



PREAVIS MUNICIPAL N° 02/2022 AU CONSEIL COMMUNAL DE MORRENS

ZONE RESERVEE COMMUNALE SELON ART. 46 LATC

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Municipalité de Morrens a l'honneur de vous soumettre le préavis concernant la zone réservée communale.

1. INTRODUCTION

La Commune de Morrens (1'055 habitants au 31.12.2015) possède des réserves à bâtir pour l'habitation surdimensionnées selon la mesure A11 du PDCn. Elle a fait face ces dernières années à de nombreuses demandes de permis de construire pour des projets d'habitation.

Consciente du surdimensionnement des réserves à bâtir pour l'habitation, la Municipalité de Morrens a décidé d'entreprendre la révision de son plan général d'affectation (PGA). Dans cette optique, elle a publié, dans la FAO du 3 septembre 2019, un avis officiel dont la teneur était la suivante :

MORRENS AVIS AUX PROPRIETAIRES

Afin de se mettre en conformité avec la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire et au Plan directeur cantonal (mesure A11 notamment), et en application des directives cantonales en la matière, la Municipalité informe les propriétaires fonciers que

- la révision du Plan général d'affectation (PGA) est en cours.

Cette révision pourrait être précédée de la mise en place d'une zone réservée communale sur les parcelles situées en zones d'habitation et mixte. Dans l'intervalle, et dans le cadre de projets de construction, les intéressés (propriétaires ou promoteurs) sont priés de prendre contact avec la Municipalité, celle-ci se réservant le droit de faire application de l'article 47 LATC pour refuser tout projet de construction qui serait contraire aux planifications envisagées, mais non encore soumises à l'enquête publique.

Cet avis délie la Municipalité des obligations découlant de l'article 48 LATC. En conséquence, aucune prétention d'indemnité pour des projets établis selon les règles actuelles ne sera prise en considération par l'autorité.

La Municipalité

En mai 2020, la Municipalité a lancé un appel d'offres pour l'établissement du nouveau plan d'affectation communal (PACom), ainsi que pour l'établissement d'une zone réservée communale selon l'art. 46 LATC, qu'elle souhaitait établir sans attendre sur l'ensemble des zones à bâtir pour l'habitation et mixtes du territoire communal, avec comme buts :

- « geler »/bloquer les réserves à bâtir sans les dézoner,
- rendre les terrains temporairement inconstructibles et ceci pour une durée de 5 ans prolongeable de 3 ans.

Selon la jurisprudence (AC.2020.0333 du 20.01.2022), il s'agit ainsi de garantir aux autorités chargées de l'aménagement du territoire la liberté de planifier et de décider, et d'éviter que des projets de constructions viennent entraver cette liberté.

Le choix d'un périmètre global, comprenant l'ensemble des zones à bâtir permettant de l'habitation, plutôt que de « cibler » certaines parcelles permet d'assurer l'égalité de traitement entre les propriétaires fonciers et ceci jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau plan d'affectation communal (PACom) en cours d'élaboration.

2. COMPOSITION DU DOSSIER ET MANDATAIRES

Le dossier de zone réservée communale se compose des documents suivants :

- Le plan de la zone réservée et son règlement ;
- Le rapport d'aménagement (47 OAT) ;

Ces documents sont établis sous la responsabilité de la Municipalité de Morrens, qui a chargé les mandataires ci-dessous pour réaliser les tâches suivantes :

- Plarel S.A., architectes et urbanistes associés : élaboration des plans, du règlement et du dossier d'aménagement,
- Courdesse & Associés, ingénieurs et géomètres SA : fourniture et authentification du plan cadastral de base.

3. NECESSITE DE LA ZONE RESERVEE COMMUNALE

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. »

Cette obligation est traduite au niveau cantonal par la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn), qui fixe, pour dimensionner les zones d'habitation et mixtes selon les besoins à 15 ans, un taux maximal de croissance pour chaque type de territoire à l'horizon 2036. A Morrens, les réserves à bâtir pour l'habitation à l'horizon 2036, au sens de la mesure A11 du PDCn, sont les suivantes :

Population comptabilisée au 31.12.2015	Croissance accordée du 31.12.2015 au 31.12.2036 par le PDCn	Population comptabilisée au 31.12.2019 (année du bilan)	Population maximale admise au 31.12.2036
1'055 habitants	+ 166 habitants (+ 0.75% par an)	1'126 habitants	1'221 habitants

À Morrens, la capacité d'accueil nécessaire au moment du bilan au sens de la mesure A11 du PDCn est de 95 habitants (1'221 - 1'126). Or, les zones à bâtir légalisées permettent, selon l'estimation effectuée selon la méthode cantonale, d'accueillir 191 habitants supplémentaires. Ainsi, 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.

Informés par l'avis FAO du 3 septembre 2019, les propriétaires ont, jusqu'ici, assumé tous les risques inhérents à une nouvelle demande de permis de construire qui contribuerait à accroître le nombre d'habitants sur le territoire communal.

L'inscription d'une zone réservée sur l'ensemble des zones à bâtir pour l'habitation permet donc de «geler» temporairement les terrains constructibles et de traiter tous les propriétaires fonciers sur un pied d'égalité dans l'attente du nouveau PACom.

4. PERIMETRE DE LA ZONE RESERVEE

La zone réservée communale concerne les parcelles affectées à la « zone du village », à la « zone d'habitation individuelle A », à la « zone d'habitation individuelle B » et à la « zone d'habitation individuelle C » régies par le plan et le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions du 16 août 1978. Dans un souci d'équité envers tous les propriétaires fonciers, les plans spéciaux suivants ont également été intégrés à la zone réservée :

- 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.

5. ACTEURS ET CONCERTATION

La Municipalité de Morrens a fait établir les plans et le règlement de la zone réservée communale. En qualité d'Autorité responsable de l'élaboration du plan d'affectation (art. 34 LATC), elle a veillé en tout temps à préserver l'intérêt général.

La Municipalité étant consciente des pertes financières que pourraient subir à terme les propriétaires dézonés, elle a examiné la possibilité d'être considérée comme un centre local et non une commune « hors-centre » afin d'obtenir un coefficient de croissance démographique plus généreux pour notre PACom. Actuellement de 0,75% par an pour notre commune, une augmentation à 1% permettrait de limiter le dézonage. De ce fait, contact a été pris en janvier 2022 avec le SDNL (Schéma Directeur Nord Lausannois) qui endosse le rôle de bureau technique régional pour les 11 communes partenaires, dont Morrens, afin de leur apporter un appui direct dans leur planification et réalisation de projets.

Le SDNL a répondu que malheureusement notre commune ne répondait pas aux critères définissant un centre local (comme Cugy ou Cheseaux) pour deux raisons principales :

- Nous ne disposons pas d'équipements ou de services publics d'intérêt régional, intercommunal ou exerçant une importante attractivité sur les communes voisines.
- Il faudrait une volonté de notre part de nous développer et de créer un noyau dynamique avec de nouvelles zones à bâtir (en plus de celles existantes).

Il a néanmoins émis des critères suggérant de voir dans quelle mesure une proposition intercommunale avec Cugy pourrait répondre à nos ambitions. Une telle proposition ne pourrait cependant pas être mise en place assez rapidement.

Le Conseil communal, en qualité d'organe législatif communal, devra statuer sur le plan et son règlement ainsi que le présent préavis municipal y relatif, contenant notamment les réponses aux oppositions. Il a été informé lors d'une présentation ad hoc le 29 mars 2021.

Les Services cantonaux ont donné leur appréciation sur le dossier dans le cadre de l'examen préliminaire valant examen préalable (art. 36 LATC).

La population a été informée dans le cadre de l'enquête publique du dossier (art. 38 LATC) et elle a été renseignée à travers une présentation publique le 12 octobre 2021, dont le contenu a été publié sur le site internet de la commune.

Les opposants ont été rencontrés par la Municipalité, l'urbaniste et l'avocat-conseil de la commune, dans le cadre des séances de conciliations prévues par la loi (art. 40 LATC).

6. PROCEDURE

Le dossier de la zone réservée communale, conformément à l'article 36 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), a été envoyé à la Direction générale du logement et du territoire (DGTL) pour un examen préliminaire valant examen préalable. La DGTL a rendu son rapport d'examen le 24 juin 2021. Ce rapport contenait des remarques de détail qui ont été prises en considération.

Le dossier de la zone réservée communale a été déposé à l'enquête publique, conformément à l'article 38 LATC, du 30 octobre au 29 novembre 2021.

Cette enquête a soulevé 8 oppositions de la part de propriétaires fonciers, un desquels a été représenté par un avocat. Tous ont été entendus conformément à l'art. 40 LATC.

Les séances de conciliation ont eu lieu le 1^{er} et le 2 février 2022. Ces séances ont donné lieu à des comptes-rendus qui ont été envoyés aux opposants pour détermination. Au terme de ces échanges, aucune opposition n'a été retirée.

Conformément à l'art. 42 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité résume les oppositions formulées à l'encontre de la zone réservée communale et de son règlement et soumet au Conseil communal des propositions de réponses.

Pour prévenir un reproche éventuel selon lequel le résumé des oppositions serait trop succinct ou ne reproduirait pas fidèlement les arguments des opposants, le texte complet des oppositions ainsi que les comptes rendus des séances de conciliation sont fournis en annexe.

Par ailleurs, toutes les pièces du dossier sont à la disposition des membres du Conseil communal au greffe municipal.

7. OPPOSITIONS ET PROPOSITIONS DE REPONSES

Opposition n°1	Gilbert SUARD représenté par Me Keller opposition reçue le 16 novembre 2021
----------------	---

Concerne : parcelle n°628

- i. L'opposant fait valoir que sa parcelle se situe dans le territoire urbanisé (TU) et elle constitue un jardin d'agrément de 1'200 m², qui ne doit donc pas être affecté en zone de verdure ou en zone agricole selon la fiche de la DGTL « Comment redimensionner les zones à bâtir et mixte excédant les besoins à 15 ans ». Selon celle-ci, les vides de plus de 2'500 m² au milieu du bâti doivent être colloqués en zone agricole. Une zone réservée ne saurait ainsi être planifiée sur celle-ci.
 - ii. L'opposant soutient que la faible profondeur de terre sur la parcelle la rend incompatible pour une exploitation agricole. De plus, il relève que la parcelle est équipée.
 - iii. Selon l'opposant, la limitation du taux de croissance d'habitant par le PDCn ne constitue pas un fondement suffisant pour justifier une zone réservée.
-
- i. Il convient de rappeler que la zone réservée n'entraîne qu'une interdiction provisoire de construire. L'affectation de la parcelle pour les 15 prochaines années sera définie dans le cadre de l'établissement du nouveau PACom, dont les études viennent de débiter. Le but de la zone réservée est précisément de pouvoir mener cette réflexion. La parcelle n'étant pas bâtie, elle devra faire l'objet d'une réflexion de la part de la commune dans le cadre du redimensionnement de ses zones à bâtir (indépendamment que celle-ci soit dans le TU ou non), ce qui justifie a fortiori la planification d'une zone réservée sur cette parcelle. Rappelons par ailleurs que la Municipalité a choisi d'instaurer une zone réservée communale sur l'ensemble des zones à bâtir et mixtes, de manière à pouvoir mener une réflexion à l'échelle de la commune, avec une égalité de traitement pour tous les propriétaires. Cette démarche est proposée et conseillée par le DGTL. Au demeurant, on rappellera que la fiche de la DGTL « comment délimiter le territoire urbanisé », précise que le TU est défini à partir du noyau (ou éventuellement les noyaux) qui forme(nt) le(s) centre(s) construit(s) historique(s) de(s) la localité(s). Or, l'analyse des cartes historiques démontre que ces terrains n'en font pas partie. La parcelle se situe aux marges d'un territoire largement bâti en zone à bâtir et la lisière forestière n'a pas encore été déterminée (zone agricole actuellement).
 - ii. Ces informations seront prises en compte par la Municipalité dans le cadre de l'établissement du futur PACom, au même titre que la situation enclavée du terrain.
 - iii. L'article 15 LAT est la base légale qui oblige à réduire les zones à bâtir surdimensionnées. Le redimensionnement de la zone constructible est considéré comme un intérêt public important par la jurisprudence (notamment : ATF 130 II 204 cons. 7). La commune dispose d'une capacité d'accueil de 191 habitants, alors que l'augmentation maximale de la population prescrite par le plan directeur cantonal est de 95 habitants. Il y a donc nécessité de redimensionner la zone à bâtir, ce que la Municipalité mettra en œuvre à travers la révision de son plan général d'affectation. Une telle révision implique un temps de réflexion et la procédure d'établissement implique un délai de quelques années entre le début des études et la mise à l'enquête publique du dossier. L'instauration d'une zone réservée permet d'éviter une aggravation du surdimensionnement pendant cette période.

Lors de la séance de conciliation du 22 janvier 2018, l'opposant a indiqué qu'une demande de permis d'implantation sur son bien-fonds a été déposé auprès de la Municipalité avant la mise à l'enquête de la zone réservée pour un projet de construction et que celle-ci n'a pas été mise à l'enquête au motif qu'une zone réservée était prévue.

Il souhaiterait donc d'une part qu'une clause soit introduite dans le règlement de la zone réservée autorisant les projets de construction ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une demande préalable d'implantation avant la mise à l'enquête de la zone réservée, à l'instar de ce qui s'est déjà fait dans d'autres communes, estimant que cela devrait être possible étant donné que Morrens dispose d'une certaine marge de manœuvre pour le redimensionnement de ses zones à bâtir.

D'autre part, il exige que sa demande de permis d'implantation soit mise à l'enquête publique comme l'exige la loi.

Concernant la première demande, il faut savoir que la marge de manœuvre de la Municipalité pour le redimensionnement de ses zones à bâtir est limitée, puisque des permis de construire ont été accordés avant la publication de l'avis dans la FAO susmentionnée, correspondant à une quinzaine ou vingtaine d'habitants selon les calculs du Canton. En raison de cette marge de manœuvre limitée, la Municipalité a décidé de ne pas prévoir un régime transitoire tel que le demande l'opposant pour des demandes de permis de construire déposées avant l'enquête publique de la zone réservée, mais après l'avis FAO. Il paraît de surcroît peu vraisemblable que la possibilité même de prévoir des dérogations pour des demandes préalables d'implantation existe.

Concernant la deuxième demande, la Municipalité va y donner suite et soumettre à l'enquête publique la demande préalable d'implantation. Néanmoins le permis ne pourra pas être accordé du fait de la mise à l'enquête de la zone réservée.

En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition sans modification de la zone réservée communale ni du règlement de dite zone.

Opposition n°2	Guillermo AGRA ROSENDE et Patricia CONSTANT AGRA ROSENDE reçue le 20 novembre 2021
----------------	---

Concerne : parcelle 590

Les opposants soutiennent que leur parcelle doit rester constructible pour les raisons suivantes : elle est grevée d'une servitude constituée en faveur des parcelles n°1567 et 628 ; les constructions existantes empêchent de considérer la parcelle comme cultivable ; elle fait l'objet de réflexions sur des projets de constructions ou d'aménagements extérieurs. Par ailleurs, un dézonage comporterait une perte de valeur non admissible.

Il convient de rappeler que la zone réservée n'entraîne qu'une interdiction provisoire de construire. L'affectation de la parcelle sera définie pour les 15 prochaines années dans le cadre de l'établissement du nouveau PACom, dont les études viennent de débiter. Le but de la zone réservée est précisément de pouvoir mener cette réflexion. Rappelons par ailleurs que la Municipalité a choisi d'instaurer une zone réservée communale sur l'ensemble des zones à bâtir et mixtes, de manière à pouvoir mener une réflexion à l'échelle de la commune, avec une égalité de traitement pour tous les propriétaires. Cette démarche est proposée dans les directives d'application de la DGTL et conseillée les autorités cantonales.

Dans l'étude du nouveau PACom, les caractéristiques de la parcelle en question (elle est bâtie ; elle ne dispose d'aucune réserve ; elle est localisée dans un territoire largement bâti situé en zone à bâtir), seront évidemment prises en compte par la Municipalité et son mandataire.

Sur la perte de valeur du terrain, il convient de rappeler que la zone réservée n'entraîne qu'une interdiction provisoire de construire et que selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les zones réservées représentent des restrictions à la propriété limitée matériellement et dans le temps, qui n'entraînent en règle générale pas d'obligation d'indemnisation (RUCH, Commentaire pratique LAT: planifier l'affectation, note 64 ad. art. 27 LAT).

En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition sans modification de la zone réservée communale ni du règlement y relatif.

Opposition n°3	Frédéric GEX reçue le 19 novembre 2021
----------------	---

Concerne : parcelle 1092

- i. L'opposant fait valoir que la parcelle constitue une brèche dans le territoire urbanisé et que, même si le plan d'affectation en vigueur est antérieur à la LAT, elle ne pourrait être affectée à un autre usage, en particulier pas à un usage agricole.
 - ii. Selon l'opposant les chiffres relatifs à la croissance autorisée selon le Canton et ceux présentés par l'urbaniste présentent des divergences et la zone réservée intègre des zones qui n'ont pas lieu d'être.
 - iii. L'opposant fait valoir que le potentiel de croissance de la commune attribué par le PDCn ne prend pas en compte l'amélioration de la desserte TP de la commune et génère une concurrence foncière (valeur des terrains) entre les communes.
 - iv. L'opposant soutient que la zone réservée serait contraire à l'art. 24 de la Constitution fédérale (liberté d'établissement)
 - v. Il fait valoir que la parcelle n° 1092 répond aux objectifs de la LAT et ne devrait donc pas être mise en zone réservée.
 - vi. Il soutient que le PDCn devrait être adapté pour tenir compte de l'amélioration de la desserte en transports publics de la commune.
 - vii. Selon l'opposant, en référence à l'art. 15 LAT, la commune n'est pas surdimensionnée, en particulier si une coordination avec les communes voisines est effectuée.
 - viii. L'opposant, se référant à l'art. 15a LAT selon lequel les terrains constructibles doivent être utilisés selon leur affectation, soutient que la zone réservée est contraire à la loi.
 - ix. L'opposant reproche à la Municipalité que sa promesse de maintenir la parcelle constructible n'a pas été respectée et il soutient que la zone réservée viole le principe de proportionnalité.
 - x. Il fait valoir que la construction de la parcelle ne compromettrait pas le développement du prochain PACom, ni ne nuirait à l'aménagement du territoire
-
- i. Il convient de rappeler que la zone réservée n'entraîne qu'une interdiction provisoire de construire. L'affectation de la parcelle sera définie pour les 15 prochaines années dans le cadre de l'établissement du nouveau PACom, dont les études viennent de débuter. Le but de la zone réservée est précisément de pouvoir mener cette réflexion. Par ailleurs la Municipalité a choisi d'instaurer une zone réservée communale sur l'ensemble des zones à bâtir et mixtes, de manière à pouvoir mener une réflexion à l'échelle de la commune, avec une égalité de traitement pour tous les propriétaires. Cette démarche est proposée et conseillée par le DGTL. La parcelle n'étant pas bâtie, elle mérite une réflexion de la part de la commune dans le cadre du redimensionnement de ses zones à bâtir, ce qui justifie d'autant plus la planification d'une zone réservée. Il est évident que la situation de la parcelle à l'intérieur du tissu bâti sera prise en considération dans l'établissement du nouveau PACom.
 - ii. La Municipalité se base sur les chiffres établis par la DGTL, qui font état d'un surdimensionnement de 96 habitants, résultant des capacités d'accueil des zones à bâtir pour l'habitation et mixte, réparties entre les réserves (118 habitants), soit les parcelles non bâties ou partiellement libres, et les potentiels de densification (73 habitants) de parcelles déjà bâties. Le périmètre de la zone réservée s'étend sur la totalité des zones à bâtir pour l'habitation et mixtes.
 - iii. La Commune de Morrens ne remplit pas les conditions nécessaires pour être centre local ou localité à densifier au sens des mesures A11 et B12 du PDCn. Néanmoins, la Municipalité s'interroge également sur ces critères et elle a contacté le SDNL au sujet du coefficient de croissance accordé.

Selon la réponse du SDNL, la Municipalité établira un courrier à l'intention de la DGTL pour solliciter une augmentation du coefficient, compte tenu de la proximité de la commune à l'agglomération Lausanne-Morges et à l'amélioration de la desserte en transports publics. Une éventuelle entrée en matière du Canton permettrait d'adapter les mesures de redimensionnement lors de l'étude du nouveau PACom, mais n'impliquerait pas une remise en question de la zone réservée.

Le marge de manœuvre offerte par la mesure A11 (*il peut être dérogé au potentiel de croissance démographique prévu si un intérêt public le justifie, notamment lorsqu'il s'agit d'utiliser le volume bâti existant et de préserver le bâti densifié existant dans la zone à bâtir*), devra par ailleurs être analysé lors de l'étude des mesures de redimensionnement des zones à bâtir. L'effet de la mesure A11 du PDCn sur la valeur des terrains est hors sujet.

- iv. La zone réservée est une mesure provisoire et n'entrave en rien la liberté d'établissement.
- v. La zone réservée n'entraîne qu'une interdiction provisoire de construire et elle ne constitue pas un dézonage. Dans le cadre de la future révision du PACom, la parcelle de l'opposant sera analysée selon les buts et principes de la LAT, conformément à la pesée des intérêts prévues par la loi.
- vi. Voir réponse « iii ».
- vii. L'application de l'art. 15 LAT est précisée par le PDCn (mesure A11), instrument contraignant pour les autorités communales, qui fait état d'un surdimensionnement des zones à bâtir de la commune. La mise en commun des réserves entre différentes communes (hormis le cas spécifique des périmètres des agglomérations et des centres régionaux bipolaires), n'est pas prévue par le PDCn.
- viii. Le terrain est affecté depuis plus de 30 ans et le propriétaire n'ayant manifesté aucun intérêt à sa construction. Si le terrain devait être maintenu constructible dans le futur PACom, un délai de construction sera introduit et en cas de non construction les sanctions prévues par l'art. 52 LATC seront applicables. Voir également réponse « i ».
- ix. Voir réponse « i »
- x. Les zones à bâtir de la commune étant surdimensionnées, il n'est pas exclu que la constructibilité de la parcelle soit réduite, totalement ou partiellement, dans le nouveau PACom. Les zones à bâtir surdimensionnées sont en effet contraires à la loi. La zone réservée doit permettre de procéder aux analyses nécessaires et à effectuer la pesée des intérêts prévue par la loi dans le cadre de la révision du PACom.

En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition sans modification de la zone réservée communale ni du règlement y relatif.

Opposition n°4	Nicole NAGY et Nicolas NAGY reçue le 24 novembre 2021
----------------	--

Concerne : parcelle 603.

- i. Les opposants font valoir que la parcelle est située dans le TU et que la partie non bâtie, qui ne se prête pas à l'agriculture, a une surface inférieure à la limite indiquée dans la fiche de la DGTL pour identifier les terrains à dézoner en priorité dans le tissu bâti.
- ii. Ils informent qu'un projet de construction est envisagé pour leur fille et que la perte financière du fruit de leur épargne n'est pas envisageable.
- iii. Ils déplorent que leur souhait d'assister à la présentation publique de la zone réservée est resté sans réponse.

- i. Il convient de rappeler que la zone réservée n'entraîne qu'une interdiction provisoire de construire. L'affectation de la parcelle pour les 15 prochaines années sera définie dans le cadre de l'établissement du nouveau PAdom, dont les études viennent de débuter. Le but de la zone réservée est précisément de pouvoir mener cette réflexion. Par ailleurs la Municipalité a choisi d'instaurer une zone réservée communale sur l'ensemble des zones à bâtir et mixtes, de manière à pouvoir mener une réflexion à l'échelle de la commune, avec une égalité de traitement pour tous les propriétaires. Cette démarche est proposée et conseillée par le DGTL. La parcelle présentant une réserve identifiée par le Canton, elle mérite une réflexion de la part de la commune dans le cadre du redimensionnement de ses zones à bâtir, ce qui justifie a fortiori la planification d'une zone réservée. Il est évident que la situation de la parcelle à l'intérieur du tissu bâti sera prise en considération dans l'établissement du nouveau PAdom et que son déclassement en zone agricole est peu vraisemblable. On précisera néanmoins que la parcelle ne se situe pas dans le territoire urbanisé selon les critères appliqués par le Canton, mais dans un territoire largement bâti situé en zone à bâtir.
- ii. La zone réservée n'entraîne qu'une interdiction provisoire de construire. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les zones réservées représentent des restrictions à la propriété limitée matériellement et dans le temps qui n'entraînent en règle générale pas d'obligation d'indemnisation (RUCH, Commentaire pratique LAT : planifier l'affectation, note 64 ad. art. 27 LAT). Au vu de la situation de la parcelle et de la réserve, il est par ailleurs peu vraisemblable qu'un dézonage de cette parcelle soit retenu dans le futur PAdom et l'intention de construire sera prise en compte dans le cadre du nouveau PAdom.
- iii. La Municipalité regrette que les opposants n'aient pas pu participer à la présentation de la zone réservée en octobre, dont le nombre de places était limité pour des questions sanitaires. La présentation projetée lors de cette séance était cependant consultable par tous sur le site internet de la commune et la Municipalité s'est tenue à disposition pour informer les personnes qui en faisaient la demande.

En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition sans modification de la zone réservée communale ni du règlement y relatif.

Opposition n°5	Françoise TRÜMPY reçue le 20 novembre 2021
----------------	---

Concerne : parcelle n°536

- i. L'opposante fait valoir que sa parcelle, où le permis de construire a été délivré pour 2 villas, est située dans la continuité du noyau villageois, à proximité des services et que de ce fait une zone réservée ne permettrait pas une utilisation plus rationnelle et cohérente du sol.
 - ii. L'opposante admet que la zone réservée est justifiée par la mesure A11 du PDCn. Néanmoins, elle rappelle que cette mesure a fait l'objet d'une réserve de la part de la Confédération lors de l'approbation de la 4^e adaptation du plan directeur cantonal et que le Canton n'a rien fait depuis pour y remédier. Dans cette situation, et compte tenu de la situation de la parcelle, il n'est pas envisageable de la rendre inconstructible.
 - iii. Selon l'opposante, la définition d'une zone réservée sur la totalité des zones à bâtir pour l'habitation et mixtes viole le principe de proportionnalité.
- i. Il convient de rappeler que la zone réservée n'entraîne qu'une interdiction provisoire de construire. L'affectation de la parcelle pour les 15 prochaines années sera définie dans le cadre de l'établissement du nouveau PAdom, dont les études viennent de démarrer. Le but de la zone réservée est précisément de pouvoir mener cette réflexion.

Par ailleurs la Municipalité a choisi d'instaurer une zone réservée communale sur l'ensemble des zones à bâtir et mixtes, de manière à pouvoir mener une réflexion à l'échelle de la commune, avec une égalité de traitement pour tous les propriétaires. Cette démarche est proposée et conseillée par le DGTL. La parcelle présentant une réserve identifiée par le Canton, elle mérite une réflexion de la part de la commune dans le cadre du redimensionnement de ses zones à bâtir, ce qui justifie la planification d'une zone réservée. Il est évident que la situation de la parcelle à l'intérieur du tissu bâti sera prise en considération dans la pesée des intérêts lors de l'établissement du nouveau PACom.

- ii. La zone réservée n'entraîne qu'une interdiction provisoire de construire et les mesures de redimensionnement doivent encore faire l'objet d'une analyse fine par la Municipalité. Néanmoins, en dépit des réserves émises par la Confédération, qui devront être prises en compte lors de la prochaine révision du plan directeur cantonal (PDCn), on rappellera que la 4^e adaptation du PDCn a été validée par la Confédération et qu'elle a force contraignante pour les autorités communales. La mesure A11 du PDCn précise que « *Les communes surdimensionnées ne peuvent délivrer de permis de construire tant qu'elles n'ont pas redimensionné leurs zones à bâtir si ceux-ci sont susceptibles d'entraver la mise en conformité des planifications* ». Le chantier de révision du PDCn est à l'étude auprès de la DGTL (sans horizon connu de sa finalisation), mais la commune est légalement tenue de respecter les règles actuellement en vigueur.
- iii. La jurisprudence cantonale a largement validé cette méthode dite du « périmètre global » (notamment : AC2018.001 du 23 novembre 2018).

En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition sans modification de la zone réservée communale et du règlement y relatif.

Opposition n°6	Janine PANCHAUD reçue le 25 novembre 2021
----------------	--

Concerne : parcelle n° 591

- i. L'opposante demande à ce que l'art. 3 du règlement qui concerne la zone réservée soit modifié pour permettre un agrandissement modéré du bâtiment existant, tout en respectant la volonté de maintenir un seul logement. Par ailleurs, elle déplore que cet article ne précise pas si un projet d'une nouvelle construction en lieu et place de l'actuel bâti fait partie de la définition de « rénovation / transformation » ou pas.
 - ii. L'opposante fait valoir que la surface non bâtie de la parcelle est inférieure à la taille désignée par la DGTL dans sa fiche d'application « *Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans* », qui prévoit d'affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2500 m² situés au milieu du bâti.
 - iii. L'opposante fait enfin valoir que la situation de la parcelle et sa nature du sol (ancienne « décharge ») la rendent impropres à une exploitation agricole.
-
- i. Les articles du règlement de la zone réservée de Morrens se calquent sur le règlement de la zone réservée d'une autre commune, dont la Municipalité avait mandaté son conseil juridique pour négocier avec la DGTL la formulation la moins contraignante possible. Autrement dit, des dispositions plus souples ne pourraient être acceptées par la DGTL. La jurisprudence est claire sur le fait qu'une démolition-reconstruction n'est pas assimilable à une rénovation ou transformation. Une démolition-reconstruction n'est donc pas autorisée par le règlement de la zone réservée.
 - ii. Il convient de rappeler que la zone réservée n'entraîne qu'une interdiction provisoire de construire. L'affectation de la parcelle pour les 15 prochaines années sera définie dans le cadre de l'établissement du nouveau PACom, dont les études viennent de commencer.

Le but de la zone réservée est précisément de pouvoir mener cette réflexion. Par ailleurs la Municipalité a choisi d'instaurer une zone réservée communale sur l'ensemble des zones à bâtir et mixtes, de manière à pouvoir mener une réflexion à l'échelle de la commune, avec une égalité de traitement pour tous les propriétaires. Cette démarche est proposée et conseillée par le DGTL. On peut débattre si la partie non bâtie de la parcelle se situe au milieu du bâti ou à ses franges. Néanmoins, les dézonages éventuels qui seront étudiés dans le nouveau PACom seront basés sur les directives cantonales et en procédant à la pesée des intérêts prévue par la LAT.

- iii. Les caractéristiques de la parcelle, dont les aspects pédologiques, seront pris en compte dans le cadre de l'établissement du nouveau PACom. Il n'est néanmoins a priori pas prévu à ce stade de la déclasser en zone agricole.

En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition sans modification de la zone réservée communale et du règlement y relatif.

Opposition n°7	Jean-Daniel CHAMOT reçue le 29 novembre 2021
----------------	---

Concerne : parcelle 647

L'opposant fait valoir que l'art. 3 du règlement est trop restrictif en ce qui concerne l'exception relative aux dépendances et les rénovations et transformations des bâtiments existants. Selon lui, le règlement devrait autoriser l'extension des volumes existants de minime importance, d'une surface de 20 à 25 m² (surface ne représentant même pas le 50% de la surface comptabilisée par habitant selon la méthode cantonale). Cela permettrait par exemple de créer des aménagements pour les personnes âgées aux rez-de-chaussée.

Les articles du règlement de la zone réservée de Morrens se calquent sur le règlement de la zone réservée d'une autre commune, dont la Municipalité avait mandaté son conseil juridique pour négocier avec la DGTL la formulation la moins contraignante possible. Autrement dit, des dispositions plus souples ne pourraient être acceptées par la DGTL.

Il faut rappeler que selon la méthode cantonale, ce sont les surfaces de plancher additionnées qui sont prises en considération pour évaluer la capacité d'accueil en habitants : plusieurs potentiels de densification sur différents biens-fonds, même si chacun d'entre eux est inférieur à 50 m², se traduisent au final par une capacité d'accueil globale de tant d'habitants.

En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition sans modification de la zone réservée communale et le règlement y relatif.

Opposition n°8	Juana CONSTANT reçue le 20 novembre 2021
----------------	---

Concerne : parcelle n°1567

L'opposante rappelle que sa parcelle est issue d'un morcellement datant de 2012 dans le but d'y réaliser un projet de construction, dont les réflexions sont en cours et dont l'accès est garanti par voie de servitude. Elle fait valoir que sa parcelle est incluse dans le périmètre urbanisé, qu'elle est équipée et elle ne saurait être considérée comme cultivable. Ce terrain a une grande valeur financière et Mme Constant, qui l'a hérité de feu son mari, s'oppose à ce qu'on la dépossède de son bien.

La parcelle n'étant pas bâtie, elle mérite une réflexion de la part de la commune dans le cadre du redimensionnement de ses zones à bâtir, indépendamment que celle-ci soit dans le TU ou non, ce qui justifie la planification d'une zone réservée.

Concernant la valeur du terrain, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les zones réservées représentent des restrictions à la propriété limitées matériellement et dans le temps qui n'entraînent en règle générale pas d'obligation d'indemnisation (RUCH, Commentaire pratique LAT : planifier l'affectation, note 64 ad. art. 27 LAT).

En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition sans modification de la zone réservée communale et du règlement y relatif.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir adopter la décision suivante :

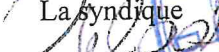
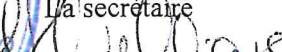
- vu le préavis municipal n° 02/2022 relatif à la zone réservée communale (art. 46 LATC)
- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour.

1. d'adopter le plan et le règlement de la zone réservée communale (art. 46 LATC),
2. de lever les oppositions formulées à l'encontre du plan et du règlement de la zone réservée communale,
3. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.

ce dans cette affaire.

du 12 avril 2022.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La syndique  La secrétaire 

Sandra Hulaas Valérie Zumbrunnen Villars

Zone réservée communale (art. 46 LATC)