



PREAVIS MUNICIPAL NO 2022/02

PROLONGATION DE LA VALIDITE DE LA ZONE RESERVEE JUSQU'AU 6 NOVEMBRE 2025

par modification de l'art. 3 du règlement et adjonction d'un art. 4

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers

Préambule

Dans sa séance du 8 juin 2017, le Conseil général de Vulliens adoptait le plan et règlement sur la zone réservée, selon l'art. 46 LATC. Cette procédure permet à la Municipalité de mener l'étude de la révision de son plan d'aménagement communal (PaCom), rendu nécessaire par le surdimensionnement des zones à bâtir, au sens de la mesure A11 du Plan Directeur Cantonal (PDCn).

Le règlement de la zone réservée a une validité de 5 ans, soit jusqu'au 6 novembre 2022, avec possibilité de prolongement de 3 ans. La date d'approbation de la prolongation par le Département doit impérativement précéder la date d'échéance de la zone réservée afin qu'elle puisse être effective.

Objet du préavis

La Municipalité a besoin de prolonger la validité de la zone réservée afin de lui permettre de poursuivre la procédure de révision du plan d'affectation communal, qui a déjà fait l'objet d'un examen préalable en mai 2021.

La présente demande ne concerne que sur la modification de l'art. 3 du règlement et l'adjonction d'un art. 4. Aucune modification n'a été portée au plan.

La Municipalité a soumis sa demande à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) qui, au vu de l'avancement du projet et de son degré de complexité, a rendu, le 12 avril 2022, un avis préliminaire favorable, valant examen préalable, selon l'art. 36 alinéa 3 LATC.

Pour suivre la procédure, le projet est passé à la mise à l'enquête publique du 6 mai au 7 juin 2022.

Aucune opposition n'ayant été enregistrée à l'échéance, la Municipalité soumet maintenant à votre approbation, la modification de l'art. 3 de son règlement de la zone réservée et l'adjonction d'un art. 4 rédigé en ces termes :

- Article 4 *Conformément à l'article 46 LATC, la zone réservée est prolongée de 3 ans, elle s'applique jusqu'au 6 novembre 2025. (Nouveau)*

Conclusion

En conséquence et au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :



Préavis municipal n° 2022/02 – Prolongation de la validité de la Zone réservée jusqu'au 6 novembre 2025, par modification de l'art. 3 du règlement et adjonction d'un art. 4

LE CONSEIL GENERAL DE VULLIENS

- Vu le préavis n° 2022/02 du 2 mai 2022,
- ouï le rapport de la Commission chargée de son étude,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

- d'accepter la prolongation de la validité du règlement de la Zone réservée jusqu'au 6 novembre 2025, conformément à l'art. 46 LATC

Le Municipal responsable



Raphaël Lanfranchi

Pour la Municipalité
Le Syndic



Olivier Hähnel

La Secrétaire



Nicole Matti



Annexe : Règlement de la zone réservée modifié
Rapport 47 OAT
Rapport d'examen préalable de la DGTL

Adopté par la Municipalité en séance du 2 mai 2022

Canton de Vaud



Commune de Vulliens
PROLONGATION DE LA ZONE RESERVEE

Approuvé par la Municipalité de Vulliens

Le 2 mai 2022

Le Syndic  La Secrétaire 

Le Syndic  La Secrétaire 


Soumis à l'enquête publique

Du 6 mai au 7 juin 2022

Adopté par le Conseil Général de Vulliens dans sa séance

Du 23 juin 2022

Le Président

La Secrétaire

Approuvé par le Département compétent

Lausanne, le

La Cheffe du Département

ENTREE EN VIGUEUR LE

REGLEMENT: Le règlement de la zone réservée communale, entré en vigueur le 17 janvier 2018, est modifié comme suit:

But	art. 1	inchangé
Effets	art. 2	inchangé
Validité	art. 3	La zone réservée déploie ses effets dès sa mise en vigueur par le Département compétent pour la période prévue par l'art 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. (Modifié)
Prolongation	art. 4	Conformément à l'article 46 LATC, la zone réservée est prolongée de 3 ans, elle s'applique jusqu'au 6 novembre 2025. (Nouveau)



ABA PARTENAIRES SA
AGITATEURS D'ESPACES
BONIFICATEURS DE TERRITOIRES
ACTIVATEURS DE PROJETS

ADRESSE
AVENUE DE RUMINE 20
CH-1005 LAUSANNE
0041 21 721 26 26



Commune de Vulliens

OBJET

PROLONGATION DE LA ZONE RESERVEE

Conformément à l'art. 46 LATC, la durée de validité de la zone réservée est prolongée de 3 ans, soit jusqu'au 6 novembre 2025. afin de permettre à la Municipalité de poursuivre la procédure de révision du plan d'affectation communal qui a fait l'objet d'un examen préalable en mai 2021.

L'enquête publique de mai 2022 porte uniquement sur les articles 3 et 4 du règlement

RAPPORT

D'AMENAGEMENT selon l'art. 47 OAT

Mars 2017



VERSION SOUMISE A L'ENQUETE PUBLIQUE

PERSONNES DE REFERENCE

Raphaël Lanfranchi, Municipal de l'urbanisme, Vullyens
079 601 55 41 / raphael.lanfranchi@vullyens.ch

Alexandre Budry, urbaniste – membre de la Direction, ABA PARTENAIRES S.A, Lausanne
021 721 26 43 / alexandre.budry@aba-partenaires.ch

Léo Vodoz, urbaniste FSU, responsable secteur, ABA PARTENAIRES SA,
Lausanne 021 721 26 38 / leo.vodoz@aba-partenaires.ch

ABREVIATION

FAO	Feuille d'avis officielle
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
MADR	Méthode automatique de dimensionnement des réserves à bâtir
PDCom	Plan directeur communal
PDCn	Plan directeur cantonal
PGA	Plan général d'affectation
PPA	Plan partiel d'affectation
RPGA	Règlement du plan général d'affectation
RPPA	Règlement du plan partiel d'affectation
SDT	Service du développement territorial

TABLE DES MATIERES

0.	PRESENTATION DU DOSSIER	p.6
0.1	Présentation / objectif	p.6
0.2	Planification communale en vigueur	p.7
0.3	Bilan des réserves à bâtir – état initial	p.8
0.4	Bilan des réserves à bâtir- actualisé (4 ^{ème} adaptation du PDCn)	p.8
0.5	Chronologie	p.9
0.6	Composition du dossier	p.10
1.	RECEVABILITE	p.10
1.1	Acteurs du projet	p.10
1.2	Information, concertation et participation	p.10
1.3	Démarches liées au projet d'affectation	p.11
2.	JUSTIFICATION	p.12
2.1	Nécessité d'affecter en zone réservée	p.12
2.2	Caractéristiques du projet de zone réservée	p.13
3.	CONCLUSION	p.14
4.	LISTE DES ANNEXES	p.14

0. PRESENTATION DU DOSSIER

0.1 PRESENTATION / OBJECTIFS

L'analyse du dimensionnement des zones à bâtir des communes vaudoises révèle que sur l'ensemble du territoire cantonal la surface disponible s'avère deux à trois fois plus importante que nécessaire pour les 15 années à venir. De plus, une grande partie de ces réserves se situe hors des centres. Ce constat est révélateur de l'étalement urbain important en cours sur le territoire vaudois. Le Plan directeur cantonal (ci-après PDCn), entré en vigueur le 1^{er} août 2008, a comme objectif de remédier à cette situation en localisant prioritairement le développement dans les « centres » équipés et bien desservis par les transports publics.

L'entrée en vigueur de la Loi sur l'aménagement du territoire (ci-après LAT) le 1^{er} mai 2014 a considérablement renforcé l'objectif de lutter contre le mitage du territoire. Celle-ci prescrit notamment que les zones à bâtir soient définies de manière à répondre aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes, et que les zones à bâtir surdimensionnées soient réduites (art. 15 LATC, al. 1 et 2).

Dans le canton de Vaud, les centres abritent aujourd'hui les trois quarts de la population cantonale. L'un des objectifs majeurs du PDCn est de maintenir la proportion actuelle de trois habitants sur quatre dans les centres cantonaux, les agglomérations et les centres régionaux.

Soumise au Grand Conseil vaudois en automne 2016, la 4^{ème} adaptation du PDCn précise la répartition de la croissance démographique à l'échelle cantonale, ainsi que les moyens de mise en œuvre de la LAT révisée. Cette adaptation a été accompagnée de la publication de plusieurs directives, notamment en matière de redimensionnement de la zone à bâtir. Plusieurs ajustements ont été effectués en fonction des remarques issues de la consultation publiques et publiés en octobre 2016.

Considérée comme surdimensionnée au sens de la mesure A11 du PDCn, la commune de Vulliens est amenée à redimensionner sa zone à bâtir conformément aux dispositions cantonales en la matière. Dans ce but, la Municipalité a décidé d'entreprendre la réalisation d'une pré-étude visant à définir une stratégie pour le redimensionnement de sa zone à bâtir et l'orientation de son développement urbanistique pour les 15 prochaines années.

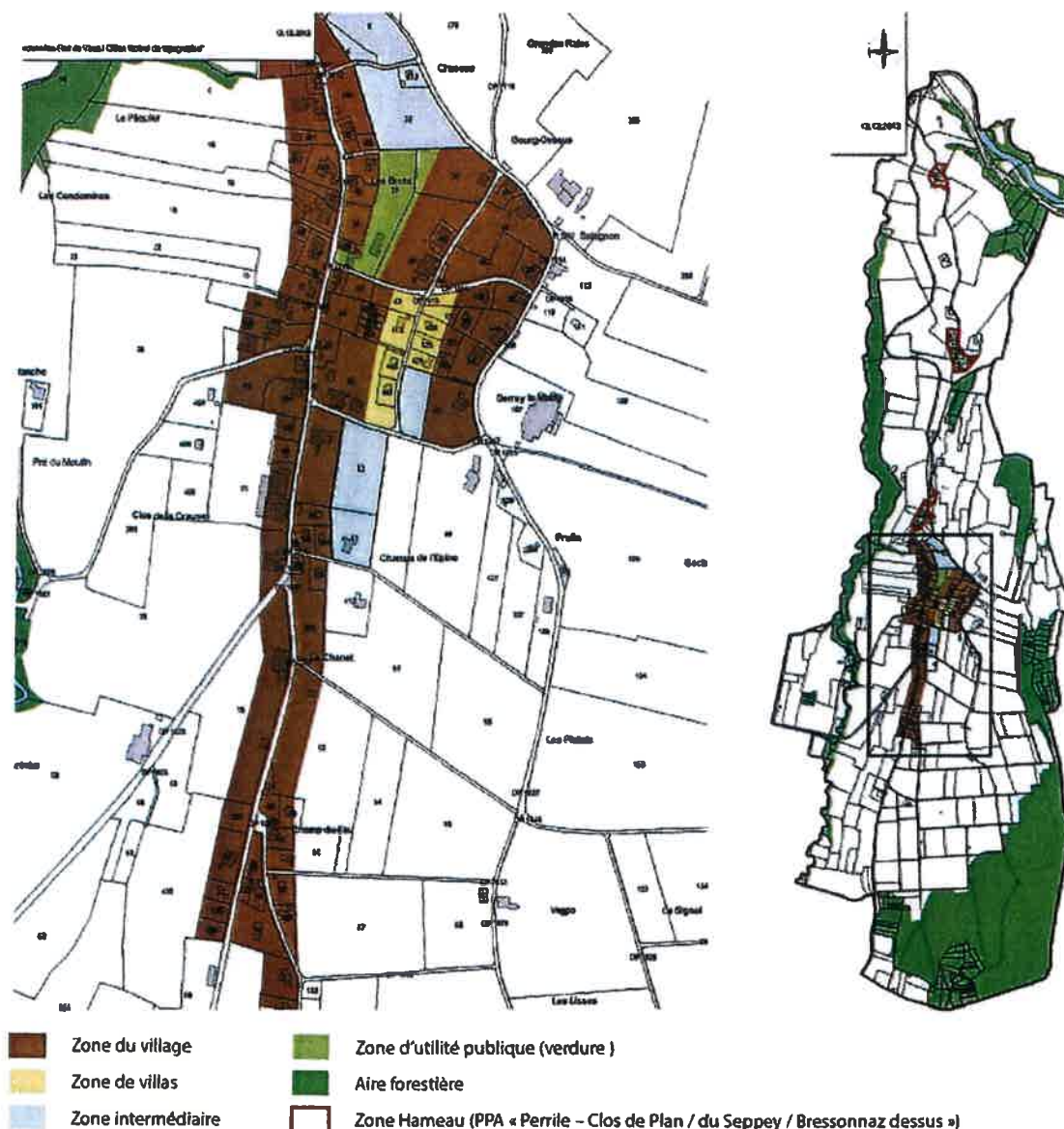
Aussi, en attendant la réalisation de la pré-étude et afin de garder le plus possible d'options ouvertes une fois les conclusions de celle-ci connues, la Municipalité de Vulliens a décidé de colloquer l'ensemble de sa zone à bâtir en zone réservée. Dans ce but, elle a mandaté le bureau ABA PARTENAIRES SA pour la réalisation de ce projet.

0.2 PLANIFICATIONS COMMUNALES EN VIGUEUR

Le territoire communal de Vulliens est réglé par un Plan général d'affectation (ci-après PGA), complété par un plan partiel d'affectation (ci-après PPA).

Le PGA et le règlement y afférent sont entrés en vigueur en 1992 et affectent la majeure partie du territoire communal. Le PGA se compose de cinq zones, dont trois considérées comme de la zone à bâtir : la zone village, la zone de villas et la zone de constructions d'utilité publique (verdure).

Le PGA est complété par le PPA « Perrile – Clos de Plan / du Seppey / Bressonnaz dessus ». Celui-ci règle l'affectation de trois hameaux situés au nord du village. Il est entré en vigueur en 1997 et a été partiellement modifié en 2009.



0.1 Plan général d'affectation et localisation du PPA
(Source : Commune de Vulliens, modifié par ABA PARTENAIRES SA)

0.3 BILAN DES RESERVES A BATIR - ETAT INITIAL

Conformément aux directives du PDCn, entre juin 2014 et mai 2015, la commune de Vulliens a réalisé le bilan des réserves en zone à bâtir selon la méthode automatique de dimensionnement des réserves (ci-après MADR), en collaboration avec les urbanistes du Service du développement territorial du Canton de Vaud (ci-après SDT). Successivement, la commune a approuvé et signé le bilan des réserves à bâtir transmis par le SDT.

Celui-ci faisait état des valeurs suivantes (cf. Annexe 1) :

Facteur de croissance démographique 2008-2023 selon mesure A11	
Capacité d'accueil + (pop. moment du bilan – pop. 2008) 15 % (pop. 2008)	6.94
Taux de croissance démographique 2008-2023	
Facteur de croissance * 15%	104%

0.4 BILAN DES RESERVES A BATIR – ACTUALISE (4EME ADAPTATION DU PDCN)

L'actualisation du bilan des réserves à bâtir constitue une mise à jour en fonction des nouvelles constructions réalisées, de l'évolution de la population et des nouvelles directives issues de la 4^{ème} adaptation du PDCn.

Elle nécessite d'une part l'actualisation des possibilités de croissance à l'horizon de 15 ans (besoins), sur la base des taux définis dans la fiche A11 du projet de 4^{ème} adaptation du PDCn (diminution du taux de 1% à 0.75% hors centre). D'autre part, une actualisation des réserves en zones à bâtir implique la prise en compte des constructions réalisées (permis d'habiter délivrés) depuis le dernier bilan MADR.

Le bilan ci-dessous prend uniquement en compte les nouvelles directives issues de la 4^{ème} adaptation du PDCn dans l'établissement des besoins, une mise à jour des réserves en zones à bâtir en fonction des nouvelles constructions réalisées sera effectuée ultérieurement, dans le cadre de la pré-étude de redimensionnement.

Dans le détail, l'actualisation du bilan ci-dessous comprend une adaptation des paramètres suivants :

- Adaptation des possibilités de développement accordées par la mesure A11 de la 4^{ème} adaptation du PDCn.
→ Diminution du taux à 0.75%.
- Changement de l'année de référence de 2008 à 2014.
- Adoption d'un horizon de planification à 2036.
→ Le nombre d'années séparant la date de référence de l'horizon de planification est donc de 22 (2014 à 2036).
- Adaptation de la population au moment du bilan.

Facteur de croissance démographique 2014-2036 selon mesure A11	
$\frac{\text{Capacité d'accueil} + (\text{pop. moment du bilan} - \text{pop. 2014})}{22 \% (\text{pop. 2014})}$	7.09
Taux de croissance démographique 2014-2036	
Facteur de croissance * 22%	117%

En regard de ce bilan, il apparaît que la commune de Vulliens est considérée comme surdimensionnée et qu'elle sera amenée à fournir un important effort, afin de réduire sa zone à bâtir. En application de l'art. 15 LAT et des dispositions du PDCn, la zone à bâtir communale devra correspondre de façon stricte aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes. À terme et dans le cadre de la révision du PGA, cet objectif sera atteint à travers la mise en œuvre d'une série de dézonages de zone à bâtir à zone agricole.

Le bilan des réserves à bâtir de la commune sera mis à jour et affiné dans le cadre de la pré-étude de redimensionnement. Les nouvelles constructions au bénéfice d'un permis d'habiter seront notamment soustraites des réserves à bâtir.

0.5 CHRONOLOGIE

Par son courrier du 29 juin 2015, le SDT a notifié à la commune la nécessité de réviser son PGA afin de redimensionner la zone à bâtir selon les besoins pour les 15 années à venir. Selon la mesure A11 du PDCn, les communes surdimensionnées ont jusqu'au 30 juin 2021 pour réviser leurs plans d'affectation.

Suite à la publication par le SDT des tenants et aboutissants de la 4^{ème} adaptation du PDCn et des fiches techniques d'aide à l'application du redimensionnement des zones à bâtir, au printemps 2016, la commune a décidé d'entamer une réflexion visant à définir une stratégie pour le redimensionnement de sa zone à bâtir. Afin de tenir la population informée de la situation et des conséquences probables pour les propriétaires, une séance publique d'information donnée par le bureau ABA PARTENAIRES SA a été organisée en date du 29.09.2016.

Par la suite, la commune a décidé de formaliser sa stratégie de redimensionnement en entreprenant la réalisation d'une pré-étude de redimensionnement. Parallèlement à celle-ci et afin de garantir que la situation de la commune ne s'aggrave pas, la Municipalité a décidé de mettre en œuvre une zone réservée sur l'ensemble des zones à bâtir de la commune. Cette intention a fait l'objet d'une publication dans la FAO du 07.10.2016.

La zone réservée et son règlement ont été adoptés par le Département du territoire et de l'environnement le 6 novembre 2017 pour une entrée en vigueur au 17 janvier 2018. L'étude et les travaux sur le PACom, entrepris par la Municipalité et son mandataire, ont abouti à l'examen préalable en mai 2021. Les différentes remarques ont été évaluées et des corrections ont été appliquées. Le dossier n'étant pas encore prêt pour la phase finale, soit la mise à l'enquête publique, la Direction générale du territoire et du logement a invité la Municipalité à demander une prolongation de la validité de la zone réservée, afin de lui permettre de poursuivre la procédure dans les temps. La demande de la Municipalité, pour une prolongation de 3 ans de la zone réservée, a été validée le 12 avril 2022, par un avis préliminaire de la DGTL valant examen préalable, selon l'art. 36 alinéa 3 LATC.

0.6 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier contient :

- Le plan d'affectation de la zone réservée au 1/5000 et son règlement ;
- Le présent rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT.

En annexe du présent rapport d'aménagement :

- Le bilan des réserves à bâtir, approuvé par le Canton (Annexe I)
- *Le règlement modifié pour prolongation de la durée de la zone réservée jusqu'au 6 novembre 2025, conformément à l'art. 46 LATC. RECEVABILITE*

0.7 ACTEURS DU PROJET

Le pilotage du projet est assuré par la Municipalité de Vulliens.

Le dossier de zone réservée est élaboré par le bureau ABA PARTENAIRES SA à Lausanne. Par son expérience et ses qualifications, le bureau ABA PARTENAIRES SA répond aux exigences de l'art. 5a LATC.

La base cadastrale, ainsi que le fichier numérique répondant à la norme NORMAT, sont respectivement contrôlés et fournis par le bureau GEMETRIS SA, géomètre à Mézières.

0.8 INFORMATION, CONCERTATION ET PARTICIPATION

Le présent projet de zone réservée est le fruit d'un travail coordonné avec les services cantonaux concernés, plus particulièrement le SDT, qui soutient la commune de Vulliens dans le processus de redimensionnement de sa zone à bâtir.

En application de l'art. 3 LATC, la population a été tenue informée des intentions de la commune lors d'une information publique le 29 septembre 2016. La volonté de mettre en œuvre une zone réservée a été formalisée par la publication le 7 octobre 2016 d'un avis dans le FAO. A cette occasion, il a également été mentionné que la commune ferait appel à l'art. 77 LATC, afin de bloquer tout projet de construction susceptible d'aggraver le bilan des réserves à bâtir de la commune.

Au surplus, une présentation au Conseil Général du projet de zone réservée et du processus global en vue de redimensionner la zone à bâtir sera organisée au plus tard avant l'approbation définitive du projet de zone réservée.

0.9 DEMARCHES LIEES AU PROJET D'AFFECTATION

1.3.1 Pré-étude de redimensionnement de la zone à bâtir et élaboration de la vision communale

Parallèlement à la décision de colloquer le territoire communal en zone réservée, la Municipalité a mandaté le bureau ABA PARTENAIRES SA afin d'entreprendre une pré-étude de redimensionnement de la zone à bâtir et d'élaborer la vision communale en la matière.

Les premières réflexions entreprises dans le cadre de cette étude ont confirmé la nécessité de colloquer la totalité du territoire communal en zone réservée, afin de ne pas aggraver le surdimensionnement actuel de la commune.

La pré-étude de redimensionnement a pour objectif de définir la stratégie communale en matière de dézonage et d'établir la vision communale à un horizon temporel à 15 ans.

La révision du plan d'affectation communal a déjà fait l'objet d'un examen préalable en mai 2021.

1.3.2 Recours à l'art. 77 LATC

A la suite de sa décision de colloquer l'entier de la zone à bâtir du territoire communal en zone réservée et dans l'attente que celle-ci soit en vigueur, la Municipalité a eu recours à l'art. 77 LATC, afin de bloquer la délivrance de plusieurs permis de construire. Cet article permet à la Municipalité de refuser un projet de construction lorsque celui-ci compromet le développement d'un plan qui est envisagé, mais qui n'a pas encore été soumis à l'enquête publique, dans le cas présent une zone réservée.

L'application de l'art. 77 LATC répond à deux objectifs principaux :

- Il permet de ne pas aggraver le bilan des réserves à bâtir en bloquant la réalisation de nouvelles constructions.
- Il permet de garantir une équité de traitement entre tous les propriétaires fonciers, en traitant uniformément toutes demandes de permis de construire susceptibles d'aggraver le bilan des réserves à bâtir.

2 JUSTIFICATION

2.1 NECESSITE D'AFPECTER EN ZONE RESERVEE

L'affectation de l'ensemble de la zone à bâtir du territoire communal de Vulliens en zone réservée est induite par la nécessité de mettre à jour les plans d'affectation conformément à l'art. 15 LAT et aux mesures du PDCn.

Au niveau cantonal, l'application de l'art. 15 LAT est précisée par la mesure A11 du PDCn. Celle-ci mentionne la nécessité pour les communes de redimensionner leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre la capacité d'accueil en habitant et la croissance démographique projetée (selon les nouvelles directives de la 4^{ème} adaptation du PDCn : 0,75% pour la commune de Vulliens). Au surplus, il est précisé que les communes surdimensionnées ne peuvent délivrer de permis de construire tant qu'elles n'ont pas redimensionné leurs zones à bâtir.

Les éléments mentionnés précédemment justifient l'application d'une zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir de la commune. Celle-ci permet aux autorités communales de figer le contexte actuel de l'affectation du territoire et du tissu bâti le temps que soient mises en vigueur les études et les mesures de planification destinées à fixer les zones à bâtir selon les besoins prévisibles pour les 15 années suivantes. À l'intérieur de la zone réservée, rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver l'établissement d'un futur plan d'affectation.

Introduite à titre provisoire et conformément à l'art. 46 LATC, la zone réservée permettra de poursuivre les réflexions concernant le futur développement territorial et d'établir des nouveaux plans communaux. Le droit fédéral fixe à 5 ans la validité de la zone réservée. Ce délai pourra être prolongé de 3 ans pour autant que les circonstances le justifient.

Afin de permettre à la Municipalité de poursuivre la procédure de révision déjà bien avancée, la DGTL a donné un avis préliminaire favorable, valant examen préalable selon l'art. 36 alinéa 3 LATC pour la prolongation de la durée de validité de la zone réservée de 3 ans, soit jusqu'au 6 novembre 2025.

La zone réservée équivaut à une affectation temporaire. Elle déploie ses effets sur les territoires sur lesquels des plans doivent être révisés, modifiés ou élaborés. La zone réservée constitue une mesure temporaire en affectation du territoire qui, le temps de sa validité, gèle les plans et les règlements d'affectation en vigueur. Elle déploie ses effets dès sa mise à l'enquête publique selon l'art. 57 LATC.

Dans un premier temps, le délai d'application de la zone réservée permettra à la commune de Vulliens d'affiner sa vision communale en matière d'aménagement du territoire à travers l'élaboration de la pré-étude de redimensionnement. Celle-ci précisera notamment la stratégie à entreprendre en matière de redimensionnement de la zone à bâtir. Par la suite, la commune procédera à la révision de ses plans d'affectation en fonction des orientations retenues dans la pré-étude de redimensionnement.

2.2 CARACTERISTIQUES DU PROJET DE ZONE RESERVEE

2.2.1 Périmètre

A l'exception de la zone de construction d'utilité publique, la totalité de la zone à bâtir de la commune de Vuillens est affectée temporairement en zone réservée, indépendamment du statut du bâti des biens affectés. Cette approche globale est nécessaire, car la commune est actuellement en train de réaliser sa pré-étude de redimensionnement et ne dispose donc pas encore d'une vision claire concernant les secteurs à dézoner et la stratégie à entreprendre.

Par ailleurs, cette stratégie permet de garantir le principe d'équité pour tous les propriétaires de la commune.

2.2.2 Possibilités de constructions restantes

Afin de permettre au tissu villageois de se régénérer et aux bâtiments existants d'être rénovés, les transformations, rénovations et légers agrandissements tels que définis par l'art. 80 LATC sont autorisés par le règlement de la zone réservée. Toutefois, afin de ne pas aggraver le bilan des réserves à bâtir, en cas de transformation induisant une augmentation du nombre de logements, la Municipalité se réserve le droit de refuser le projet, le temps que la zone réservée déploie ses effets.

Au surplus, afin de pouvoir répondre aux besoins en infrastructures publiques, notamment de ne pas entraver le projet de réaménagement de la déchetterie communale. Le règlement de la zone réservée autorise la construction de bâtiments et infrastructures d'utilité publique. Ceux-ci ne pourront en aucun être destinés à de l'habitation.

Le règlement de la zone réservée prévoit également la possibilité de construire des dépendances de peu d'importance répondants aux critères définis dans l'art. 39 RLATC. Celui-ci précise notamment que les dépendances doivent être liées à un bâtiment existant, et qu'elles ne pourront en aucun cas servir à l'habitation.

3. CONCLUSION

Sur la base de ce qui précède, la Municipalité de Vulliens conclut à la conformité du projet de zone réservée avec le droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement, ainsi qu'avec les planifications de rang supérieur.

4. LISTE DES ANNEXES

- Annexe I *Bilan des réserves à bâtir – état initial*
Annexe II *Bilan des réserves à bâtir – actualisé (4^{ème} adaptation du PDCn)*
Annexe III Règlement modifié pour prolongation de la durée de la zone réservée jusqu'au 6 novembre 2025

4.1 Annexe 1 : Bilan des réserves à bâtir – état initial

Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

A. Besoins

	Dans le centre	Hors du centre
Population au 31 décembre 2008	0	433
		+
Croissance hors centre selon la mesure A11 (15%)		65
		=
Population maximale hors centre en 2023 selon la mesure A11		498
Population programmée en 2023		498 550
		-
Population au moment du bilan	0	433
		=
Besoins au moment du bilan (max 15% de la population 2008)		65 65

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir			430 430
Capacité des réserves représentées en vert sur la carte	0 0	+	+
Potentiel de densification des autres parcelles	0 0		62 62
(1/3 du potentiel de densification est comptabilisé)	0 0		21 21
Le calcul du potentiel de densification est obligatoire si la densité est inférieure à 04 hab+empl/ha.			
Densité:	0		30
		+	+
Capacité de développement résidentiel hors de la zone à bâtir			0 47
(report du formulaire "Capacité hors zone à bâtir")			
		=	=
Total: capacités d'accueil au moment du bilan	0 0		451 498

C. Bilan

Hors périmètre de centre: surcapacité d'accueil par rapport aux besoins	386 433
Facteur de croissance démographique 2008-2023 selon mesure A11	6.94 7.66
Selon formule: (Capacités d'accueil + Croissance de la population depuis 2008) / Croissance hors centre selon mesure A11 (15%)	
NB: une valeur de 2 équivaut à une croissance de la population de 30% entre 2008 et 2023	
Croissance 2008-2023 selon bilan (Facteur de croissance * 15%)	104 115

Bilan des réserves bâtir – état initial (horizon temporel 2008 à 2023)

4.2 Annexe 2 : Bilan des réserves à bâtir – actualisé (4^{ème} adaptation du PDCn)

Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

N° OFS

Vullyens

5803

XX
XX

Champ modifiable permettant de faire des simulations
Champ calculé automatiquement

A. Besoins

Possibilité de développement accordée par la mesure A11 (En % de la population 2014, par an)
Nombre d'années séparant 2014 de l'horizon de planification (ex. 22 pour 2014 - 2036)
Possibilité de développement totale

Population au 31 décembre 2014

Possibilité de développement accordée par la mesure A11 du PDCn (habitants)

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres)

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Population au moment du bilan (par défaut au 31 décembre 2015)

Besoins au moment du bilan (max 10% de la population 2014)

En centre

Hors du centre

1.5%
22
33.0%

0.8%
22
16.5%

0

442

+

+

0

73

+

+

0

0

=

=

0

515

-

-

0

462

=

=

0

53

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir
Capacité des réserves représentées en vert sur la carte

Potentiel de densification des autres parcelles

(Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification)

Capacité de développement hors de la zone à bâtir

Capacités d'accueil au moment du bilan

0

430

+

+

0

62

33% de

21

0

47

=

=

0

498

C. Bilan

Sur-capacités d'accueil par rapport aux besoins (sous-capacité si négatif)

0

445

Facteur de croissance démographique 2014-2036 selon mesure A11*

0

7.09

Si le facteur est égal à 1, le potentiel d'accueil = possibilité de développement accordée.

Si le facteur est égal à 2, le potentiel d'accueil = 2x la possibilité de développement accordée.

Taux de croissance 2014 - 2036

0%

117%

* chiffre officiel de Statistique Vaud pour la population résidente permanente.

** selon formule: (Capacités d'accueil + Croissance de la population depuis 2014) / Possibilité accordée par la mesure A11.

Bilan des réserves bâtir – actualisé (horizon temporel 2014 à 2036)



**Direction générale du territoire
et du logement**

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

Municipalité
de la Commune de Vulliens
Route du Village 21b
1085 Vulliens

Personne de contact : Matthias Fauquex
T 021 316 79 32
E matthias.fauquex@vd.ch
N/réf. 212371 / MFX

Lausanne, le 12 avril 2022

**Commune de Vulliens
Prolongation de la zone réservée communale
Avis préliminaire valant examen préalable**

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux,

Par votre courrier du 30 mars 2022, 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:

- lettre de la Municipalité du 02.11.2021 ;
- un rapport 47 OAT du 22.10.2021 ;
- un plan et un règlement du 22.10.2021.

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.

ANALYSE DU PROJET

Le présent projet consiste à prolonger la zone réservée communale existante conformément à l'article 46 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11).

Dans le cadre du présent examen, la conformité est traitée par la Direction générale du territoire et du logement uniquement puisque la prolongation d'une zone réservée a comme seul effet la non-constructibilité temporaire des parcelles concernées. Les autres services de l'État sont consultés dans le cadre de la procédure de révision du plan d'affectation communal.

La zone réservée communale est prolongée afin de permettre à la Municipalité de poursuivre la procédure de révision du plan d'affectation communal qui a fait l'objet d'un examen préalable en mai 2021. Il apparaît ainsi que la Commune a poursuivi les démarches qui rendent la zone réservée nécessaire et que cette prolongation respecte ainsi le principe de proportionnalité.

Dès lors, nous préavisons favorablement la prolongation de la zone réservée communale qui est conforme au cadre légal.

Simplification des documents

À la suite d'une analyse détaillée des documents, nous vous prions de les simplifier et de focaliser le projet uniquement sur la prolongation, ceci afin de clarifier l'objet qui est mis à l'enquête publique. Nous vous prions donc de mettre à l'enquête publique uniquement l'article 4 « mise en vigueur, durée et abrogation » qui doit être légèrement modifié et l'article 5 « Prolongation » qui est ajouté au règlement. Les documents seront modifiés comme suit :

Plan

Le plan ne doit pas être remis à l'enquête publique car le périmètre de la zone réservée est inchangé. Nous vous suggérons d'annexer le plan et le règlement en vigueur dans le rapport 47 OAT à titre indicatif.

- Supprimer les plans, la carte de localisation et la légende.

Règlement

Les articles inchangés ne doivent pas être remis à l'enquête publique. Par conséquent, nous vous demandons de rédiger le règlement comme suit :

Le règlement de la zone réservée communale entré en vigueur le 17 janvier 2018 est modifié comme suit :

But	Art. 1	inchangé
Effet	Art. 2	inchangé
Validité	Art. 3	La zone réservée déploie ses effets dès son approbation par le Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. (Modifié)
Prolongation	Art. 4	Conformément à l'article 46 LATC, la zone réservée est prolongée de 3 ans, elle s'applique jusqu'au 6 novembre 2025. (Nouveau)

Rapport 47 OAT

Les modifications demandées ci-dessus doivent être explicitées dans le rapport 47 OAT, nous vous demandons de spécifier ce qui sera soumis à l'enquête publique.

- Préciser que l'enquête publique portera uniquement sur les articles 4 et 5 du règlement de la zone réservée.
- Modifier le chapitre 0.6 « Composition du dossier » en conséquence.

En outre nous relevons que le rapport 47 OAT n'évoque pas l'objet de la présente planification qui consiste en la prolongation de la zone réservée communale et ne rend pas compte des raisons justifiant une telle prolongation.

- Orienter le contenu du rapport 47 OAT sur la prolongation de la zone réservée communale et rendre compte de sa justification et légalité.

Règlement

- Changer le titre du document dans la mesure où il s'agit d'une prolongation de la zone réservée communale et non d'une mise en place d'une zone réservée communale.
- Modifier le cartouche de signature en supprimant le terme « préalablement » dans l'extrait « Approuvé préalablement ».
- Modifier le cartouche de signature en faisant référence à une « entrée en vigueur » et non à une « mise en vigueur ».

DÉTERMINATION

Sous réserve de la prise en compte des demandes susmentionnées, 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 règlement (accompagné du cartouche de signature) ;
- le présent rapport d'examen préalable.

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.



Direction générale du territoire
et du logement

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

Yves Noirjean
directeur de l'aménagement

Matthias Fauquex
urbaniste

Copie
Bureau ABA Partenaires

