

**Révision du  
Plan général d'affectation (PGA)**

**Création d'une  
ZONE RÉSERVÉE  
COMMUNALE**

**Information au Conseil communal  
de Morrens du 29.03.2021**

1. PGA pourquoi faut-il le réviser ?

2. Zone réservée communale : pourquoi et que comporte-t-elle ?

3. Révision du PGA : quelles sont les prochaines étapes ?

# **1. PGA pourquoi faut-il le réviser ?**

# 1. PGA pourquoi faut-il le réviser ?

## Contexte fédéral

2007

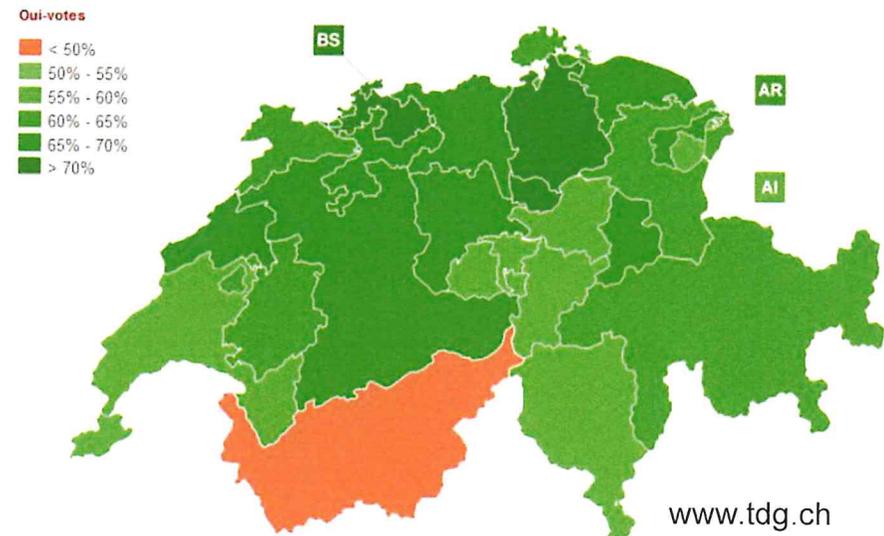
Initiative pour le paysage

Contre-projet à l'initiative : révision partielle de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

3 mars 2013

Acceptation populaire des modifications de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et de son Ordonnance (OAT)

CH : 62.9%  
VD : 56.4%



1 mai 2014

Entrée en vigueur de la LAT et de l'OAT

# 1. PGA pourquoi faut-il le réviser ?

## Contexte fédéral

### Objectifs de la LAT révisée:

- Freiner le mitage du territoire, réduire les zones à bâtir surdimensionnées;
- Urbaniser à l'intérieur du territoire déjà bâti, en priorité à proximité des TP;
- Préserver les bonnes terres agricoles (surfaces d'assolement);
- Introduire une taxe d'au moins 20% pour compenser les avantages résultant des mesures d'aménagement.

Un contenu minimal pour les plans directeurs cantonaux est introduit et des dispositions transitoires sont introduites dans l'attente de leur adaptation.

# 1. PGA pourquoi faut-il le réviser ?

## Contexte cantonal

**Adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn):** La 4<sup>ème</sup> adaptation se base sur les principes de la nouvelle LAT.

18.01 - 26.02.2016

Consultation publique de la 4<sup>ème</sup> adaptation (année de référence 2014)

20.06.2017

Adoption par le Grand Conseil (année de référence 2015)

31.01.2018

Approbation par le Conseil fédéral

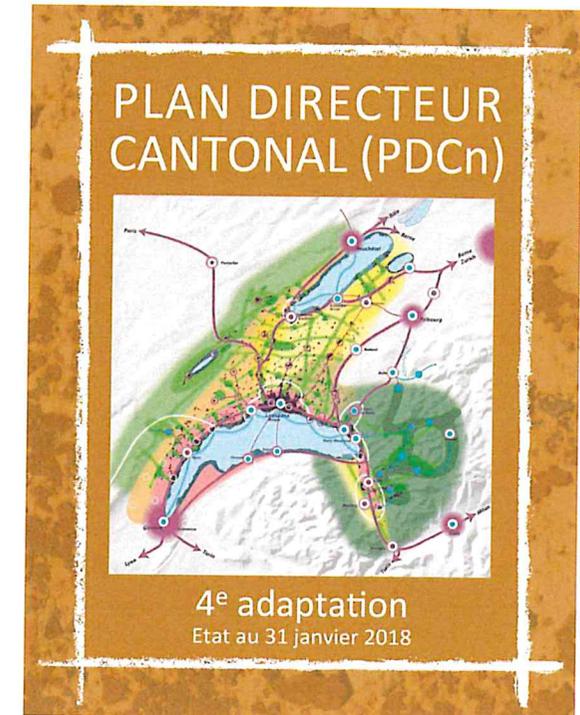
# 1. PGA pourquoi faut-il le réviser ?

## Contexte cantonal

### Mesure A11 Zones d'habitation et mixtes (PDCn)

« Pour répondre aux besoins à quinze ans, les communes :

- réaffectent les terrains excédant les besoins ou peu adéquats
- densifient le territoire urbanisé
- mettent en valeur les réserves et les friches »



« Les communes mettent en conformité leurs planifications [PGA et RPGA] et les soumettent à l'approbation du Canton au plus tard le 20 juin 2022 »

# 1. PGA pourquoi faut-il le réviser ?

## Contexte cantonal

### Mesure A11 du PDCn

### Adapter les zones à bâtir pour l'habitation pour les 15 prochaines années

Les communes évaluent, avant de soumettre au Canton tout plan d'affectation, la nécessité de redimensionner leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre leur *capacité d'accueil* en habitants et la croissance démographique projetée, limitée par type d'espace du projet de territoire cantonal selon le tableau suivant :

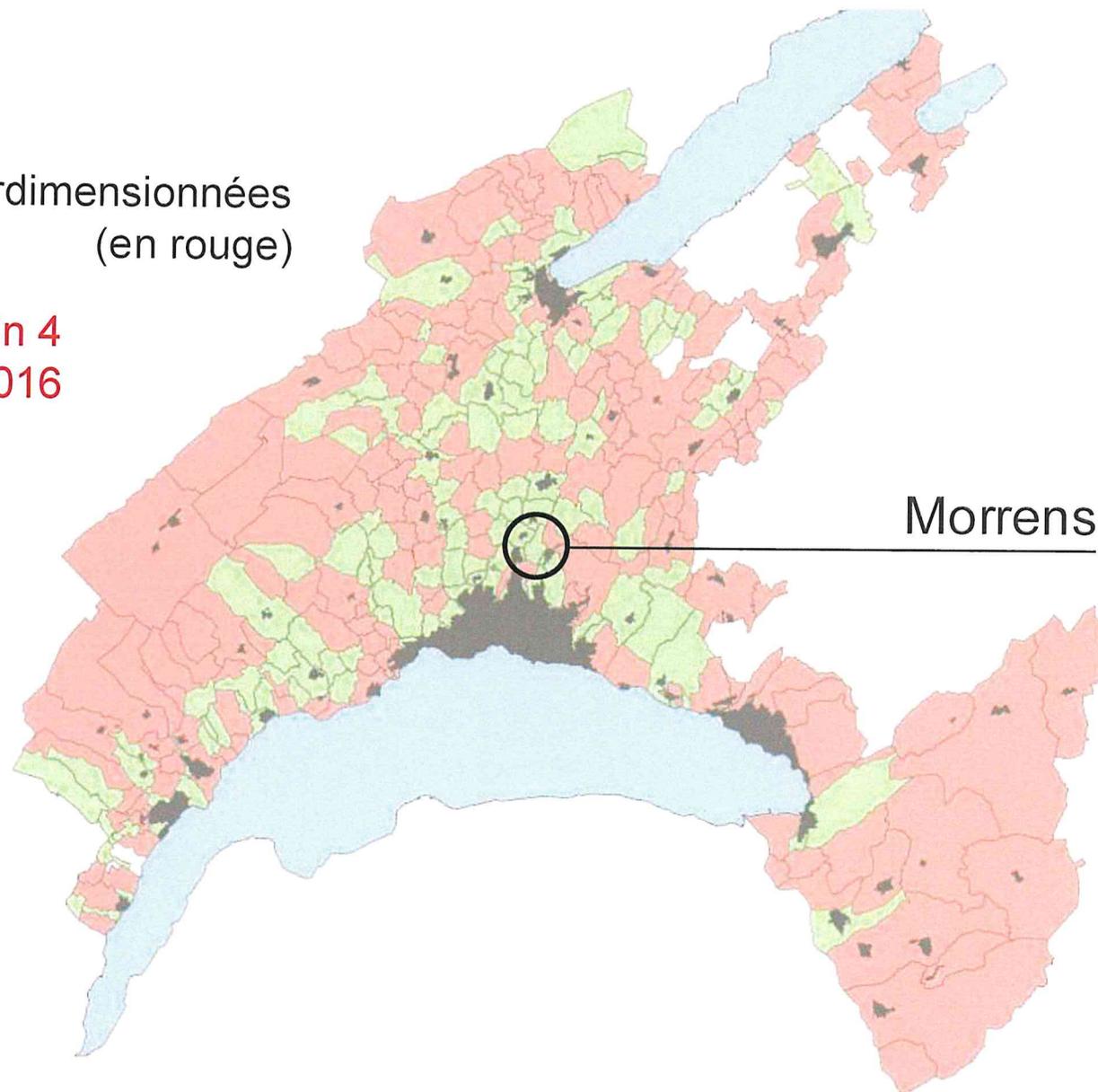
	<b>Croissance annuelle maximale</b>
<b>Périmètre des centres régionaux</b>	1.7% de la population 2015
<b>Périmètre des centres locaux</b>	1.5% de la population 2015
<b>Périmètre des localités à densifier</b>	1.5% de la population 2015
<b>Villages et quartiers hors centre</b>	0.75% de la population 2015

# 1. PGA pourquoi faut-il le réviser ?

## Contexte cantonal

179 communes surdimensionnées  
(en rouge)

Etat selon projet de PDCn 4  
mis en consultation en 2016



Source:

Conférence de presse: 4<sup>ème</sup> adaptation du Plan directeur cantonal, DTE – SDT, 07.10.2016

# 1. PGA pourquoi faut-il le réviser ?

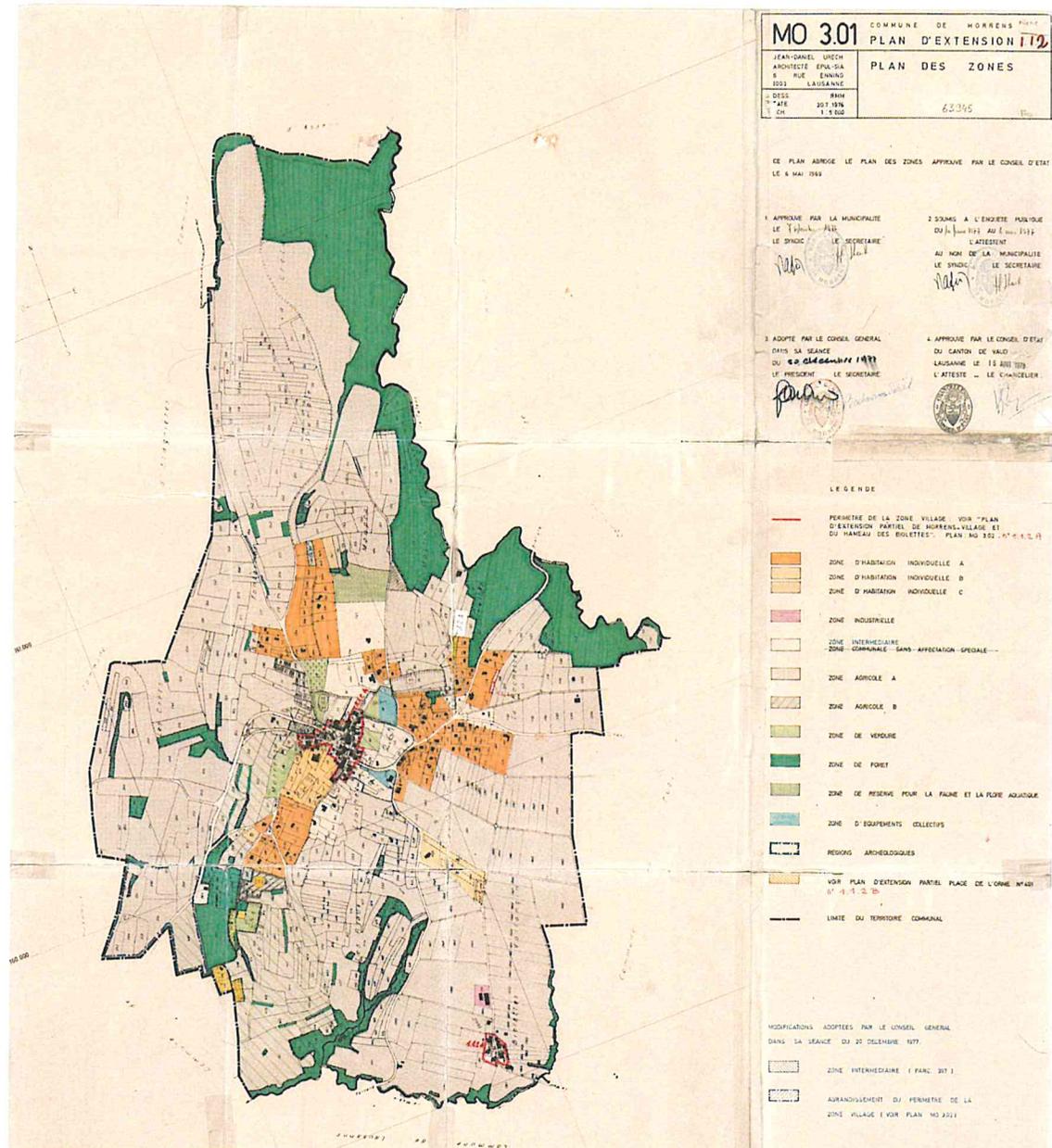
## Contexte communal

Plan des zones du 16.08.1978

8 plans spéciaux (PQ/PPA) de plus de 15 ans

Révision nécessaire:

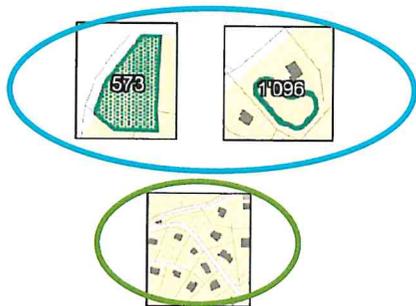
- surdimensionnement actuel
- cadre légal sensiblement modifié
- base cadastrale obsolète



# 1. PGA pourquoi faut-il le réviser ?

## Contexte communal

Morrens: identification des réserves selon le guichet informatique pour le dimensionnement des zones à bâtir (DGTL)

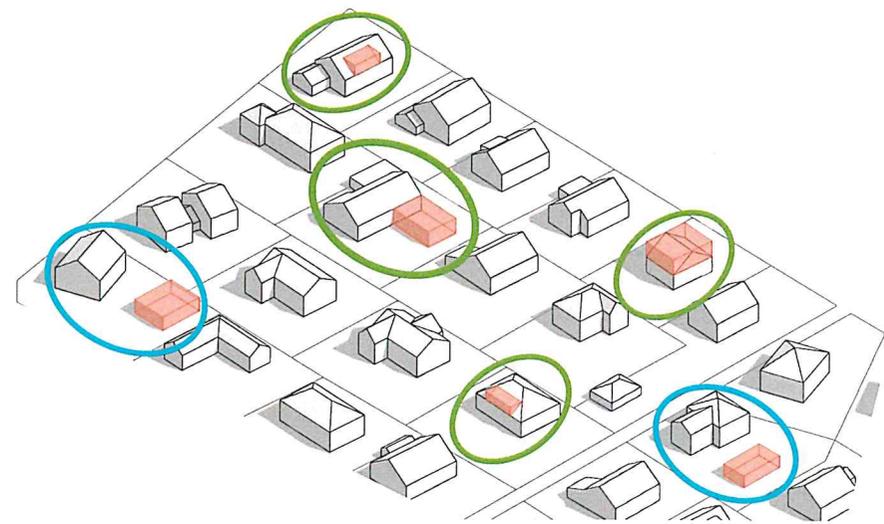


Réserve = 100% retenus;

Densification = 33% retenus.

Ces plans ont une capacité d'accueil de 191 habitants (au 31.12.2019)

- Capacité d'accueil = SPd non encore réalisée selon règles de la zone;
- 50 m<sup>2</sup> de SPd = 1 habitant;



Source: MetamorpHouse (OFL)

# 1. PGA pourquoi faut-il le réviser ?

## Contexte communal

Population de l'année de référence (31.12.2015)	1'055 habitants + 71 ↓
Population au moment du bilan (31.12.2019)	1'126 habitants
Croissance accordée du 31.12.2015 au 31.12.2036 par la mesure A11 du PDCn (0.75% par an)	166 habitants
Population maximale au 31.12.2036 selon la mesure A11 du PDCn	1'221 habitants

0.75% \* 21 ans

Les besoins : (166-71)                    **95 habitants**

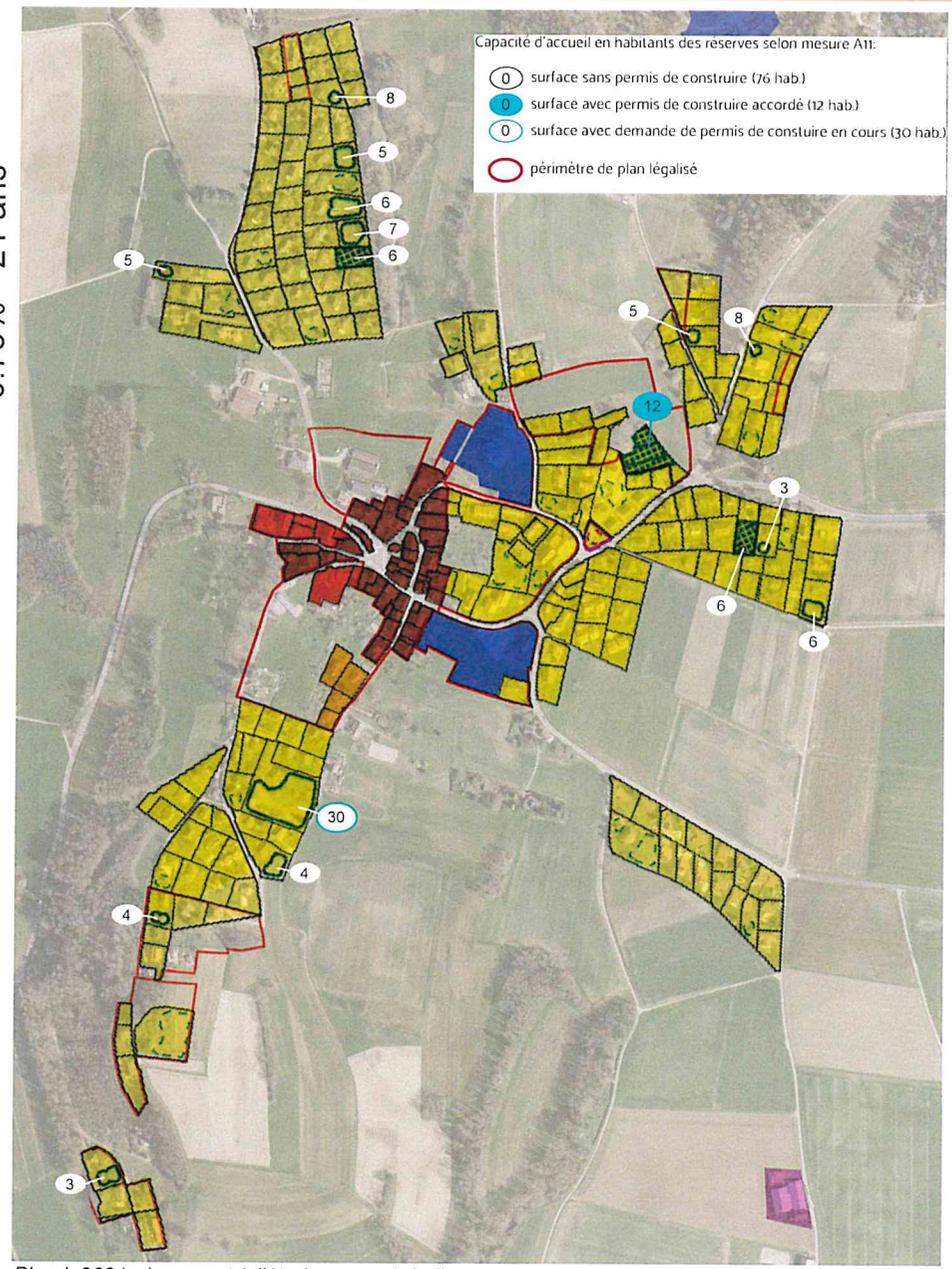
La capacité d'accueil :                **191 habitants**

*dont: réserves        118*

*densification    73*

Surdimensionnement :                **96 habitants**

⇒ Le potentiel d'accueil des zones à bâtir légalisées est environ deux fois plus important qu'autorisé.



Plarel, 2021, document à l'étude - sans échelle

## **2. Zone réservée communale : pourquoi et que comporte-t-elle ?**

## 2. Zone réservée communale : pourquoi et que comporte-t-elle ?

### Mesures conservatoires:

#### Comment éviter des projets entravant les réflexions sur le nouveau PACom?

- **Art. 47 LATC - Plans en voie d'élaboration**

1 *La municipalité peut refuser un permis de construire lorsqu'un projet de construction, bien que conforme, compromet une modification de plan envisagée, non encore soumise à l'enquête publique.*

2 *L'autorité en charge du plan est tenue de le mettre à l'enquête publique dans les 14 mois qui suivent la décision de refus du permis de construire, puis d'adopter son projet dans les 12 mois suivant la fin de l'enquête publique.*

3 *Lorsque ces délais n'ont pas été observés, le requérant peut renouveler sa demande de permis de construire. La municipalité doit alors statuer dans les 30 jours.*



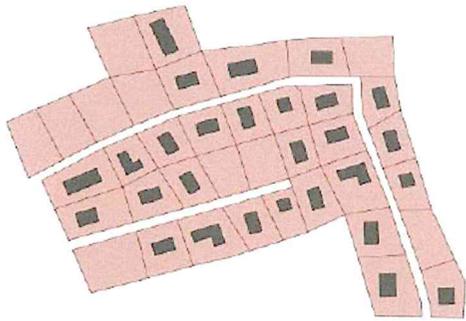
**Délais trop courts pour les travaux de révision du PGA**

- **Art. 46 LATC - Zone réservée**

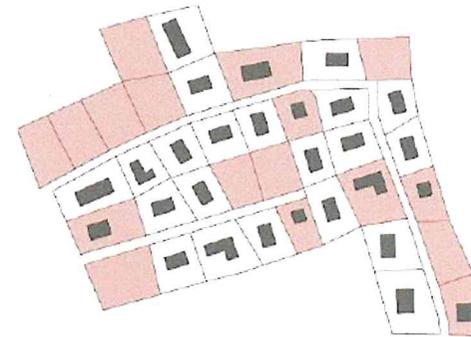
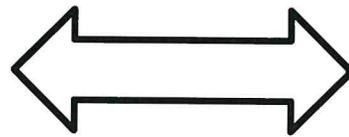
1 *Les communes ou le département peuvent établir des zones réservées selon l'article 27 LAT. Ces zones interdisent ou limitent la constructibilité de terrains pendant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum.*

2 *La procédure d'approbation est celle des plans d'affectation.*

## 2. Zone réservée communale : pourquoi et que comporte-t-elle ? Plan



Périmètre global  
*Égalité de traitement*



Périmètre ciblé  
*Seulement parcelles surdimensionnées*

## 2. Zone réservée communale : pourquoi et que comporte-t-elle ?

### Plan et règlement

#### LEGENDE

-  zone réservée (art. 46 LATC)
-  limite communale
-  coordonnées géographiques moyennes: 2'538'000 / 1'160'000

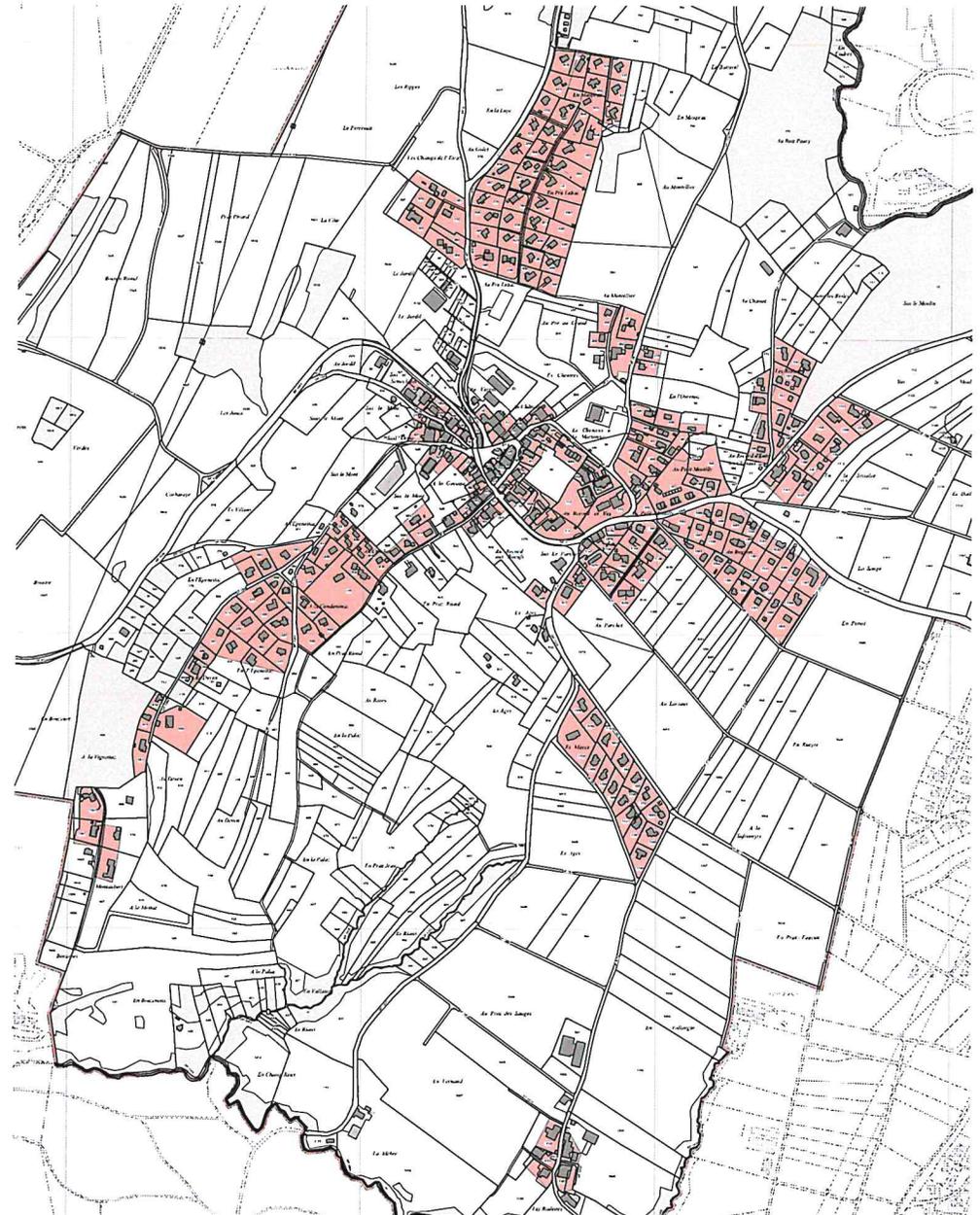
#### But

art.1 La zone réservée selon l'art. 46 LATC 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.

#### Périmètre

art.2 La zone réservée déploie ses effets sur le **périmètre** défini sur le plan.

- ↳ Toutes les zones d'habitation et mixtes:
- zone du village
  - zones d'habitation A/B/C



## 2. Zone réservée communale : pourquoi et que comporte-t-elle ?

### Règlement

#### Effets

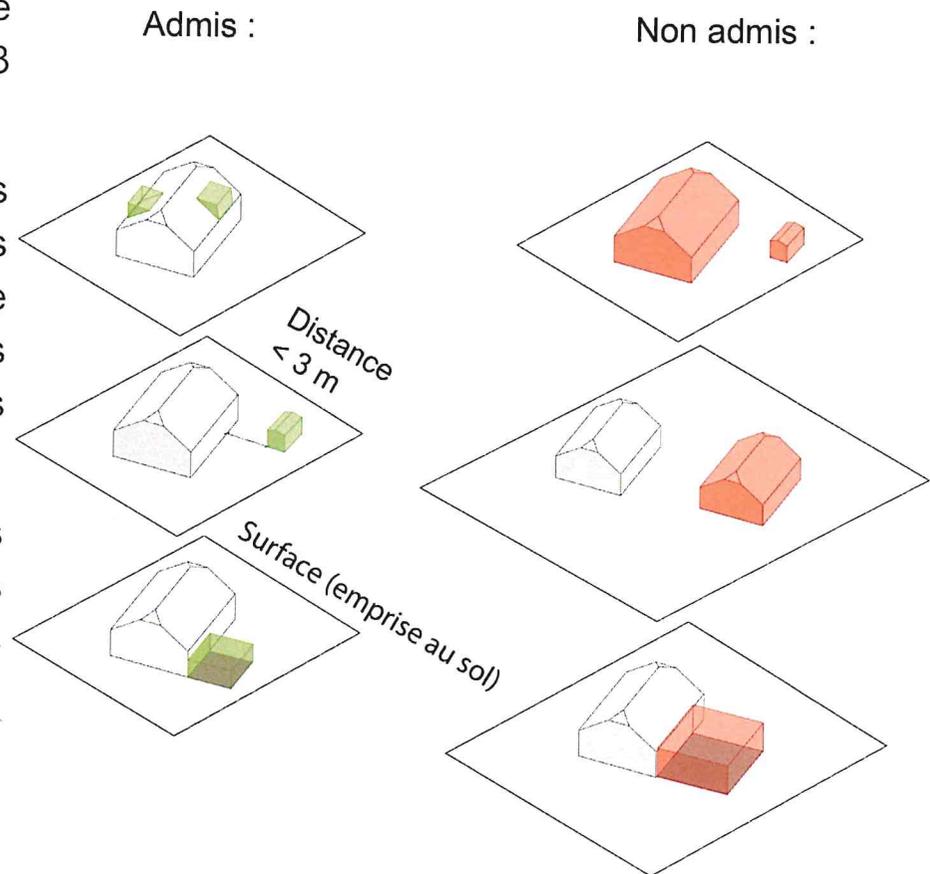
art.3 al. 1 Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC, situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal.

al.2 Les rénovations et les transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants, pour autant qu'elles ne créent pas de logements supplémentaires. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, etc.

al.3 Des agrandissements mesurés des bâtiments existants peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.

#### Mise en vigueur, durée et abrogation

art.4 La zone réservée entre en vigueur par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art.46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.



## 2. Zone réservée communale : pourquoi et que comporte-t-elle ? Procédure

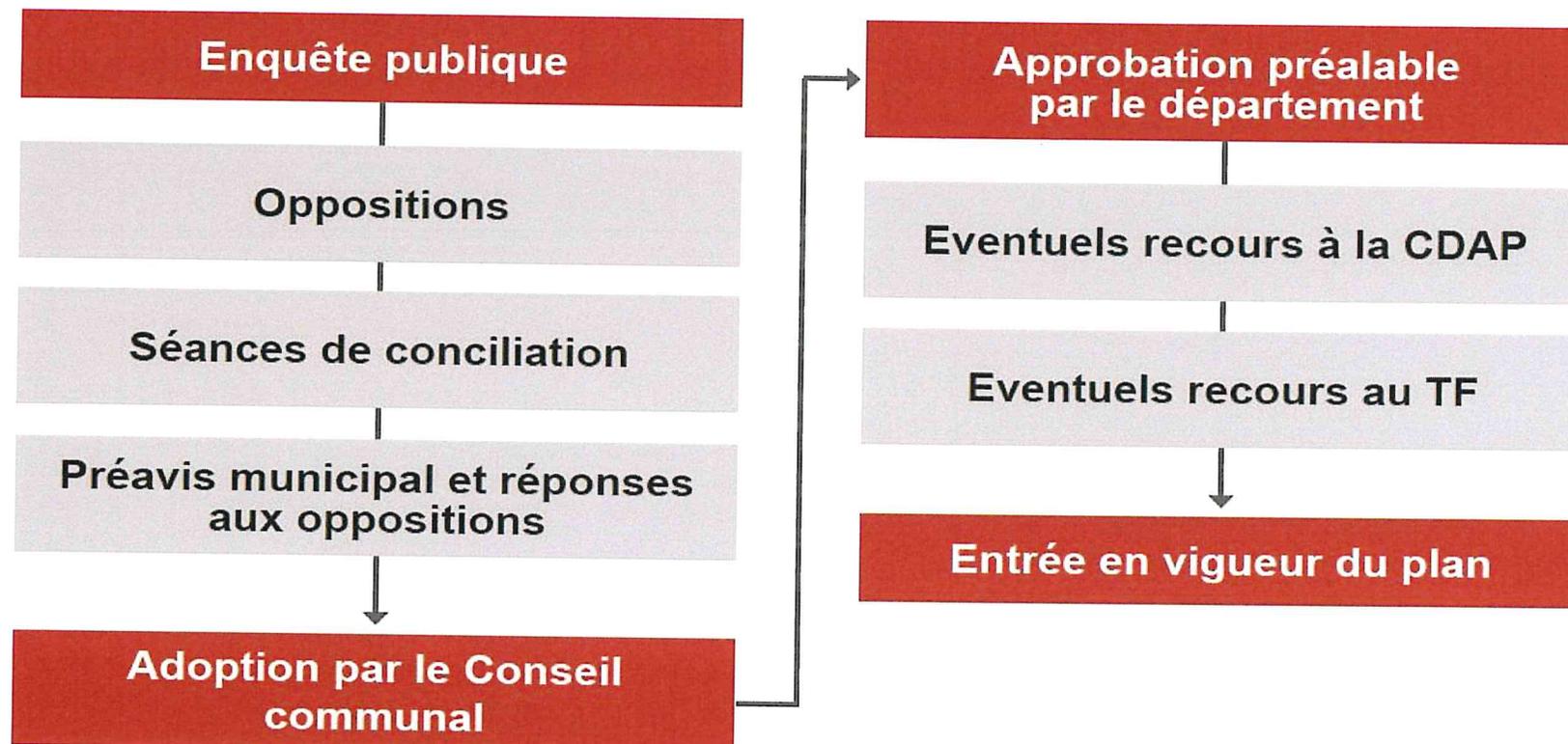
Avril - mai 2021

Examen préliminaire valant examen préalable (DGTL)

Juin 2021

Mise à l'enquête de la zone réservée communale

**EFFETS à partir du début de la mise à l'enquête**



**3. Révision du PGA :  
Quelles sont les prochaines étapes ?**

## 2. Révision du PGA : Quelles sont les prochaines étapes ?

### Prochaines étapes

	2021												2022												2023	
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F
<b>ZONE RÉSERVÉE COMMUNALE (ART. 46 LATC)</b>																										
<i>Dossier de zone réservée communale</i>	■	■	■																							
<i>Examen préalable</i>				■	■																					
<i>Enquête publique (30 jours)</i>						■																				
<i>Traitement oppositions / Conseil communal / mise en vigueur</i>							■	■	■	■	■	■														
<b>ÉTAPE 1 : STRATÉGIE DE REDIMENSIONNEMENT &amp; EXAMEN PRÉLIMINAIRE (ART. 36 LATC)</b>																										
<i>Stratégie de redimensionnement</i>				■																						
<i>Questionnaire d'examen préliminaire</i>				■																						
<i>Examen préliminaire</i>					■	■	■																			
<b>ÉTAPE 2 : ÉLABORATION DU PACom</b>																										
<i>Projet de PACom (plan / règlement / rapport 47 OAT)</i>					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■												
<i>Examen préalable (art 37 LATC)</i>														■	■	■										
<b>ÉTAPE 3 : PROCÉDURE DE LÉGALISATION DU PACom</b>																										
<i>Adaptations / compléments</i>																■	■									
<i>Enquête publique (30 jours)</i>																	■									
<i>Traitement des oppositions</i>																		■	■	■	■	■	■			
<i>Préavis municipal</i>																								■		
<i>Conseil communal</i>																									■	
<i>Approbation par le Département</i>																										■

**Merci pour votre attention**