

# COMMUNE DE MORRENS

ZONE RÉSERVÉE COMMUNALE (Art. 46 LATC)

RAPPORT D'AMÉNAGEMENT (47 OAT)

Dossier n°

2272

Version du (enquête publique)

23.08.2021

PLAREL SA architectes et urbanistes associés  
Boulevard de Grancy 19A 1006 Lausanne  
T. 021 616 69 15 info@plarel.ch



**1 INTRODUCTION**

- 1.1 Résumé et objectifs
- 1.2 Planifications communales en vigueur
- 1.3 Chronologie
- 1.4 Composition du dossier

**2 RECEVABILITÉ**

- 2.1 Acteurs
- 2.2 Information, concertation et participation

**3 JUSTIFICATION**

- 3.1 Nécessité de la zone réservée (art. 15 LAT)
- 3.2 Périmètre et caractéristiques du projet

**4 CONFORMITÉ**

- 4.1 Conditions d'admissibilité

**ANNEXES**

Avis préliminaire valant examen préalable

DGTL	Direction générale du territoire et du logement
FAO	Feuille des Avis Officiels
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
NORMAT	Normalisation des données de l'aménagement du territoire
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
PA	Plan d'affectation
PACom	Plan d'affectation communal
PDCn	Plan directeur cantonal
PGA	Plan général d'affectation
PPA	Plan partiel d'affectation
PQ	Plan de quartier
RLAT	Règlement sur l'aménagement du territoire
RLATC	Règlement sur la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions

## 1 INTRODUCTION

### 1.1 Résumé et objectifs

Au sens de l'art. 15 LAT «Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes. Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites».

Selon le bilan effectué par la DGTL et vérifié par la Commune, les zones à bâtir pour l'habitation et mixtes de la Commune de Morrens sont surdimensionnées par rapport aux besoins définis par la mesure A11 du PDCn. Consciente de ce surdimensionnement, la Municipalité de Morrens a décidé de lancer les études visant à établir un nouveau plan d'affectation communal

Afin de s'assurer que rien ne soit entrepris qui puisse entraver les réflexions en cours sur la révision du PGA, la Municipalité souhaite geler partiellement la constructibilité des zones à bâtir pour l'habitation et mixtes, en empêchant en particulier toute nouvelle construction d'habitation. Cette mesure, dont les effets se déploieront dès la mise à l'enquête de la zone réservée et jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau PA communal, permet d'assurer l'égalité de traitement de l'ensemble des propriétaires fonciers de la zone d'habitation et mixte.

### 1.2 Planifications communales en vigueur

Les parcelles concernées par la zone réservée sont actuellement régies par:

- le plan général d'affectation de la commune approuvé le 16 août 1978 et son règlement (règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions), ainsi que leurs modifications;
- le PPA «A-Village / Hameau Biolettes», approuvé le 16 août 1978;
- le PPA «B-Place de l'Orme», approuvé le 16 août 1978;
- le PQ «Vignettaz», approuvé le 15 août 1979;
- le PQ «Au Deven», approuvé le 6 février 1980;
- le PQ «Au Record Es Vez» approuvé le 3 décembre 1982;
- le PPA «Sus le Parchet», approuvé le 22 décembre 1989;
- le PPA «Crochet Nord», approuvé le 24 avril 1996;
- le PPA «En Epenettaz», approuvé le 9 juillet 1996;
- le PPA «Séméchaux», approuvé le 10 novembre 2010.

### **1.3 Chronologie**

septembre 2019	Avis sur la FAO informant les propriétaires fonciers du projet de révision du PGA.
mai 2020	Appel d'offre pour l'établissement du nouveau PA communal et pour l'établissement d'une zone réservée communale.
septembre 2020	Refus du permis de construire sur la parcelle n°536 en raison du surdimensionnement des zones à bâtir pour l'habitation et mixtes de la commune.
novembre 2020	Attribution du mandat pour l'établissement du PACom et de la zone réservée communale.

### **1.4 Composition du dossier**

Le dossier de «zone réservée communale» est composé des documents suivants :

- le plan de la zone réservée et son règlement,
- le présent rapport d'aménagement (47 OAT).

## 2 RECEVABILITÉ

### 2.1 Acteurs

Les acteurs suivants ont participé à l'établissement du dossier :

- La Municipalité en qualité de Maître de l'ouvrage et mandant.
- Le bureau Plarel SA architectes et urbanistes associés en tant que mandataire pour l'élaboration du plan et du règlement de la zone réservée.
- Le bureau Courdesse & Associés - Ingénieurs et Géomètres SA, mandataire pour l'authentification du plan cadastral selon art. 15 RLAT, conformément à la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (NORMAT 2).

### 2.2 Information, concertation, participation

La procédure de mise en vigueur d'une zone réservée implique les acteurs suivants :

- La Municipalité de Morrens agit en qualité d'Autorité responsable du contenu et du suivi de la procédure (art. 34 LATC).
- Le Conseil communal, en qualité d'organe législatif communal, devra adopter le plan et son règlement ainsi que le préavis municipal y relatif contenant notamment les réponses aux éventuelles oppositions (art. 42 LATC).
- Les Services cantonaux sont consultés dans le cadre de l'examen préliminaire et préalable du projet (art. 36 et 37 LATC).
- La population sera informée de la procédure et du contenu de la zone réservée avant l'enquête publique. Elle sera ensuite tenue informée des éventuelles modifications relatives à l'affectation des parcelles concernées par la zone réservée dans le cadre de l'enquête publique du nouveau plan d'affectation communal (art. 38 LATC).
- Les éventuels opposants seront rencontrés pour une séance de conciliation obligatoire (art. 40 LATC).

### 3 JUSTIFICATION

#### 3.1 Nécessité de la zone réservée

Au sens de l'art. 15 LAT « Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années suivantes. Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites».

La capacité d'accueil autorisée est définie par la mesure A11 du PDCn, selon les calculs suivants:

Population de l'année de référence (31.12.2015)	1'055 habitants
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

À Morrens, la capacité d'accueil nécessaire au moment du bilan au sens de la mesure A11 du plan directeur cantonal est de 95 habitants (1'221 - 1'126). Étant donné que les zones à bâtir légalisées permettent, selon l'estimation effectuée selon la méthode cantonale, d'accueillir 191 habitants supplémentaires, **un surdimensionnement de 96 habitants est constaté**. En d'autres termes, le potentiel d'accueil des zones à bâtir légalisées est environ deux fois plus important qu'autorisé par la mesure A11 du PDCn.

Sous réserve des exceptions prévues, la zone réservée doit permettre d'éviter tout développement qui puisse entraver les réflexions relatives au redimensionnement des zones, comme l'exigent l'art. 15 LAT et la mesure A11 du PDCn.

#### 3.2 Périmètre et caractéristique du projet

La zone réservée communale concerne l'ensemble des parcelles affectées aux zones d'habitation et mixtes de la commune, qu'elles soient régies par le PGA du 16 août 1978 ou qu'elles soient soumises aux dispositions des plans spéciaux mentionnés au § 1.2.

## 4 CONFORMITÉ

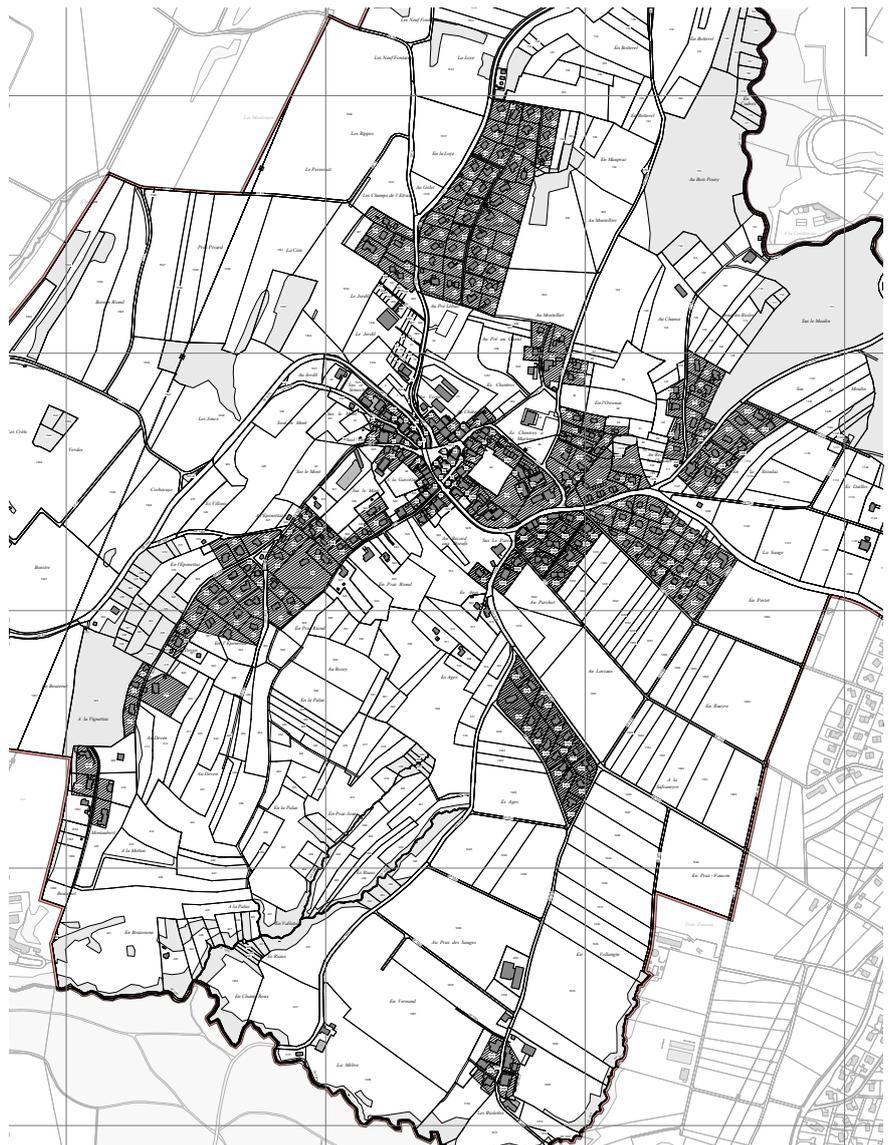
### 4.1 Conditions d'admissibilité

L'inscription de la zone réservée communale est conforme aux dispositions de l'art 46 LATC. Elle est nécessaire pour permettre l'application de la disposition A11 du PDCn et ne contrevient à aucune règle ou disposition contraire en matière d'aménagement du territoire.

Par ailleurs, le règlement de la zone réservée autorise les propriétaires à :

- réaliser des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC, situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal,
- rénover, transformer des bâtiments existants dans les limites des volumes existants, pour autant que cela ne crée pas de logements supplémentaires. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, etc.,
- agrandir les bâtiments existants s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.

Périmètre de la zone réservée communale - sans échelle



## 5 ANNEXES

- Avis préliminaire valant examen préalable.



**Direction générale du territoire et  
du logement**

Avenue de l'Université 5  
1014 Lausanne  
www.vd.ch/dgtl

Municipalité  
de la Commune de Morrens  
Place du Village 1  
1054 Morrens (VD)

Personne de contact : Martine Payot Diouf  
T 021 316 74 49  
E martine.payot-diouf@vd.ch  
N/réf. 204292 / MPF-MFX

Lausanne, le 24 juin 2021

**Commune de Morrens  
Zone réservée communale  
Avis préliminaire valant examen préalable**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Par votre courriel du 19 mars 2021, l'objet cité en titre nous est bien parvenu pour avis préliminaire, conformément à l'article 36 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), et a retenu notre meilleure attention. Il est composé des pièces suivantes:

- un rapport 47 OAT ;
- un plan et son règlement ;
- questionnaire complété.

Au vu de l'avancement du projet et de son degré de complexité, nous avons décidé d'établir un avis préliminaire valant examen préalable selon l'article 36 alinéa 3 LATC.

Vous trouverez ci-dessous notre analyse et détermination. Celle-ci se fonde sur les bases légales actuellement en vigueur.

Dans le cadre du présent document, l'examen de la conformité du projet a été effectué uniquement par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) puisque l'instauration d'une zone réservée a comme seul effet la non-constructibilité temporaire des parcelles concernées. Les autres services de l'Etat seront consultés dans la procédure de révision du plan d'affectation.

**ANALYSE DU PROJET**

Selon la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn), la zone à bâtir d'habitation et mixte de la commune de Morrens présente une surcapacité d'accueil de 96 habitants (avec comme date du bilan le 31 décembre 2019).

Dès lors, elle est tenue, au sens de l'article 15 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), d'adapter le dimensionnement de sa zone à bâtir.

Le présent projet consiste à affecter en zone réservée, conformément à l'article 46 LATC, l'ensemble de la zone à bâtir d'habitation et mixte de la Commune de Morrens. La zone réservée est instaurée afin de permettre à la Municipalité de réfléchir sereinement au redimensionnement de sa zone à bâtir et de mener à bien la révision de son plan d'affectation, conformément à la législation fédérale et cantonale en matière d'aménagement du territoire. Elle a comme conséquence directe l'impossibilité de réaliser temporairement de nouvelles constructions sur les périmètres définis, actuellement affectés en zone à bâtir en sens de l'article 15 LAT.

Il apparaît que le projet d'intention et le dossier de planification qui en découle sont conformes au cadre légal, sous réserve de la prise en compte de la demande ci-dessous.

Demande :

Article 4: Conformément à l'article 43 LATC, la décision du Département compétent porte sur l'approbation de la zone réservée et non sur son entrée en vigueur. Cette dernière est constatée par le service compétent.

- Au vu de la remarque susmentionnée, la DGTL demande de modifier le règlement de la sorte :

**Article 4 Entrée en vigueur**

Al 1 Le Département compétent approuve par décision la zone réservée.

Al. 2 Le service compétent constate l'entrée en vigueur

**Article 5 Validité**

Al.1 La présente zone réservée a une durée de cinq ans à compter de son entrée en vigueur.

Al. 2 Elle peut être prolongée de trois ans aux conditions de l'article 46, alinéa 1, LATC.

Al. 3 Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.

**DÉTERMINATION**

Au vu des éléments ci-dessus, nous sommes d'avis que le projet peut poursuivre la procédure décrite à l'article 36, alinéa 3 de LATC. Cette procédure concerne les cas de peu d'importance dont aucun intérêt digne de protection n'est atteint.

Le dossier de planification peut être soumis à l'enquête publique selon l'article 38 et ss de la LATC.

### SUITES À DONNER

Le dossier de planification devra être composé des pièces suivantes en vue de sa mise à l'enquête publique :

- le rapport 47 OAT ;
- le plan et son règlement ;
- le présent rapport d'examen préalable.

### DIRECTIVE NORMAT

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT (directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol). Dans la mesure où la zone réservée entre en force dès l'enquête publique, les fichiers doivent nous être livrés avant celle-ci. Nous vous remercions également de bien vouloir nous indiquer la date de l'enquête publique le moment venu afin de pouvoir compléter les informations de ces fichiers.

### SUITES DE LA PROCÉDURE

Après l'enquête publique, le dossier de planification suivra la procédure prévue à l'article 42 LATC (LATC ; BLV 700.11). Il sera signé par la Municipalité et le Conseil (*cf. voir fiche technique Cartouche de signature*) avant sa transmission au département pour approbation.

Le présent avis préliminaire repose sur les bases légales en vigueur, sur le plan directeur cantonal dans son état actuel et sur les études régionales ou sectorielles connues à ce jour.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Pierre Imhof  
directeur général



Martine Payot Diouf  
urbaniste