



● 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 VUFFLENS-LE-CHÂTEAU

● ADRESSE

Place du Village 2, 1134 Vufflens-le-Château

● OBJET

Zone réservée communale
Rapport 47 OAT pour enquête publique

● 1835-42



● VERSION POUR ENQUETE PUBLIQUE

Autorité

Commune de Vuflens-le-Château

Date

6 mai 2019

La Syndique
Ganshof Anne-Christine

La Secrétaire
Marlyse Treyvaud

PERSONNES DE REFERENCE

Maria-Pia Dubey,
Municipale de l'Urbanisme, Vufflens-le-Château
079 / 671 24 75 / greffe@vufflens-le-chateau.ch

Alessia Daouk, urbaniste FSU – cheffe de projet,
ABA PARTENAIRES S.A., Lausanne
alessia.daouk@aba-partenaires.ch
021 721 26 36

ABREVIATIONS

LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
MADR	Méthode automatique de dimensionnement des réserves
PDCn	Plan directeur cantonal
PGA	Plan général d'affectation
PPA	Plan partiel d'affectation
PQ	Plan de quartier
RF	Registre foncier
RPGA	Règlement du plan général d'affectation
SDA	Surfaces d'assolement
SDT	Service du développement territorial

TABLE DES MATIERES

0. Présentation du dossier	7
0.1. Résumé et objectifs	7
0.2. Chronologie.....	7
0.3. Procédure	8
0.4. Bordereau des pièces	8
1. Situation communale	8
1.1. Présentation du contexte communal.....	8
1.2. Planifications communales en vigueur.....	8
2. Recevabilité	10
2.1. Acteurs du projet.....	10
2.2. Information, concertation et participation	10
2. Justification	10
2.1. Nécessité de la zone réservée.....	10
2.2. Périmètre de la zone réservée	10
2.3. Effets de la zone réservée	11
3. Conformité	11
4. Conclusion	11
5. Annexes	11

0. PRÉSENTATION DU DOSSIER

0.1. RÉSUMÉ ET OBJECTIFS

L'entrée en vigueur au 1^{er} mai 2014 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après LAT), a considérablement changé les conditions cadre de toutes planifications territoriales. Les objectifs de la LAT mentionnent par exemple la nécessité d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée et de créer un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let. a^{bis} et b LAT). Elle demande également que les zones à bâtir soient définies de manière à répondre aux besoins prévisibles pour les quinze années à venir, et que les zones à bâtir surdimensionnées soient réduites (art. 15 al. 1 et 2 LAT).

L'analyse du dimensionnement des zones à bâtir des communes vaudoises révèle que sur l'ensemble du territoire cantonal la surface disponible à la construction s'avère deux à trois fois plus importante que nécessaire pour les 15 années à venir selon les critères et exigences du Plan directeur cantonal (ci-après PDCn). De plus, une grande partie de ces réserves se situe hors des centres. Ce constat est révélateur de l'étendue de la zone à bâtir sur le territoire vaudois.

La 4^{ème} adaptation du PDCn, approuvée par la Confédération le 31 janvier 2018, a pour objectif d'adapter la répartition de la zone à bâtir selon les exigences de la LAT révisée, en localisant prioritairement le développement dans les « centres » équipés et bien desservis par les transports publics. L'exigence est détaillée dans la mesure A11 du PDCn.

Considérée comme surdimensionnée au sens de la mesure A11 du PDCn, la commune de Vufflens-le-Château est amenée à redimensionner sa zone à bâtir conformément aux dispositions cantonales en la matière.

Pour ne pas aggraver son état de surdimensionnement, la Municipalité de Vufflens-le-Château a mandaté le bureau ABA PARTENAIRES SA pour la réalisation d'une zone réservée visant à sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire.

La zone réservée (art. 27 LAT et 46 LATC) est une mesure conservatoire provisionnelle. Elle permettra aux Autorités de définir une stratégie pour le redimensionnement de la zone à bâtir et l'orientation de son développement urbanistique pour les 15 prochaines années, avant de les retranscrire dans le cadre de la révision de son Plan d'affectation (PA) révisé, conformément au PDCn en vigueur.

Concrètement, le but poursuivi est de permettre, à l'intérieur de la zone réservée, une adaptation du plan d'affectation et de la réglementation y relative, favorisant ainsi un développement cohérent en relation avec l'application des nouvelles bases légales fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire.

0.2. CHRONOLOGIE

À la suite de l'adoption de la 4^{ème} version du PDCn, la commune de Vufflens-le-Château est tenue de réviser son PGA en vue de se conformer aux objectifs d'aménagement du territoire communs. Les étapes marquantes du processus sont évoquées ci-dessous.

Juin 2015 Le SDT notifie à la commune de Vufflens-le-Château la nécessité de réviser son PGA, afin de redimensionner sa zone à bâtir selon les besoins nécessaires pour les 15 années à venir.

Juin 2018 La commune de Vufflens-le-Château décide d'entamer une réflexion visant à définir une stratégie pour le redimensionnement de sa zone à bâtir à la suite de l'approbation par le Conseil Fédéral de la 4^{ème} adaptation du PDCn.

Août 2018	La commune mandate le bureau ABA PARTENAIRES SA pour l'établissement de la présente pré-étude visant à définir une stratégie pour le redimensionnement de la zone à bâtir communale.
Février 2019	En raison des demandes de permis de construire et des intentions des propriétaires à développer leurs terrains, dans le but de ne pas aggraver le bilan de surdimensionnement ainsi que pour ne pas compromettre la réalisation de la révision du PGA prévue, la Municipalité décide d'établir une zone réservée.

0.3. PROCÉDURE

La zone réservée suit la procédure prévue pour les planifications, soit les articles 36 LATC et suivants.

Une présentation publique de la zone réservée communale est organisée avant l'enquête publique de la zone réservée. Elle a lieu le 6 mai 2019.

La zone réservée sera ensuite soumise à l'adoption du Conseil général et entrera en vigueur une fois qu'elle aura été approuvée par le Département compétent.

0.4. BORDEREAU DES PIÈCES

Le dossier se compose des documents suivants :

- Le plan délimitant la zone réservée
- Le règlement de la zone réservée
- Le présent rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT

1. SITUATION COMMUNALE

1.1. PRÉSENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Vufflens-le-Château se situe dans le district de Morges, elle est limitrophe des communes de Morges, Chigny, Lully, Denens, Bussy-Chardonnay, Echichens et Vaux.

Sur le plan démographique, la commune de Vufflens-le-Château a connu une croissance démographique modérée en passant de 794 habitants en 2012 à 884 habitants à fin 2017.

Le bilan des réserves de terrains à bâtir révèle que la commune se trouve dans un état de surdimensionnement des zones à bâtir (voir pré-étude de redimensionnement).

1.2. PLANIFICATIONS COMMUNALES EN VIGUEUR

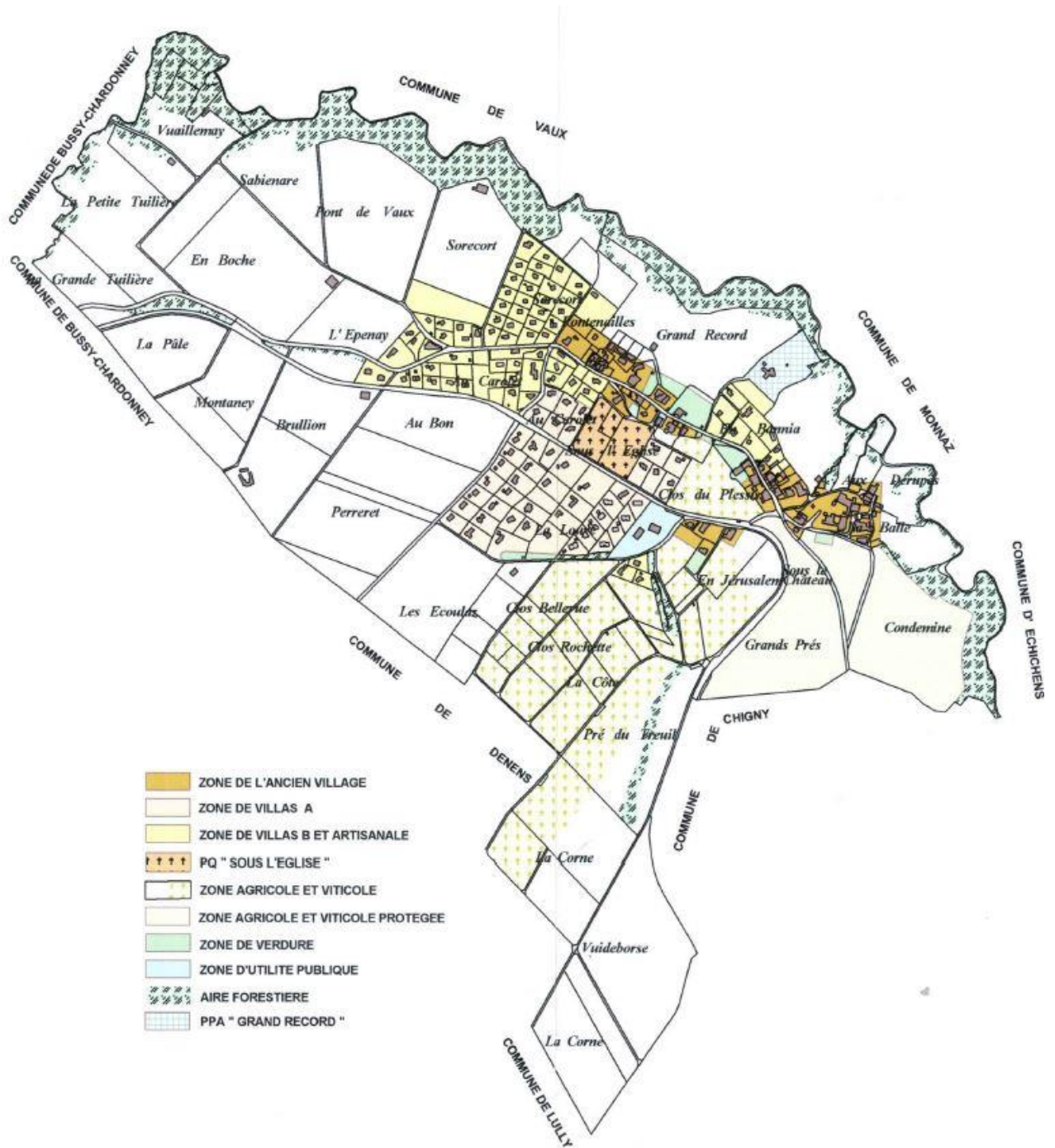
La commune de Vufflens-le-Château dispose d'un PGA accompagné de son règlement qui datent de 1995. Les art. 19, 37 et 52 ont subi une modification en 1998.

Le territoire communal se concentre autour des noyaux villageois et est entouré de terrains agricoles ou viticoles. Il est délimité du Nord-Ouest au sud-est de cordons boisés. Le noyau villageois situé à l'extrémité est de la commune, accueille l'administration communale et le Château. Selon le PGA en vigueur, le noyau villageois se trouve en zone de l'ancien village. Située dans le même type de zone d'affectation, une centralité secondaire prend place au nord, le long de la route cantonale. Un large secteur de zone résidentielle de type faible densité (zone

de villas A et B et artisanale) s'étendent à l'Ouest et au Sud de la commune. Trois zones d'utilité publique accueillent le cimetière, l'église, une école avec ses infrastructures sportives.

La parcelle N° 57 est affectée par le PPA « Grand record » (1999).

Les parcelles N° 81, 82, 281, 541, 542, 543 sont affectées par le PQ « Sous l'église » (1993).



Plan général d'affectation de la commune de Vufflens-le-Château

Source : Commune de Vufflens-le-Château

2. RECEVABILITÉ

2.1. ACTEURS DU PROJET

Le pilotage du projet est assuré par la Municipalité de Vufflens-le-Château.

La présente étude est élaborée par le bureau d'architecture et d'urbanisme ABA PARTENAIRES SA à Lausanne. Par son expérience et ses qualifications, le bureau ABA PARTENAIRES SA répond aux exigences de l'art. 5a LATC et conformément aux directives cantonales.

2.2. INFORMATION, CONCERTATION ET PARTICIPATION

Consciente de devoir réviser son PGA, la Municipalité de Vufflens-le-Château a mené en 2010 une consultation de la population à travers d'un sondage portant sur le développement souhaité par les habitants. Elle avait informé le Conseil général du résultat de l'enquête, qui en résumé demandait des améliorations au niveau des aménagements publics et infrastructures, des services et une densification modérée. En raison de l'établissement du plan directeur du district qui était en cours d'élaboration, la Municipalité avait décidé de temporiser quant à la révision du PGA.

La Municipalité a informé les habitants des détails et les conséquences liés à la révision de la LAT et du PDCn en 2015 dans le cadre d'une séance publique.

La Municipalité, par souci de transparence, a publié une annonce dans la FAO pour informer la population de sa volonté de réviser le PGA et son devoir de préserver le territoire en vue de la mise en conformité de son plan d'affectation.

La Municipalité organise une séance d'information à la population et au Conseil général avant l'enquête publique de la zone réservée.

2. JUSTIFICATION

2.1. NÉCESSITÉ DE LA ZONE RÉSERVÉE

La somme des planifications de l'ensemble des communes vaudoises doit permettre d'absorber la croissance démographique prévue par le PDCn ; elle ne peut dépasser cette prévision. Chaque commune doit se mettre en adéquation si le potentiel d'accueil de sa zone à bâtir correspond aux besoins à 15 ans ou si elle est surdimensionnée. Or, la commune de Vufflens est surdimensionnée au sens des critères définis dans la mesure A11 de la 4^{ème} adaptation du PDCn et elle est tenue à se mettre en conformité.

Le présent projet de modification du PGA consiste en la création d'une zone réservée au sens de l'art. 46 de la LATC.

A travers cette mesure conservatoire temporaire, la Municipalité veut répondre à la problématique du surdimensionnement de la zone à bâtir et veut pouvoir élaborer sereinement son nouveau PA sans que des nouveaux projets de construction le compromettent. Elle vise ainsi à maintenir son autonomie en matière d'aménagement du territoire et souhaite pouvoir traiter de manière égalitaire les propriétaires fonciers.

2.2. PÉRIMÈTRE DE LA ZONE RÉSERVÉE

La zone réservée affecte toutes les parcelles sises en zone à bâtir sur le territoire communal. L'étendue de la zone réservée est indiquée dans le plan. La zone d'utilité publique sur laquelle est sise l'école (parcelle N° 137), n'est pas incluse dans le périmètre car cette parcelle ne rentre pas en compte dans le calcul du nombre d'habitants. En revanche, les zones de verdure

comprises dans des parcelles en zone à bâtir, font partie du périmètre de la zone réservée parce qu'elles sont comptabilisées dans le calcul des coefficients constructibles (art. 28 du règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions).

2.3. EFFETS DE LA ZONE RÉSERVÉE

La zone réservée a pour effet d'empêcher la construction de nouveaux logements.

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC. Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants, pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée.

La zone réservée déploie ses effets juridiques dès l'enquête publique (art. 49 LATC). Elle 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, la zone réservée prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires. Elle est abrogée à l'entrée en vigueur du nouveau plan d'affectation (PA).

Les effets de la zone réservée sont indiqués dans le règlement.

3. CONFORMITÉ

La mise en place d'une zone réservée sur la zone à bâtir du territoire de Vufflens-le-Château est conforme aux droits en vigueur et permet de garantir les buts et principes régissant l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT). Elle respecte également les principes d'égalité de traitement et de proportionnalité.

4. CONCLUSION

La zone réservée permet de limiter les risques liés à l'établissement des procédures futures. Elle est nécessaire pour la commune afin d'assurer la faisabilité du redimensionnement de la zone à bâtir dans le cadre de la prochaine révision du plan d'affectation.

La procédure est conforme aux planifications cantonales et au cadre légal régissant les buts et principes de l'aménagement du territoire.

La commune de Vufflens-le-Château a soumis le projet de zone réservée au SDT et a reçu son avis préliminaire le 29 mars 2019. Cette planification fera l'objet d'une demande de subventionnement.

5. ANNEXES

- Extrait du bilan du dimensionnement des zones à bâtir du 4.10.2018

Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

Vufflens-le-Château

N° OFS 5653

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

A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

En centre		Hors du centre	
0	0	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2016)

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

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

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

Besoins au moment du bilan [habitants]

0	0	821	821
0	0	841	841
	+		+
0	0	129	129
	+		+
0	0	0	0
	=		=
0	0	950	950
0	0	109	109

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

En centre		Hors du centre	
0	0	362	219
	+		+
0	0	200	83
33	33	33	33
0	0	66	27
		0	0
	=		=
0	0	428	246

C. Bilan

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

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

En centre		Hors du centre	
0	0	319	137