



PLAN DE LA ZONE RESERVEE SELON L'ART. 46 LATC

RAPPORT 47 OAT



Dossier pour enquête publique

Pour traiter: Audric Blanc et Benjamin Fernández
urbaplan lausanne

16085-R47OAT-ENQUETE-160906.docx-6.09.16

lausanne

av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
89 80
lausanne@urbaplan.ch

fribourg

rue pierre-aeby 17
cp 87 - 1702 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève

rue abraham-gevray 6
cp 2265 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel

rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	5
2. RECEVABILITE DU PROJET	6
3. DONNEES DE BASE	7
3.1 Une croissance démographique limitée	7
3.2 La zone réservée : une solution dans un contexte légal cantonal en mutation	7
3.3 Historique du dossier	9
4. JUSTIFICATION DU PROJET	10
4.1 Plan et règlement	10
4.1.1 Plan de la zone réservée (PZR)	10
4.1.2 Règlement du plan de la zone réservée (RPZR)	11
4.2 Démonstration de l'équipement ou possibilité de l'équiper	12
5. CONFORMITE	13
5.1 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire	13
5.2 Plan directeur cantonal (PDCn)	13
5.3 Plan général d'affectation (PGA)	14
5.4 Autres planifications	14
6. CONCLUSIONS	15
ANNEXE 1	17

1. INTRODUCTION

Le présent rapport constitue le rapport justificatif selon l'article 47 OAT pour le plan de la zone réservée selon l'art. 46 LAT (ci-après le PZR).

Les objectifs du PZR sont de :

- >geler les possibilités de développement urbain de la commune de Duillier pour éviter un accroissement démographique allant au-delà de la croissance admise par le plan directeur cantonal (PDCn) pour les communes hors centre dans les 15 ans à venir;
- >assurer la faisabilité du redimensionnement de la zone à bâtir dans le cadre de la prochaine révision du plan général d'affectation (PGA) pour le rendre conforme aux dispositions des planifications supérieures.

La réalisation de ce plan doit ainsi permettre à la commune de faire correspondre, à terme, la capacité d'accueil de sa zone d'habitation et mixte avec sa croissance démographique maximale admise par les planifications supérieures en cours de révision.

Le dossier de zone réservée est composé du plan de la zone réservée au 1:5'000 et de son règlement ainsi que le présent rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT.

2. RECEVABILITE DU PROJET

Conformément aux directives cantonales, la démonstration de la recevabilité du projet doit être faite. Elle porte sur 3 points auxquels le dossier répond :

- > le PZR a été établi par le bureau urbaplan, bureau spécialisé en aménagement du territoire ;
- > la composition du dossier est conforme aux dispositions des articles 12 et 13 RLATC ;
- > le PZR ne nécessite pas de rapport d'impact.

3. DONNEES DE BASE

3.1 Une croissance démographique limitée

La commune de Duillier (district de Nyon) a procédé à la réalisation de son bilan des réserves à bâtir (BDR) qui a été validé respectivement par la Municipalité le 11 mai 2015 et par le SDT le 28 mai 2015.

Après analyse de la zone à bâtir de la commune de Duillier, sa capacité d'accueil est de 357 habitants (+35% par rapport à la situation au 31.12.2008 : 1029 hab.) alors que selon la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn), les possibilités de croissance hors centre sont limitées à 226 habitants (+22% par rapport à la situation au 31.12.2008) correspondant à un accroissement démographique de 1% par année soit au maximum de 22% entre 2008 et 2030. En permettant une croissance de 35%, le PGA en vigueur légalise une zone à bâtir avec une surcapacité d'accueil de 131 habitants. Le surdimensionnement actuel correspond à une SPd de **6'550 m²**.

Avant l'entrée en vigueur de la LAT-R le 1^{er} mai 2014, une croissance démographique hors centre était tolérée jusqu'à 30% selon les dispositions du PDCn (mesure A12) pour la période 2008-2022. Limitant strictement la croissance cantonale, la nouvelle base légale fédérale (LAT-R), qui a notamment été acceptée en votation populaire par les électeurs de Duillier (51.03%) le 3 mars 2013, a nécessité d'abandonner cette marge de tolérance communale. Dès lors, il n'est plus possible pour les communes hors centre de dépasser le maximum de croissance de 1% par année.

Possédant dès lors une zone à bâtir surdimensionnée, il revient à la Municipalité de Duillier d'entreprendre une procédure de redimensionnement de sa zone à bâtir. Sans cela, les communes qui ne procéderaient pas au redimensionnement de leurs zones à bâtir se verraient privées de la possibilité de développer de nouvelles zones à bâtir ou de modifier des zones existantes.

3.2 La zone réservée : une solution dans un contexte légal cantonal en mutation

L'entrée en vigueur de la LAT-R a fait évoluer le paradigme en matière d'aménagement du territoire en Suisse. Une révision des planifications et des légalisations cantonales est en cours. Le contexte règlementaire s'avère mouvant et incertain. Entamer la révision du PGA maintenant semble, au vu de ce qui précède, peu judicieux, car son élaboration pourrait se voir prolonger en fonction des nouvelles exigences cantonales susceptibles d'être mises en place avec l'entrée en force du PDCn 4 devant nécessairement être intégrées.

Pour pallier ce problème tout en garantissant la faisabilité du redimensionnement de la zone d'habitation et mixte, une solution rapidement applicable a été trouvée d'entente avec Mme Faessler, aménagiste au SDT, lors d'une séance de coordination en date du 4 avril 2016 avec une délégation municipale.

Afin d'éviter que la situation de surdimensionnement se péjore, la Municipalité doit ainsi, rapidement, établir une zone réservée selon l'art. 46 LATC et ce, sur l'ensemble de la zone d'habitation et mixte (correspondant dans le cas présent à la zone du village et à la zone de villas) afin de :

- > geler la situation en attendant l'entrée en force du nouveau PDCn 4 et de la LATC révisée ;
- > tout en garantissant l'égalité de traitement pour l'ensemble des propriétaires.

Dans les faits, les terrains concernés seront alors inconstructibles pendant la durée de la zone réservée et ses effets sont applicables dès la mise à l'enquête publique du dossier d'affectation. Il s'agit dès lors de sécuriser toutes les surfaces libres en zone à bâtir pour empêcher le surdimensionnement et garantir la faisabilité d'un redimensionnement de la zone à bâtir dans une révision prochaine du PGA afin d'atteindre les objectifs de développement de 1% par année comme demandé par le SDT conformément au PDCn.

Il a été décidé de définir un périmètre étendu, car un certain nombre de projets de construction sont en cours de réflexion par les propriétaires. Toutefois, il apparaît que ces projets ne sont pas les mieux localisés au vu des objectifs définis par les législations fédérales et cantonales. Ils sont dès lors plus vulnérables à d'éventuelles oppositions de la part du Canton permises par la base légale en vigueur.

En agissant de la sorte, la Municipalité se prémunit contre les risques d'une part d'opposition du Département au moment de la délivrance de permis de construire et d'autre part de légalisation d'une zone réservée cantonale sur les parcelles concernées par la demande de permis de construire. En effet, le Département compétent peut invoquer à tout moment l'art. 134 LATC, car le PGA en vigueur est non conforme aux dispositions du PDCn et de la LAT/OAT du fait de son surdimensionnement.

Agir en amont grâce à la présente procédure permet donc à la Commune de conserver la maîtrise de son développement territorial en mettant en place une zone réservée communale sur toutes les parcelles pouvant potentiellement accueillir de nouveaux habitants. Ensuite, à compter de la mise en vigueur du présent dossier de zone réservée selon l'art. 46 LATC, elle disposera d'un délai de cinq ans prolongeable de trois ans pour réviser et mettre en vigueur son PGA révisé conformément aux exigences des planifications supérieures.

3.3 Historique du dossier

- > 28 mai 2015 Signature du bilan des réserves à bâtir.
- > Février 2016 Rédaction d'une note de synthèse sur le bilan des réserves à bâtir et analyse de la situation locale de surdimensionnement.
- > 2 mars 2016 Présentation du bilan des réserves actualisé et des possibilités de réduction du potentiel à la Municipalité.
- > 4 avril 2016 Séance de coordination avec Mme Faessler du SDT concernant les possibilités à venir pour la commune de Duillier.
- > Fin mai 2016 Décision municipale d'entreprendre la réalisation du Plan de zone réservée sur toute la zone d'habitation et mixte de la commune.
- > 15 juin 2016 Séance avec le SDT entérinant la présente procédure de zone réservée sur l'entier du territoire communal.

4.1.2 Règlement du plan de la zone réservée (RPZR)

Ledit règlement se trouve sur le document contenant le plan de la zone réservée.

Art. 1 : Destination

Les parcelles comprises dans les périmètres définis en plan sont entièrement affectées à la zone réservée selon l'art. 46 LATC qui a, pour effet, de les rendre provisoirement inconstructibles. Cette dernière est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins conformément à la LAT.

Art. 2 : Périmètre

Les terrains compris dans la zone définie par le PZR correspondent aux affectations en zone de village et en zone de villas du PGA en vigueur, approuvé par le Conseil d'État le 17 avril 1985.

Art. 3 : Effets

Pour les terrains non bâtis, le périmètre de la zone réservée est strictement inconstructible.

Sur les terrains bâtis, les constructions existantes peuvent, selon l'art. 80 LATC, être entretenus, transformés et réparés dans les limites des volumes existants, pour autant qu'elles n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée. Une marge de manœuvre à cette restriction est cependant donnée en autorisant :

- >les petits agrandissements de volume liés, par exemple, à la réalisation de lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique ou éléments techniques ;
- >la construction des dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC dans la mesure où elles prennent place à moins de 3 mètres du bâtiment principal.

Pour ne pas prêter le développement du tissu économique ainsi que des services et équipements d'utilité (para-)publique de la commune, les agrandissements mesurés des bâtiments existants peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles ou d'utilité (para-) publique.

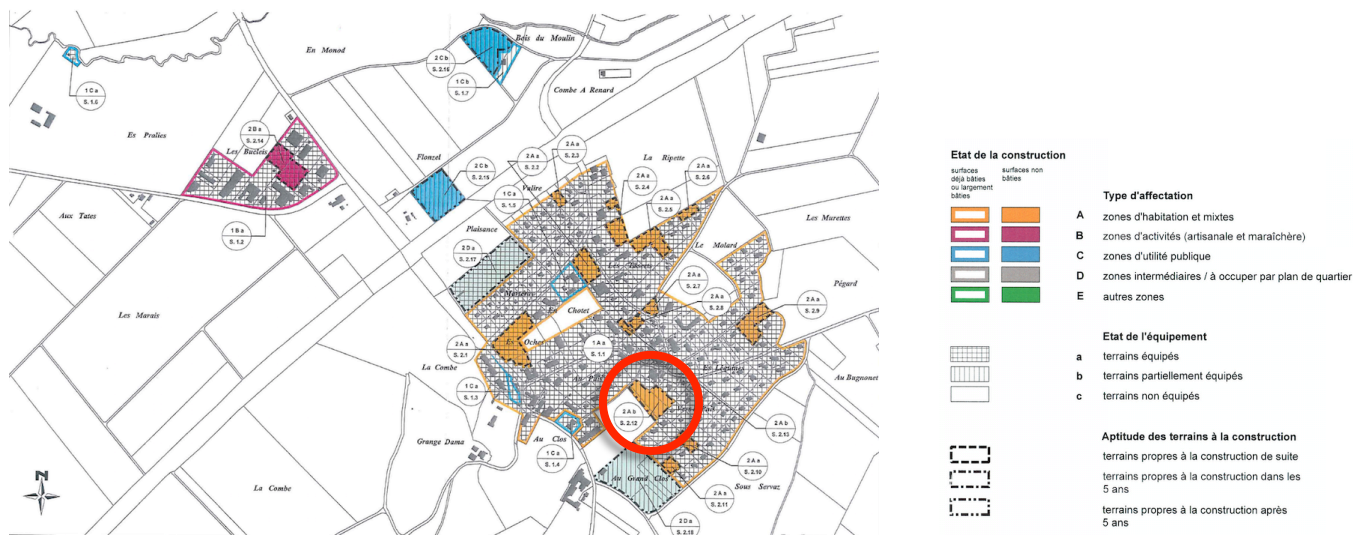
Art. 4 : Validité

Conformément à l'art. 46 LATC, le présent PZR est en force pour une durée de 5 ans à compter de sa mise en vigueur et peut être prolongée de 3 ans. Elle abroge provisoirement toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux, qui lui sont contraires. Une fois ce délai dépassé, la validité du présent PZR s'éteint et les dispositions du PGA s'appliquent à nouveau si aucune autre disposition n'est entrée en vigueur dans l'intervalle.

4.2 Démonstration de l'équipement ou possibilité de l'équiper

Le territoire en zone à bâtir de la commune de Duillier est en grande partie équipé. En effet, seule une surface non bâtie composée de quatre parcelles se trouve partiellement équipée (indiquée sur la figure suivante par le cercle rouge). Un morcellement a eu lieu et un programme d'équipement est en cours de concrétisation pour permettre la construction de cette surface en plusieurs étapes.

Figure 1 : Extrait de l'aperçu d'état d'équipement



5. CONFORMITE

5.1 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire

Le projet respecte les buts et les principes régissant l'aménagement fixés par la loi sur l'aménagement du territoire fédérale, entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, selon les 4 thèmes majeurs (articles 1 et 3 LAT) :

- >protection du milieu naturel,
- >création et maintien du milieu bâti harmonieusement aménagé,
- >développement de la vie sociale et décentralisation,
- >maintien des sources d'approvisionnement.

5.2 Plan directeur cantonal (PDCn)

La 3^e adaptation du plan directeur cantonal est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Sa 4^e adaptation est actuellement en cours de révision et vise une :

- >meilleure coordination urbanisation-transport ;
- >densification des territoires déjà largement bâtis ;
- >adéquation entre l'affectation et l'usage réel du sol.

Le développement du PZR s'inscrit en cohérence avec le Plan directeur cantonal en cours de révision (PDCn 4). Particulièrement, en ce qui concerne :

A Coordonner mobilité, urbanisation et environnement

A1 Localiser l'urbanisation dans les centres

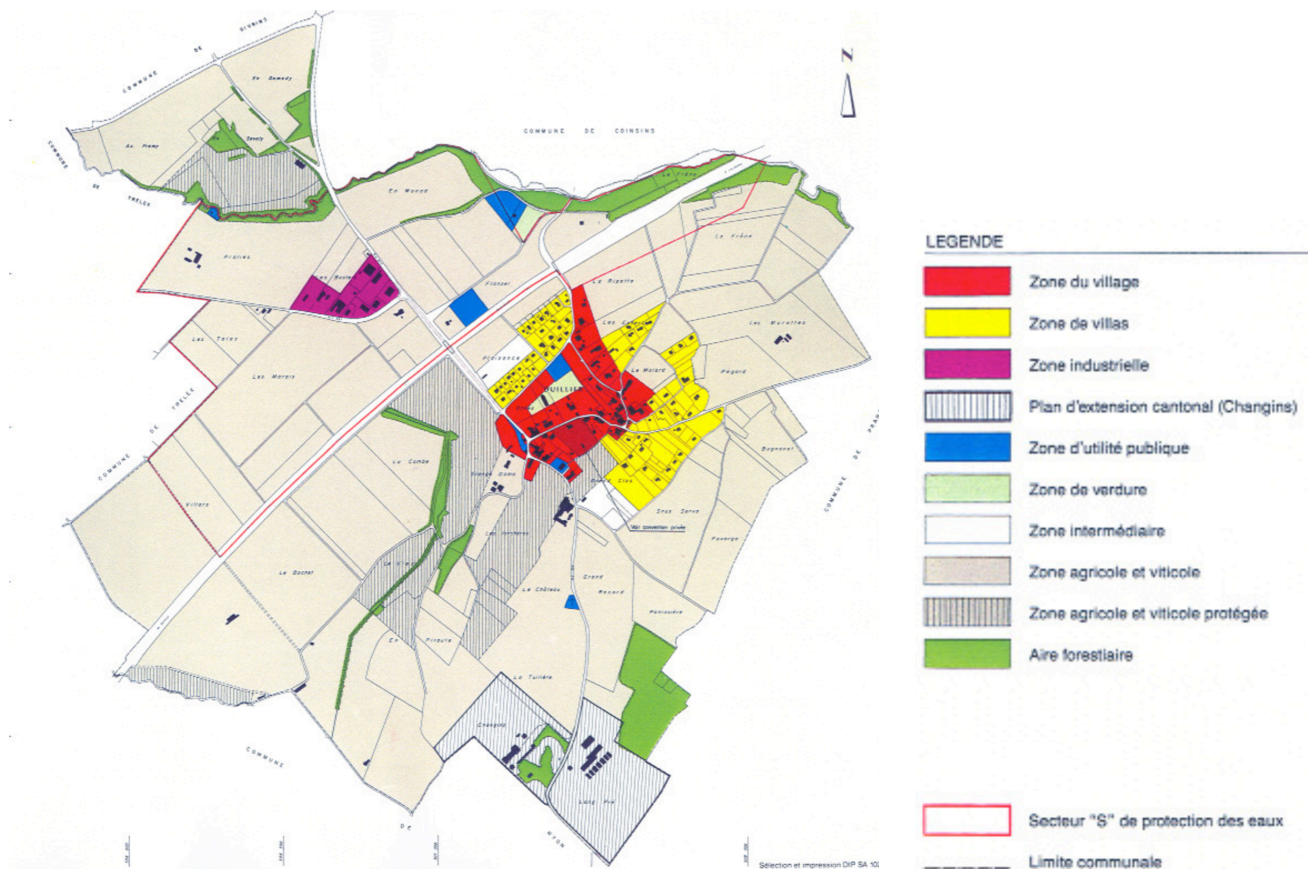
A11 Zones d'habitation et mixtes

Le PZR assure la faisabilité de la révision du PGA qui légalisera, à terme, une zone à bâtir judicieusement calibrée pour les 15 ans à venir et conforme aux dispositions des planifications supérieures.

5.3 Plan général d'affectation (PGA)

Le plan général d'affectation a été approuvé le 17 avril 1985. Il affecte, à la zone du village et à la zone de villas, les parcelles concernées par le PZR (zones rouge et jaune).

Figure 2 : Extrait du PGA de Duillier.



Le PGA en force étant surdimensionné, la présente procédure de PZR a pour effet de rendre temporairement inconstructibles les terrains des parcelles situées en zone d'habitation et mixte sans pour autant engendrer une modification de leur affectation légale.

5.4 Autres planifications

Le projet ne pose pas d'autres contraintes légales.

6. CONCLUSIONS

Dans le cadre de la procédure d'approbation des plans, l'article 47 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) demande de démontrer, d'une part la conformité aux buts et principes de l'aménagement du territoire et, d'autre part, la prise en compte des observations émanant de la population.

Concernant le premier point, le projet est conforme aux planifications cantonale, régionale et communale.

Les étapes suivantes sont prévues comme suit :

Le dossier est transmis à la Municipalité pour approbation.

Le dossier de PZR est soumis à examen préalable par la Municipalité au SDT.

Il est adapté selon les remarques des Services cantonaux consultés.

Après approbation par la Municipalité, il est soumis à l'enquête publique pendant 30 jours. La population pourra faire des remarques, voire des oppositions. Elles seront traitées par la Municipalité et feront l'objet de propositions de réponses.

Le dossier est ensuite soumis à l'adoption du Conseil communal. Il est accompagné des propositions de réponse sur lesquelles se détermine le Conseil.

Le dossier, une fois adopté par le Conseil communal, est envoyé au Département compétent pour approbation préalable par la Cheffe du Département. Les recours au Tribunal administratif sont possibles. Les articles 31 ss LJPA sont applicables.

Bilan des réserves : 2008-2030

F3. Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement sur la feuille Excel
xx	Donnée à compléter par la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur estimée par l'application

Besoins

Population au 31 décembre 2008*

Croissance hors centre selon la mesure A11 (22%)

Population maximale hors centre en 2030 selon la mesure A11

Population programmée en 2030

Population au moment du bilan (en date du 31.12.2013)*

Besoins au moment du bilan (max 22% de la population 2008)

Capacités d'accueil au moment du bilan**

Capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir (formulaire 1)

Potentiel de densification des autres parcelles

1/3 du potentiel de densification

Capacités d'accueil au moment du bilan**

Bilan

Hors périmètre de centre: surcapacité d'accueil par rapport aux besoins

Facteur de croissance démographique 2008-2030 selon mesure A11**

Croissance 2008-2030 selon bilan (Facteur de croissance * 22%)

Hors du centre

1029

+

226

=

1255

1255

-

1008

=

226

329

+

84

28

=

357

131

1.58

35%

* chiffre officiel de Statistique Vaud pour la population résidente permanente

** date inscrite dans le nom du fichier

*** selon formule: (Capacités d'accueil + Croissance de la population depuis 2008) / Croissance hors centre selon mesure A11 (22%)