



**Direction générale du territoire et  
du logement**

Avenue de l'Université 5

1014 Lausanne

[www.vd.ch/dgtl](http://www.vd.ch/dgtl)

**ZONE RÉSERVÉE CANTONALE SELON L'ART. 46 LATC  
PARCELLES N°4122, 4126 ET 4127, COMMUNE DE LEYSIN**

**RAPPORT D'AMÉNAGEMENT (SELON ARTICLE 47 OAT)**

**Etat de Vaud – Direction générale du territoire et du logement (DGTL)**

**le 18 novembre 2022**

Direction générale du territoire et du logement (DGTL)

Lausanne, le 18 novembre 2022

Le Directeur général :



## **TABLE DES MATIÈRES**

<b>1</b>	<b>Introduction</b>	<b>1</b>
1.1	Contexte et objectifs	1
1.2	Description du projet	1
1.3	Validité	2
1.4	Planifications de rang supérieur	2
1.5	Planifications communales en vigueur	3
1.6	Chronologie	3
1.7	Bordereau des pièces	3
<b>2</b>	<b>Recevabilité</b>	<b>4</b>
2.1	Acteurs du projet de zone réservée	4
2.2	Information, concertation et participation	4
<b>3</b>	<b>Justification du projet</b>	<b>4</b>
3.1	Nécessité de colloquer en zone réservée	4

## 1 INTRODUCTION

### 1.1 CONTEXTE ET OBJECTIFS

Conformément à l'article 15 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) révisée, la zone à bâtir doit être dimensionnée de manière à correspondre aux besoins des 15 prochaines années. Les zones à bâtir excédentaires doivent être réduites.

La Commune de Leysin dispose d'une zone à bâtir surdimensionnée et doit entreprendre des démarches afin de réviser son plan d'affectation communal.

L'instauration d'une zone réservée cantonale a pour objectif d'éviter de rendre de futurs dézonages impossibles ou plus difficiles et d'inciter la municipalité de Leysin à poursuivre la révision de son plan d'affectation communal, conformément à la législation fédérale et cantonale en matière d'aménagement du territoire.

### 1.2 DESCRIPTION DU PROJET



Plan de situation, échelle 1:5'000

#### 1.2.1 PÉRIMÈTRE DU PROJET

Le périmètre de la zone réservée comprend la surface affectée en zone des chalets A, selon le Plan de zones de la Commune de Leysin approuvé par le Conseil d'Etat le 10 janvier 1979, des parcelles n°4122, 4126 et 4127 de la Commune de Leysin. Ce périmètre correspond à une surface de 2676 m<sup>2</sup>.

Le propriétaire des parcelles n°4122, 4126 et 4127 est Monsieur Didier Deladoey.

#### 1.2.2 DISPOSITION DU PROJET

La zone réservée est destinée à rendre, provisoirement, inconstructible la surface des parcelles n°4122, 4126 et 4127 comprises dans le périmètre défini sur le plan.

Toute nouvelle construction y est interdite.

#### 1.3 VALIDITÉ

La présente zone réservée a une durée de cinq ans à compter de son approbation.

Elle peut être prolongée de trois ans aux conditions de l'art. 46 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions révisée (LATC; BLV 700.11).

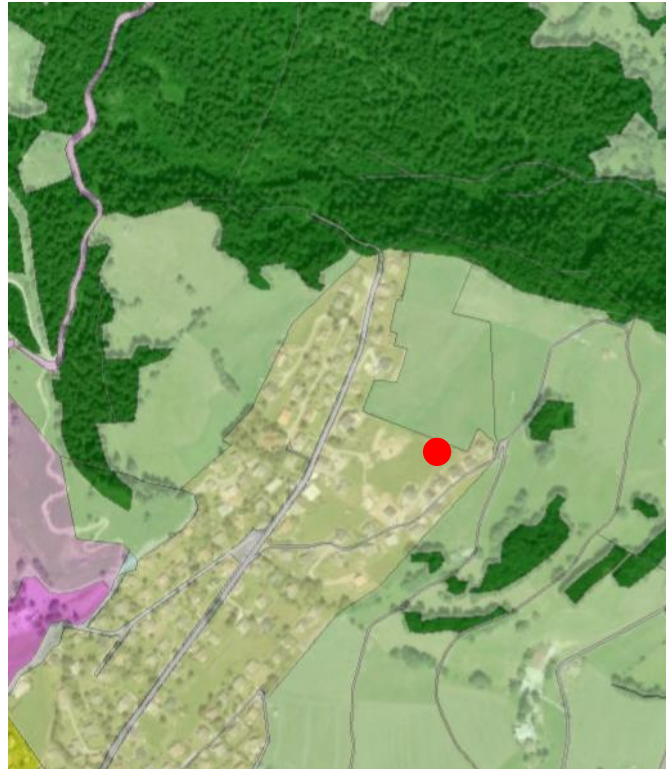
#### 1.4 PLANIFICATIONS DE RANG SUPÉRIEUR

Le projet est conforme aux planifications de rang supérieur, notamment à la mesure A11 Zones d'habitation et mixtes du Plan directeur cantonal (PDCn), à la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) ainsi qu'à la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions révisée (LATC; BLV 700.11).

Il ne pose pas d'autres contraintes légales.

## 1.5 PLANIFICATIONS COMMUNALES EN VIGUEUR

Le Plan de zones de la Commune de Leysin a été approuvé par le Conseil d'Etat le 10 janvier 1979.



Extrait du plan d'affectation communal issu du guichet cartographique cantonal, échelle 1:10'000

## 1.6 CHRONOLOGIE

28 octobre 2022 : mise à l'enquête publique de la demande de permis de construire déposée par Monsieur Didier Deladoey concernant les parcelles n°4122, 4126 et 4127 ;

3 novembre 2022 : dépôt de l'opposition par la Direction générale du territoire et du logement (par délégation de compétence du Conseil d'Etat) contre cette demande de permis de construire.

## 1.7 BORDEREAU DES PIÈCES

Le dossier de zone réservée est composé du plan de la zone réservée au 1:500 et de son règlement ainsi que du rapport d'aménagement selon l'art. 47 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1).

## **2 RECEVABILITÉ**

### **2.1 ACTEURS DU PROJET DE ZONE RÉSERVÉE**

En janvier 2016, le Conseil d'Etat a chargé la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) de surveiller les demandes de permis de construire dans des zones constructibles excédentaires et mal situées, pour éviter de rendre le redimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixtes impossible ou plus difficile.

Il s'agit également d'inciter les communes disposant de réserves de zones à bâtir surdimensionnées à poursuivre la révision de leur plan d'affectation communal conformément à l'art. 15 al. 2 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et à la mesure A11 Zones d'habitation et mixtes du Plan directeur cantonal. Cette mesure fixe la croissance démographique annuelle à 0.75% de la population de 2015 pour les villages et quartiers hors centre.

L'instauration de la zone réservée, objet de ce dossier, par la Direction générale du territoire et du logement, s'inscrit dans le cadre de cette politique.

La Direction générale du territoire et du logement a mandaté le bureau BBHN SA, bureau d'ingénieurs et géomètres brevetés, afin de réaliser le présent dossier.

### **2.2 INFORMATION, CONCERTATION ET PARTICIPATION**

Le présent dossier fait l'objet d'une publication dans la feuille d'avis officielle (FAO).

Pendant la durée de l'enquête, le dossier est déposé au Greffe de l'administration communale de Leysin et à la Direction générale du territoire et du logement (Avenue de l'Université 5, 1014 Lausanne).

## **3 JUSTIFICATION DU PROJET**

### **3.1 NÉCESSITÉ DE COLLOQUER EN ZONE RÉSERVÉE**

La modification du 15 juin 2012 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014, vise notamment à lutter contre le mitage du territoire et l'étalement urbain.

La zone à bâtir doit être dimensionnée pour les besoins à quinze ans et, selon l'article 15, alinéa 2, de la LAT, les zones à bâtir excédentaires doivent être ré-

duites. La zone d'habitation et mixte est notamment visée par cette disposition légale.

La mesure A11 Zones d'habitation et mixtes de la 4<sup>e</sup> adaptation du Plan directeur cantonal établit les conditions dans lesquelles les communes doivent dimensionner leurs zones à bâtir pour se conformer à la révision de la LAT.

Selon les règles définies par la mesure A11 du Plan directeur cantonal, la Commune de Leysin a une zone à bâtir surdimensionnée et est donc tenue d'en adapter le dimensionnement. Dans l'intervalle, la zone réservée empêche de délivrer des permis de construire risquant d'entraver le nouveau plan d'affectation communal.

Conformément à l'art. 134 LATC, le Département du territoire et de l'environnement peut s'opposer à la délivrance d'un permis de construire s'il s'agit d'une zone manifestement trop étendue, ne répondant pas aux critères de l'article 29, alinéa 1, LATC.

L'article 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700) dispose que l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. A ce titre, l'art. 46 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) précise que la Commune ou le Département peuvent établir une zone réservée, à titre provisoire, pour une durée de cinq ans pouvant être prolongée de trois ans au maximum.

L'instauration de la présente zone réservée cantonale a pour objectif de permettre à la Municipalité de réfléchir sereinement au dimensionnement de sa zone d'habitation et mixte et d'éviter de rendre de futurs dézonages impossibles ou plus difficiles.

Le but de cette démarche est d'inciter les autorités de la Commune de Leysin à poursuivre le plus rapidement possible la révision de son plan d'affectation communal conformément à la législation fédérale et cantonale en matière d'aménagement du territoire.