'un jugement confirmant la décision communale.

Une enquête publique complémentaire présentant ces modifications fut donc nécessaire. Cette enquête a eu lieu du 7 février au 8 mars 2017. Trois oppositions ont été enregistrées.

La Municipalité a offert aux opposants le droit d'être entendus. Six d'entre eux ont été reçus par la Municipalité le 21 août et le 11 septembre 2017. Suite à ces séances, l'observation et deux oppositions ont été retirées. Les procès-verbaux desdites séances se trouvent en annexe au présent préavis.

## **1.2 La 4<sup>e</sup> adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn)**

Parallèlement à ceci, une révision du PDCn a été lancée par le Canton afin de mettre ce document directeur en conformité avec la LAT entrée en vigueur en mai 2014. Après une consultation publique, le SDT a transmis le projet de 4<sup>e</sup> adaptation du PDCn (PDCn4) au Grand conseil vaudois. Ce dernier l'a adopté le 20 juin 2017. Il a ensuite été soumis au Conseil fédéral pour approbation. C'est en date du 31 janvier 2018 que la 4<sup>e</sup> adaptation entre formellement en vigueur. Cette mise à jour intègre de nouvelles dispositions issues de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 1<sup>er</sup> mai 2014 (accepté en votation populaire).

En ce qui concerne le dimensionnement de la zone à bâtir, la période de planification utilisée pour les nouvelles révisions de PGA a été adaptée et s'étend dorénavant sur la période 2015 à 2036. Cette adaptation s'est accompagnée d'une diminution du taux de croissance annuel de 1% à 0.75% (à savoir 15.75% sur 21 ans) ainsi que d'une révision de la méthode quantifiant la capacité d'accueil restante dans les zones à bâtir d'habitation et mixtes légalisées. Le bilan des réserves ainsi actualisé identifie une capacité d'accueil totale de 523 habitants alors que seuls 116 habitants sont alloués jusqu'en 2036 à Duillier selon la mesure A11 de la 4<sup>e</sup> adaptation du PDCn en vigueur. Le PGA en vigueur de la Commune autorise théoriquement un surdimensionnement de 407 habitants (équivalent à 20'350m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante).

Ces changements ne remettent pas en cause l'établissement de la zone réservée, mais confirment sa légitimité du fait du surdimensionnement encore plus important mis en évidence dans la dernière version du bilan des réserves.

Dès lors, les communes surdimensionnées, à l'instar de Duillier, ont, selon le PDCn4, jusqu'au 20 juin 2022 pour conformer leurs PGA avec les exigences cantonales. Sans cela, ces communes se verront privées de la possibilité de délivrer de nouveaux permis de construire.

## **2. Oppositions et observations : propositions de réponses**

Lors de la première mise à l'enquête publique, 6 oppositions et 1 observation ont été régulièrement déposées, elles sont traitées dans ce document en noir. Les 3 oppositions émanant de l'enquête publique complémentaire ainsi que les réponses y relatives figurent **en rouge**. À l'issue des séances de conciliation, l'observation et 2 oppositions ont été retirées et ne sont, de ce fait, pas traitées ci-après.

## M. Philippe Vautier

### Motif :

- Le délai de la fin de la mise à l'enquête ne permet pas de tenir la séance d'information nécessaire pour tous les habitants de Duillier.
- Le greffe de Duillier est fermé durant l'enquête à savoir du 17 au 27 octobre.
- Dans le rapport 47 OAT, page 10, point 4.1.1, la phrase « À noter que les permis d'ores et déjà délivrés sont toujours valables » n'est pas suffisamment précise.
- La date de début du « gel » des permis de construire n'est pas claire : date de parution de l'avis d'intention dans la FAO (1<sup>er</sup> juillet 2016) ou premier jour de l'enquête publique de la zone réservée (16 septembre 2016).
- Le rapport 47 OAT n'a pas été soumis à qui de droit pour en déterminer la légalité.
- Le bilan des réserves effectué par ordinateur est erroné. Toute parcelle n'ayant pas été entièrement construite (n'utilisant pas tous les droits à bâtir) constitue une réserve.

### Demande :

- Prolonger le délai d'enquête à 30 jours après la dernière séance d'information à savoir le 11 novembre 2016.
- Modifier la phrase du point 4.1.1 de la page 10 du rapport du 47 OAT, comme suit : « À noter que les décisions déjà exécutoires d'octroi de permis de construire sont toujours valables ».

### Réponse :

- Conformément à l'art. 57 LATC, la durée d'enquête est fixée à 30 jours.
- Le greffe étant fermé durant une partie de la période d'enquête, l'ensemble des documents d'enquête a été mis à disposition de la population sur son site internet en téléchargement libre.
- La commune est tenue d'informer la population conformément à l'art. 4 RLATC, cependant les modalités y relatives ne sont pas fixées. C'est donc à la Commune de choisir les moyens appropriés (forme et date notamment). À noter que deux séances d'information se sont tenues les 6 et 11 octobre 2016.
- Le rapport 47 OAT accompagne l'enquête publique et est purement explicatif. Il n'est pas formellement soumis à l'enquête et n'est pas opposable au tiers, car il n'a pas force de loi. La phrase incriminée vise les permis de construire délivrés exécutoires ou qui le deviendront. Par conséquent, il n'est pas opportun d'informer sur ce point les propriétaires des parcelles au bénéfice de permis de construire délivrés par la Commune avant l'enquête publique de la zone réservée. Le rapport explicatif fait partie du dossier transmis pour examen préalable au SDT. Il a été jugé apte à accompagner l'enquête publique de la zone réservée.
- Le bilan des réserves émanant d'une méthode automatique possède certains écueils avec lesquels il est nécessaire de travailler. La méthode de calcul cantonale ne peut cependant être remise en question.
- Pour clarifier la question de la date de début du « gel » des permis de construire, le règlement de la zone réservée a été adapté et soumis à une enquête publique complémentaire. La date de la parution de l'avis d'intention dans la FAO n'a pas été retenue, car l'avis publié avait pour but d'alerter les propriétaires ayant l'intention de développer nouvellement un projet et non de bloquer les dossiers de permis de construire en cours qui ont été initiés de bonne foi par les propriétaires avant la publication de l'avis dans la FAO. La date de l'enquête publique de la zone réservée est donc la plus adaptée, car elle correspond au moment où la zone réservée possède légalement une valeur contraignante conformément à l'art. 79 LATC.

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informer les propriétaires que seuls les permis de construire exécutoires au moment de l'enquête de la zone réservée demeurent valables.</li> <li>• Préciser que la date du début du « gel » des permis de construire correspond au jour de parution de l'avis d'intention dans la FAO.</li> <li>• Remettre à l'enquête publique le rapport 47 OAT après avoir effectué et validé les corrections auprès des instances concernées.</li> </ul> |  |
|--|--|

**M. Philippe Vautier**

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Motif :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La modification de l'art. 3 est contraire au principe d'égalité de traitement en délivrant des permis de construire au détriment d'autres propriétaires.</li> <li>• La modification met en péril la révision du PGA en réduisant les possibilités de redimensionnement de la zone à bâtir.</li> </ul> <p><b>Demande :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La modification de la date de référence (pour ne plus délivrer de permis de construire) en la faisant correspondre à la date de publication dans la FAO de l'avis d'intention de la Commune d'établir une zone réservée</li> </ul> | <p><b>Réponse :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La modification de l'art. 3 mise à l'enquête complémentaire est motivée par la volonté de protéger la bonne foi de ceux qui ont déposé et mis à l'enquête un projet avant la mise à l'enquête de la zone réservée. Cette solution a pour objectif d'éviter des injustices p. ex. entre un propriétaire qui dépose son dossier de demande de permis de construire avant l'enquête sur la zone réservée et obtient une décision avant cette enquête et un autre propriétaire qui dépose en même temps son dossier de demande de permis de construire, mais pour lequel une décision définitive et exécutoire ne peut être prise avant l'enquête sur la zone réservée. Pour ce dernier cas, l'art. 79 LATC empêchant injustement alors ladite délivrance de permis de construire NB : l'examen de la conformité avec la réglementation communale se fait à l'aune du droit en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire (y compris pour la réglementation de la zone réservée). La modification de l'art. 3 permet ainsi de délivrer le permis de construire dans la mesure où l'enquête publique du projet de construction a eu lieu avant l'enquête de la zone réservée et pour autant qu'il soit conforme au droit en vigueur à ce moment.</li> <li>• L'étendue de la zone réservée n'est pas modifiée. Ne pouvant présager, au moment de l'enquête publique de la zone réservée, des dézonages à réaliser dans le cadre de la révision du PGA à venir, l'ensemble des parcelles pouvant accueillir des habitants est concerné par la zone réservée. En effet, les paramètres permettant une évaluation précise du surdimensionnement de la zone à bâtir ont été évolutifs jusqu'au 31.01.2018 (date d'approbation du PDCn par le Conseil fédéral), empêchant jusqu'alors le travail de révision du PGA à proprement parler et justifiant ainsi la zone réservée. Quand bien même la 4e adaptation du PDCn est dès le 31.01.2018 en vigueur, la zone réservée demeure une nécessité, car elle permet d'effectuer dès maintenant le long</li> </ul> |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
|  | <p>travail de révision (procédure : 3 à 5 ans) dans les meilleures conditions possible en laissant à la Commune, au vu de l'importance de la réduction de la zone à bâtir à prévoir, un maximum de marge de manœuvre pour le redimensionnement de sa zone à bâtir d'habitation et mixte.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'avis publié avait pour but d'alerter les propriétaires ayant l'intention de développer nouvellement un projet et non de bloquer les dossiers de permis de construire en cours qui ont été initiés de bonne foi par les propriétaires avant la publication de l'avis dans la FAO. La date de l'enquête publique de la zone réservée est donc la plus adaptée, car elle correspond au moment où la zone réservée possède légalement une valeur contraignante conformément à l'art. 79 LATC.</li> </ul> |
|--|--|

**Mme Sabine et M. Stéphane Kernen**

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Motif :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PGA date de moins de 15 ans (2002).</li> <li>• La parcelle n°503 est en zone villas entièrement équipée, entourée de constructions et bien localisée par rapport au centre du village.</li> <li>• Une demande de permis de construire est en cours et l'enquête publique est passée. Les propriétaires sont en attente de la délivrance du permis de construire.</li> <li>• Aucune opposition n'a été formulée par le SDT lors de l'enquête publique réalisée du 24.08.16 au 22.09.16. Il a donc été considéré que la parcelle n'était pas surdimensionnée et répondait aux dispositions de l'art. 48 LATC.</li> <li>• La zone réservée portant sur l'ensemble de la zone d'habitation et mixte est contraire à la volonté du législateur.</li> <li>• La seule mesure transitoire est celle de l'interdiction de création de nouvelles zones à bâtir sans compensation simultanée (art. 38a LAT) à l'exclusion de toute autre mesure provisionnelle.</li> </ul> | <p><b>Réponse :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour être précis, le plan de zone a été approuvé le 17 avril 1985 (de 31 ans). Le règlement quant à lui date du 4 octobre 2002.</li> <li>• Dans le cadre de la démarche de la zone réservée, toutes les parcelles sont concernées, car selon la 3e adaptation du PDCn en vigueur depuis le 1er janvier 2016, la commune présente un surdimensionnement important pour la période 2008-2023. En effet, le surdimensionnement est de 203 habitants et le facteur de croissance est de 35% à la place de 15% (17'850 m2 SPd disponibles, réduction nécessaire : 10'150 m2 SPd).</li> <li>• L'entrée en vigueur de la LAT révisée le 1er mai 2014 a engendré la nécessité d'une révision du PDCn. Bien que publié dans sa version de travail uniquement, le SDT sur décision du Conseil d'État applique par anticipation cette version à toute nouvelle procédure. Le bilan des réserves a été mis à jour dans le cadre de l'élaboration de la zone réservée. La commune présente toujours un surdimensionnement important pour la période de planification allant de 2008-2030. La période ayant été étendue de 7 ans, le surdimensionnement se porte encore à 131 habitants avec un facteur de croissance de 35% à la place de 22% (17'850 m2 SPd disponibles, réduction nécessaire : 6'531 m2 SPd).</li> <li>• En vue de la remise au Grand Conseil du document, la version de travail du PDCn a été adaptée à la suite de la consultation de l'ARE et de la population. Une adaptation significative a été apportée au PDCn en octobre 2016 ayant des conséquences importantes sur l'évolution du dimensionnement de la zone à bâtir. La période de planification est de 2014 à 2036 avec un taux de croissance 16.5% (0.75% sur 22 ans). En chiffre, le surdimensionnement se monte à 190 habitants avec un facteur de croissance de 35% à la place de 16.5% (17'850 m2 SPd disponibles, réduction nécessaire : 9'485 m2 SPd). La version du PDCn 4 entérinée par le Grand conseil le 20 juin 2017 et le Conseil fédéral le 31 janvier 2018 modifie la</li> </ul> |
|---|---|

|   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• La mesure de classement en zone réservée de l'ensemble de la zone d'habitation et mixte est excessive et disproportionnée.</li> <li>• La mesure de classement en zone réservée de l'ensemble de la zone d'habitation et mixte porte une atteinte illicite et excessive au droit de propriété.</li> </ul> | <p>période de planification en la fixant à 2015 – 2036 avec un taux de croissance de 15.75% (0.75% sur 21 ans). En chiffre, le surdimensionnement se monte à 200 habitants avec un facteur de croissance de 36% à la place de 15.75% (17'850 m2 SPd disponibles, réduction nécessaire : 9'991 m2 SPd). Ne pouvant présager avec exactitude, au moment de l'enquête publique de la zone réservée, des dézonages à réaliser dans le cadre de la révision du PGA à venir, l'ensemble des parcelles pouvant accueillir des habitants est concerné par la zone réservée. En effet, les paramètres permettant une évaluation précise du surdimensionnement de la zone à bâtir ont été évolutifs jusqu'au 31.01.2018 (date d'approbation du PDCn par le Conseil fédéral), empêchant le travail de révision du PGA à proprement parler et justifiant ainsi la zone réservée.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quand bien même la 4e adaptation du PDCn est dès le 31.01.2018 en vigueur, la zone réservée demeure une nécessité, car elle permet d'effectuer dès maintenant le long travail de révision (procédure : 3 à 5 ans) dans les meilleures conditions possible en laissant à la Commune un maximum de marge de manœuvre pour le redimensionnement de sa zone à bâtir d'habitation et mixte au vu de l'importance de la réduction à prévoir (surdimensionnement avéré).</li> <li>• Dans le cas de la commune de Duillier, la parcelle n°42 dont le projet a été mis à l'enquête le 29.03.2016 a fait l'objet d'une opposition de la part du Service cantonal du développement territorial (SDT). À la suite d'un entretien avec M. Imhof, chef de service du SDT, le Canton a décidé de retirer son opposition dans la mesure où la Municipalité réalise une zone réservée sur toutes les parcelles en zones d'habitation et mixtes du territoire communal. Ceci explique pourquoi le SDT n'a pas fait opposition sur d'autres projets, car une solution pour gérer immédiatement et momentanément le surdimensionnement était en passe d'être réglée.</li> <li>• En application à l'art. 15 LAT, la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les 15 prochaines années. Selon la mesure A11 du PDCn, le PGA légalise une zone à bâtir trop étendue ne correspondant pas au besoin communal pour les 15 prochaines années. Selon l'art. 5a al. 4 OAT, les cantons ayant des zones à bâtir nettement surdimensionnées peuvent imposer les prescriptions nécessaires pour les réduire globalement en utilisant par exemple la zone réservée.</li> </ul> |
|---|--|

**Mmes Andrée Rubath et Yvette Kernen**

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Motif :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La seule mesure transitoire est celle de l'interdiction de création de nouvelles zones à bâtir sans compensation simultanée (art. 38a al.2 LAT et 52 OAT) à</li> </ul> | <p><b>Réponse :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le canton de Vaud, le Conseil d'État a décidé d'appliquer par anticipation les mesures révisées de la 4e adaptation du PDCn.</li> <li>• La nécessité est justifiée par le surdimensionnement important de la zone d'habitation et mixte de Duillier mis en évidence dans le bilan des réserves et l'aptitude est vérifiée par le fait que la zone réservée empêche la construction de</li> </ul> |
|---|--|

|  |   |
|--|---|
| <p>l'exclusion de toute autre mesure provisionnelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La mesure viole le principe de proportionnalité, car elle ne répond ni à la règle de la nécessité ni à celle de l'aptitude.</li> <li>• Le caractère systématique et indifférencié dont la mesure de zone réservée est prise à Duillier démontre le caractère disproportionné de celle-ci.</li> <li>• Aucune opposition n'a été formulée par le SDT lors des demandes deux permis sur les parcelles n° 500 et 644. Il a donc été considéré que les parcelles n'étaient pas surdimensionnées et répondaient aux dispositions de l'art. 48 LATC.</li> <li>• La nécessité de cette mesure urgente et extrême n'a pas été démontrée.</li> <li>• Le règlement de la zone réservée est établi en violation de l'autonomie communale, car il se base sur un modèle de règlement et de plan préparé par l'État.</li> <li>• Le principe d'égalité de traitement n'est pas un motif suffisant pour imposer la zone réservée sur l'ensemble de la zone d'habitation et mixte compte tenu de l'atteinte grave à la garantie de la propriété privée et au principe de stabilité des plans.</li> <li>• Le principe d'égalité de traitement est violé, car la mesure de zone réservée traite de manière identique des situations différentes.</li> <li>• Les parcelles n°500 et 644 ne se prêtent pas à un dézonage, car compatibles avec les principes de concentration, densification et d'équipement voulus par l'art. 15 LAT.</li> </ul> | <p>nouveaux logements permettant l'accueil d'un nombre important de nouveaux habitants.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pouvant présager avec exactitude, au moment de l'enquête publique de la zone réservée, des dézonages à réaliser dans le cadre de la révision du PGA à venir, l'ensemble des parcelles pouvant accueillir des habitants est concerné par la zone réservée. En effet, les paramètres permettant une évaluation précise du surdimensionnement de la zone à bâtir et une détermination de « situations différentes » ont été évolutifs jusqu'au 31.01.2018 (date d'approbation du PDCn par le Conseil fédéral), empêchant le travail de révision du PGA à proprement parler et justifiant ainsi la zone réservée. Il n'était dès lors à ce stade ni adapté, ni opportun, ni justifié de sélectionner l'une ou l'autre des parcelles à inclure ou non dans la zone réservée.</li> <li>• Quand bien même la 4e adaptation du PDCn est dès le 31.01.2018 en vigueur, la zone réservée demeure une nécessité, car elle permet d'effectuer dès maintenant le long travail de révision (procédure : 3 à 5 ans) dans les meilleures conditions possible en laissant à la Commune un maximum de marge de manœuvre pour le redimensionnement de sa zone à bâtir d'habitation et mixte au vu de l'importance de la réduction à prévoir (surdimensionnement avéré).</li> <li>• Dans le cas de la commune de Duillier, la parcelle n°42 dont le projet a été mis à l'enquête le 29.03.2016 a fait l'objet d'une opposition de la part du Service cantonal du développement territorial (SDT). À la suite d'un entretien avec M. Imhof, chef de service du SDT, le Canton a décidé de retirer son opposition dans la mesure où la Municipalité réalise une zone réservée sur toutes les parcelles en zones d'habitation et mixtes du territoire communal. Ceci explique pourquoi le SDT n'a pas fait opposition à d'autres projets, car une solution pour gérer immédiatement (urgence) et momentanément le surdimensionnement était en passe d'être réglée.</li> <li>• La décision de réaliser une zone réservée est un choix municipal afin d'assurer un développement urbanistique cohérent et réfléchi de la commune en mobilisant à bon escient la faible marge de manœuvre de « croissance démographique » restante et ainsi d'éviter la loi du « premier arrivé, premier servi ». À noter que l'approbation des planifications est effectuée par le Canton. Ce dernier procède uniquement à l'approbation si les exigences cantonales sont respectées.</li> <li>• La zone réservée n'est pas un dézonage. Elle se borne à bloquer momentanément la constructibilité des parcelles permettant d'accueillir encore de nouveaux habitants et susceptible de péjorer la situation de surdimensionnement de la commune.</li> <li>• Comme le nouveau PDCn est en vigueur depuis le 31.01.2018, le PGA peut dorénavant être révisé et les parcelles analysées finement à l'orée de mesures établies. La procédure de révision d'une telle planification est relativement longue (3-4 ans). L'instauration de la zone réservée d'une durée définie entre 5 à 8 ans par la LATC permet de réviser dans des conditions stables le PGA et</li> </ul> |
|--|---|

|   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• La mesure semble excessive, car elle prévoit d'être applicable entre 5 à 8 ans alors que la 4e adaptation du PDCn devrait rentrer en force l'année prochaine.</li> </ul> | <p>d'éviter ainsi que la situation de surdimensionnement se péjore durant la révision du PGA ce qui augmente significativement les risques d'échec de légalisation de la planification engagée (refus d'approbation du projet de PGA révisé par le Canton).</p> |
|---|---|

## M. Claude Malherbe

### Motif :

- La zone réservée est une mesure brutale qui ne respecte pas le principe d'égalité de traitement. Une analyse qualitative et détaillée des potentiels par parcelle aurait dû être réalisée pour éviter cette mesure totale.
- La parcelle n°18 ne se prête pas à un déclassement, respectivement le blocage par une zone réservée, du fait de ses qualités. La Municipalité a été informée que la parcelle faisait l'objet d'évaluation dans la perspective d'un projet.
- Ceci crée un dommage extrêmement important au propriétaire violant la garantie de la propriété.
- La Municipalité doit directement lancer une procédure de révision du PGA sans légaliser la zone réservée.
- L'étendue de la zone réservée sur l'entier de la zone d'habitation et mixte viole le principe de proportionnalité. Elle devrait se limiter aux parcelles entièrement vierges.
- Le dossier est établi sur la base des chiffres du PDCn V3 et devrait être établi sur la base des nouveaux chiffres selon la version d'octobre de la 4e adaptation du PDCn.
- La zone réservée ne se fonde pas sur des objectifs

### Réponse :

- Ne pouvant présager avec exactitude, au moment de l'enquête publique de la zone réservée, des dézonages à réaliser dans le cadre de la révision du PGA à venir, l'ensemble des parcelles pouvant accueillir des habitants est concerné par la zone réservée. En effet, les paramètres permettant une évaluation précise du surdimensionnement de la zone à bâtir et une détermination de « situations différentes » ont été évolutifs jusqu'au 31.01.2018 (date d'approbation du PDCn par le Conseil fédéral), empêchant le travail de révision du PGA à proprement parler et justifiant ainsi la zone réservée. Il n'était dès lors à ce stade ni adapté, ni opportun, ni justifié de sélectionner l'une ou l'autre des parcelles à inclure ou non dans la zone réservée.
- Quand bien même la 4e adaptation du PDCn est dès le 31.01.2018 en vigueur, la zone réservée demeure une nécessité, car elle permet d'effectuer dès maintenant le long travail de révision (procédure : 3 à 5 ans) dans les meilleures conditions possible en laissant à la Commune un maximum de marge de manœuvre pour le redimensionnement de sa zone à bâtir d'habitation et mixte au vu de l'importance de la réduction à prévoir (surdimensionnement avéré).
- La zone réservée n'est pas un dézonage. Elle se borne à bloquer momentanément la constructibilité des parcelles permettant d'accueillir encore de nouveaux habitants et susceptible de péjorer la situation de surdimensionnement de la commune. En outre, la population a été informée par un avis dans la FAO le 1er juillet 2016.
- Les calculs détaillés dans le rapport 47 OAT se basent sur la version de janvier 2016 de la 4e adaptation du PDCn, car la version d'octobre 2016 et celle adoptée le 20 juin 2017 par le Grand Conseil puis approuvée par le Conseil fédéral n'étaient encore pas connues.
- Dans le canton de Vaud, le Conseil d'État a décidé d'appliquer par anticipation les mesures révisées de la 4e adaptation du PDCn. La mesure A11 de la 4e adaptation du PDCn est appliquée par le Service cantonal compétent et la zone réservée est une première étape pour atteindre l'objectif attendu par ladite mesure.

|  |  |
|--|--|
| attendus de la révision du PDCn.   |  |
| <b>M. Jean-Claude Frei</b>   |  |
| <p><b>Motif :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone réservée, en lieu et place de présenter un nouveau PGA, n'est pas acceptable, car aucune nouvelle construction amenant des surfaces habitables n'est possible sur ces parcelles durant 5 à 8 ans.</li> </ul> <p><b>Demande :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'établissement du nouveau PGA/RPGA et son adoption dans les prochains mois.</li> </ul>   | <p><b>Réponse :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pouvant présager avec exactitude, au moment de l'enquête publique de la zone réservée, des dézonages à réaliser dans le cadre de la révision du PGA à venir, l'ensemble des parcelles pouvant accueillir des habitants est concerné par la zone réservée. En effet, les paramètres permettant une évaluation précise du surdimensionnement de la zone à bâtir et une détermination de « situations différentes » ont été évolutifs jusqu'au 31.01.2018 (date d'approbation du PDCn par le Conseil fédéral), empêchant le travail de révision du PGA à proprement parler et justifiant ainsi la zone réservée. Il n'était dès lors à ce stade ni adapté, ni opportun, ni justifié de sélectionner l'une ou l'autre des parcelles à inclure ou non dans la zone réservée.</li> <li>• Quand bien même la 4e adaptation du PDCn est dès le 31.01.2018 en vigueur, la zone réservée demeure une nécessité, car elle permet d'effectuer dès maintenant le long travail de révision (procédure : 3 à 5 ans) dans les meilleures conditions possible en laissant à la Commune un maximum de marge de manœuvre pour le redimensionnement de sa zone à bâtir d'habitation et mixte au vu de l'importance de la réduction à prévoir (surdimensionnement avéré).</li> <li>• La révision des planifications doit suivre une procédure de légalisation relativement longue. Elle est détaillée aux arts 56 et ss. LATC. Le calendrier évoqué ne peut pas être tenu.</li> </ul> |
| <b>M. Olivier Freymond</b>   |  |
| <p><b>Motif :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La modification de l'art. 3 va à l'encontre de l'intérêt public, car elle est contraire aux principes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de proportionnalité, car la marge de manœuvre communale pour le redimensionnement de la zone à bâtir se réduit alors que l'effort de réduction augmente.</li> <li>• d'égalité de traitement en délivrant des permis de construire au détriment d'autres propriétaires.</li> </ul> </li> <li>• La modification de l'art. 3 vise à contourner l'art. 79 LATC.</li> </ul> | <p><b>Réponse :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'étendue de la zone réservée n'est pas modifiée. Ne pouvant présager avec exactitude, au moment de l'enquête publique de la zone réservée, des dézonages à réaliser dans le cadre de la révision du PGA à venir, l'ensemble des parcelles pouvant accueillir des habitants est concerné par la zone réservée. En effet, les paramètres permettant une évaluation précise du surdimensionnement de la zone à bâtir et une détermination de « situations différentes » ont été évolutifs jusqu'au 31.01.2018 (date d'approbation du PDCn par le Conseil fédéral), empêchant le travail de révision du PGA à proprement parler et justifiant ainsi la zone réservée. Il n'était dès lors à ce stade ni adapté, ni opportun, ni justifié de sélectionner l'une ou l'autre des parcelles à inclure ou non dans la zone réservée.</li> <li>• Quand bien même la 4e adaptation du PDCn est dès le 31.01.2018 en vigueur, la zone réservée demeure une nécessité, car elle permet d'effectuer dès maintenant le long travail de révision (procédure : 3 à 5 ans) dans les meilleures conditions possible en laissant à la Commune un maximum de marge de manœuvre pour le redimensionnement de sa</li> </ul>   |

**Demande :**

- Le retrait de la modification de l'art. 3 soumise à la population
- zone à bâtir d'habitation et mixte au vu de l'importance de la réduction à prévoir (surdimensionnement avéré).
- La modification de l'art. 3 mise à l'enquête complémentaire est motivée par la volonté de protéger la bonne foi de ceux qui ont déposé et mis à l'enquête un projet avant la mise à l'enquête de la zone réservée. Cette solution a pour objectif d'éviter des injustices p. ex. entre un propriétaire qui dépose son dossier de demande de permis de construire avant l'enquête sur la zone réservée et obtient une décision avant cette enquête et un autre propriétaire qui dépose en même temps son dossier de demande de permis de construire, mais pour lequel une décision définitive et exécutoire ne peut être prise avant l'enquête sur la zone réservée. Pour ce dernier cas, l'art. 79 LATC empêchant injustement alors ladite délivrance de permis de construire. NB : l'examen de la conformité avec la réglementation communale se fait à l'aune du droit en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire (y compris pour la réglementation de la zone réservée). La modification de l'art. 3 permet ainsi de délivrer le permis de construire dans la mesure où l'enquête publique du projet de construction ait eu lieu avant l'enquête de la zone réservée et pour autant qu'il soit conforme au droit en vigueur à ce moment.
- Il s'agit de parcelles dont la construction est assurée dans des temporalités courtes. Ces projets participent à la non-théorisation de terrains en zone à bâtir. Ils permettent une mise en adéquation de l'affectation définie dans le PGA avec l'occupation réelle du sol. L'utilisation du sol devient donc conforme aux dispositions de la zone à bâtir définie dans le PGA. En outre, ces projets prouvent que les parcelles y relatives sont de toute évidence colloquées correctement en zone à bâtir, car elles permettent de répondre à un besoin avéré et réel de développement à Duillier.
- À noter également que cette modification est nécessaire pour permettre à la justice (CDAP) de continuer à instruire les dossiers de permis de construire (mis à l'enquête avant la zone réservée) ayant fait l'objet de recours.

### 3. Conclusions

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

- vu le préavis municipal N° 1/2018 relatif à l'adoption de la zone réservée communale,
- vu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- vu le rapport de la commission d'urbanisme,
- ouï les conclusions des rapports des commissions précitées,
- attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

#### le Conseil communal de Duillier décide

1. d'adopter le préavis municipal N° 1/2018 relatif à l'adoption de la zone réservée communale,
2. d'adopter le plan de zone réservée communale,
3. d'adopter le règlement de la zone réservée communale tel que mis à l'enquête publique (art 1, 2 et 4) puis modifié par l'enquête complémentaire (art. 3),
4. d'adopter les propositions de réponses contenues dans le présent préavis et de lever les oppositions formulées à l'encontre de la zone réservée communale,
5. d'autoriser la Municipalité de défendre ces décisions devant toutes instances compétentes.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 5 février 2017, pour être soumis au Conseil communal de Duillier.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>Le Syndic</p>  <p>Jacques Mugnier</p> |  | <p>Le Secrétaire</p>  <p>Andres Zähringer</p> |
|---|---|--|

Annexes : - Plan & règlement de la zone réservée mis à l'enquête publique  
- Modification du règlement mise à l'enquête publique complémentaire  
- Procès-verbaux de conciliation