# ZONE RESERVEE SELON L'ART. 46 LATC

# RAPPORT 47 OAT



Enquête publique

# SOMMAIRE

3.

1

1

D

1

1

I

I

I

I

I

1

1

I

I

1.	INTRODUCTION	5
2.	RECEVABILITE DU PROJET	7
3.	DONNEES DE BASE	9
	3.1 Une croissance démographique limitée	9
	3.2 La zone réservée : une solution dans un contexte légal cantonal en mutation	9
	3.3 Historique du dossier	11
4.	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET	13
	4.1 Plan et règlement	13
	4.1.1 Plan de la zone réservée	13
	4.1.2 Règlement de la zone réservée	14
	4.2 Effet de la zone réservée	15
5.	CONFORMITE	17
	5.1 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire	17
	5.2 Plan directeur cantonal (PDCn)	17
	5.3 Planifications communales en vigueur	18
	5.4 Autres planifications	18
6.	CONCLUSIONS	19
ANN	NEXE 1	21

#### 1. INTRODUCTION

Le présent rapport constitue le rapport justificatif selon l'article 47 OAT pour la zone réservée selon l'art. 46 LAT sur la commune de Lussy-sur-Morges.

Les objectifs de la zone réservée sont :

- >de rendre, provisoirement, inconstructible l'entier de la zone d'habitation et mixte de la commune de Lussy-sur-Morges 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;
- >d'assurer la faisabilité du redimensionnement de la zone à bâtir dans le cadre de la prochaine révision du plan général d'affectation (PGA) afin de répondre aux exigences fixées par l'art. 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et par le Plan directeur cantonal (PDCn).

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 :

- >la zone réservée a été établie par urbaplan, bureau spécialisé en aménagement du territoire dans le cadre d'un mandat attribué par la Municipalité ;
- >la composition du dossier est conforme aux dispositions des articles 12 et 13 RLATC :
- >la zone réservée ne nécessite pas de rapport d'impact.

#### DONNEES DE BASE

## 3.1 Une croissance démographique limitée

La commune de Lussy-sur-Morges (district de Morges) a procédé à la réalisation de son bilan des réserves à bâtir (BDR) qui a été validé par la Municipalité et le SDT le 11 mars 2015. Il a, depuis, été actualisé selon la 4e adaptation du PDCn en cours de validation.

Après analyse de sa zone à bâtir, la capacité d'accueil de Lussy-sur-Morges est de 285 habitants (+44% par rapport à la situation au 31.12.2015 : 646 hab.) alors que selon la mesure A11 du PDCn, les possibilités de croissance hors centre sont limitées à 102 habitants (+15.75% par rapport à la situation au 31.12.2015) correspondant à un accroissement démographique de 0.75% par année soit un maximum de 15.75% entre 2015 et 2036. En permettant une croissance de 44%, le PGA en vigueur a légalisé une zone à bâtir avec une surcapacité d'accueil de 183 habitants. Le surdimensionnement actuel correspond à une surface de plancher déterminante (SPd) de 9'153 m².

Avant l'entrée en vigueur de la LAT le 1<sup>er</sup> 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 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 0.75% par année définie par la 4e adaptation du PDCn, adoptée le 20 juin 2017 par le Grand Conseil et transmise pour approbation par le Conseil fédéral.

Possédant dès lors une zone à bâtir surdimensionnée, il revient à la Municipalité de Lussy-sur-Morges d'entreprendre une procédure de redimensionnement de sa zone à bâtir par le biais de la révision de son PGA. Sans cela, les communes qui ne procéderaient pas au redimensionnement de leurs zones à bâtir se verraient privées de la possibilité de développer des nouvelles zones à bâtir ou de modifier des zones existantes après le 20 juin 2022, soit 5 ans après l'adoption par le Grand Conseil de la quatrième révision du PDCn.

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

L'entrée en vigueur de la LAT a fait évoluer le paradigme en matière d'aménagement du territoire en Suisse. Une révision des planifications et des légalisations cantonales est en cours (PDCn + LATC). Le contexte réglementaire s'avère mouvant et incertain. Entamer la révision du PGA maintenant semble, au vu de ce qui précède, peu judicieux, car ce processus pourrait se voir prolonger en

fonction des nouvelles exigences cantonales susceptibles d'être mises en place avec l'entrée en force de la 4e adaptation du PDCn et 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 : l'élaboration d'une zone réservée selon l'article 46 LATC sur toutes les parcelles des zones d'habitation et mixtes du territoire communal et valable 5 ans prolongeable de 3 ans.

En agissant de la sorte, la Municipalité se prémunit aussi contre les risques d'une part d'opposition du Département au moment de la mise à l'enquête 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.

# 3.3 Historique du dossier

· 11 mars 2015	Signature du bilan des réserves à bâtir d'habitation et mixte.
· 30 août 2016	Avis FAO du 30.08.16 informant les propriétaires de l'intention de la Municipalité d'établir une zone réservée.
· 11 novembre 2016	Séance avec le SDT pour présenter le projet de la zone réservée.
· 28 novembre 2016	Accord préliminaire du SDT.
· 21 juin 2017	Adoption par le Grand Conseil de la quatrième adaptation du plan directeur cantonal (PDCn4).
· 8 septembre 2017	Séance avec le SDT pour présenter le nouveau projet de zone réservée sur base du PDCn4 adopté.

## 4. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

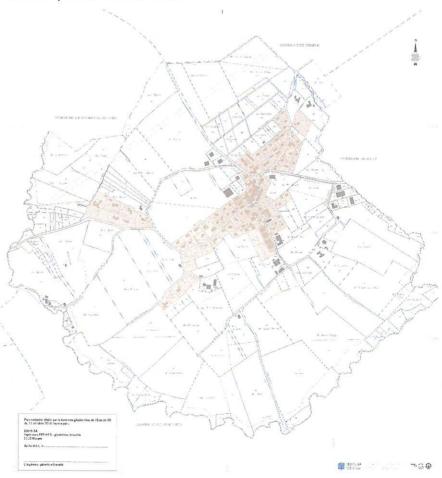
## 4.1 Plan et règlement

#### 4.1.1 Plan de la zone réservée

L'instauration de la présente zone réservée communale a pour objectif d'éviter de rendre de futurs dézonages impossibles ou plus difficiles. Le but de cette démarche est de permettre aux autorités de la commune de Lussy-sur-Morges d'engager dans les meilleures conditions possible la révision de son PGA conformément à la LAT, l'OAT et la mesure A11 de la 4<sup>e</sup> adaptation du PDCn.

La zone réservée s'étend sur l'entier des parcelles en zone à bâtir d'habitation et mixte (y compris les parcelles faisant l'objet d'un plan spécial). Cette procédure permet de gérer le surdimensionnement de la commune tout en garantissant l'égalité de traitement pour l'ensemble des propriétaires ainsi que la prévention contre les incertitudes liées au cadre légal actuel.

#### Extrait du plan de la zone réservée



#### 4.1.2 Règlement de la zone réservée

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

#### Art. 1: Destination

Les terrains compris dans les périmètres définis en plan sont concernés par la zone réservée selon l'art. 46 LATC qui a, pour effet, de les rendre provisoirement inconstructibles. Cette dernière, se superposant à l'affectation en vigueur, 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

La zone est délimitée par les périmètres figurant sur le plan « zone réservée ». Son emprise couvre toutes les parcelles colloquées en zone à bâtir de la commune destinées à accueillir des habitants. La zone d'équipements publics et la zone artisanale ne sont donc pas concernées par la zone réservée.

#### Art. 3: Effets

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

Seuls les rénovations, transformations et agrandissements des bâtiments existants ou futurs bénéficiant de permis de construire définitifs et exécutoires peuvent être admis en zone réservée dans la mesure où ils n'augmentent pas les surfaces habitables affectées aux logements de manière disproportionnée. Une marge de manoeuvre à cette restriction est cependant donnée en autorisant :

- > la délivrance de tout permis de construire dont la mise à l'enquête publique a débuté avec la mise à l'enquête publique de la présente zone réservée ;
- > la construction de dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC si elles sont situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal.

Pour ne pas prétériter 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'intérêt général.

#### Art. 4: Mise en vigueur, durée et abrogation

Conformément à l'art. 46 LATC, la présente zone réservée est en force pour une durée de 5 ans à compter de sa mise en vigueur par le Département compétent 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 présente zone réservée est abrogée tacitement et les dispositions des planifications communales s'appliquent à nouveau si aucune autre disposition n'est entrée en vigueur dans l'intervalle.

#### 4.2 Effet de la zone réservée

La mesure A11 « zone d'habitation et mixte » de la quatrième adaptation du PDCn en cours d'approbation donne aux communes un délai de 5 ans depuis son adoption par la Grand Conseil pour réviser leurs planifications et adapter la capacité d'accueil de la zone à bâtir avec la croissance admise.

L'actualisation du bilan des réserves de la commune à la lumière de la nouvelle méthode cantonale a permis de révéler une surcapacité de 183 habitants (soit 9'153 m² SPd) ce qui correspond à une croissance de 44% à l'horizon 2036 contre les 15.75% permises par la mesure A11.

	SPd	Équivalent habitant
Capacités d'accueil au moment du bilan (31.12.2015)	14'240 m²	285 habitants
Besoins au moment du bilan (selon A11 du PDCn)	5'087 m²	102 habitants
Surcapacité d'accueil par rapport aux besoins	9'153 m²	183 habitants

Pour procéder au redimensionnement de la zone à bâtir et afin de ne pas entraver le travail de révision des planifications communales, une zone réservée est légalisée sur l'intégralité de la zone à bâtir d'habitation et mixte de la commune. Cette démarche permet de geler les potentiels de croissance de la commune (à savoir 14'240 m² SPd) afin de pouvoir, à terme, les faire correspondre aux objectifs de développement de 0.75% par année conformément au PDCn4.

#### 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<sup>er</sup> 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)

Le plan directeur cantonal a été adopté par le Grand Conseil en juin 2017 et doit être approuvé par le Conseil fédéral.

Le principe de base qui sous-tend la quatrième adaptation du plan directeur cantonal (PDCn4) est le développement territorial durable. L'élaboration de la zone réservée respecte ce principe en s'inscrivant dans une démarche de redimensionnement de la zone à bâtir surdimensionnée de la commune de Lussy-sur-Morges qui devra satisfaire aux critères suivants :

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

Le développement de la zone réservée s'inscrit en cohérence avec le Plan directeur cantonal (PDCn). Particulièrement, en ce qui concerne :

- A Coordonner mobilité, urbanisation et environnement
- A1 Localiser l'urbanisation dans les centres
- A11 Zones d'habitation et mixtes

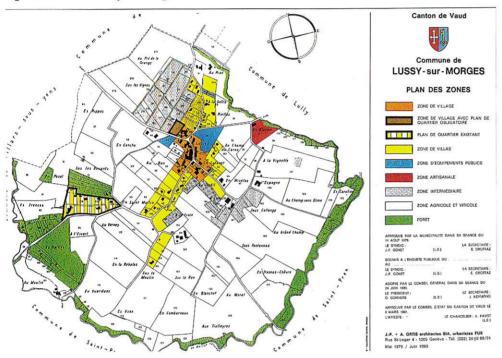
  La zone réservée assure la faisabilité de la révision du PGA qui légalisera,
  à terme, une zone à bâtir judicieusement calibrée pour les 15 ans à venir
  et conforme aux dispositions des planifications supérieures.

Ladite zone réservée a pour but d'empêcher la possibilité d'une croissance trop importante de Lussy-sur-Morges allant au-delà des 15.75% admis d'ici 2036. La zone réservée gèle ainsi momentanément la zone à bâtir destinée à l'habitation en attendant de procéder à un redimensionnement de celle-ci via une révision des planifications communales en vigueur.

# 5.3 Planifications communales en vigueur

Le plan général d'affectation a été approuvé le 6 mars 1981.

Figure 1 : PGA de Lussy-sur-Morges.



Sont concernées par la zone réservée les différentes zones suivantes :

- > Zone de village ;
- > Zone de villas ;
- > Zones soumises à plan spécial :
  - PEP « Sus les Dévents » ;
  - PPA « A Coinsin » ;
  - PQ « En Brolliet ».

# 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. Concernant l'information à la population, un avis dans la FAO a été publié le 30 août 2016 pour communiquer aux propriétaires l'intention de la Municipalité d'établir une zone réservée. Une séance publique sera organisée pendant l'enquête.

Les étapes suivantes sont prévues comme suit :

- > Le dossier est transmis à la Municipalité pour approbation.
- > Le dossier de zone réservée 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, cas échéant, traitées par la Municipalité et feront l'objet de propositions de réponse.
- > Le dossier est ensuite soumis à l'adoption du Conseil général. Il est accompagné des propositions de réponse sur lesquelles se déterminera le Conseil.
- > Le dossier, une fois adopté par le Conseil général, 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 actualisé : (2015-2036)

B

1

D

10

D

B

D

D

D

Ď

D

D

D

Ď

D

D

D

D

D

# Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

Lussy-sur-Morges
N° OFS 5640

XX	Donnée calculée automatiquement
XX	Donnée à compléter la commune (si besoin)
XX	Donnée modifiée par la commune
XX	Valeur avant nettoyage

A. Besoins	En centre	Hors du centre	
Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]	0 0	0.75	
Année de référence	2015 2015	2015 2015	
Horizon de planification	2036 2036	2036 2036	
Population			
Année de référence (31 décembre 2015)	0 0	646 646	
Année du bilan (31 décembre 2015)	0 0	646 646	
	+	+	
Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]	0 0	102 102	
	+	+	
Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]	0 0	0 0	
	=	=	
Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11	0 0	748 748	
Besoins au moment du bilan [habitants]	0 0	102 102	

B. Capacités d'accueil au moment du bilan	En centre	Hors du centre
Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]	0 0	236 240
Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]	0 0	113 135
Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]	33 33	33 33
Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]	0 0	37 45
Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]		0 0
	=	=
Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]	0 0	273 285

## C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

# En centre Hors du centre