

# Séance d'information

## ZONE RÉSERVÉE COMMUNALE

1. LAT - textes de base
2. Surdimensionnement des communes vaudoises
3. PDCn – Plan Directeur Cantonal – 4<sup>e</sup> adaptation
4. PGA – Plan Général d'affectation communal



VILLARS-LE-TERROIR – 20 novembre 2018

Présentation par

**M. Régis Courdesse,**

**ingénieur géomètre breveté,  
mandataire agréé du SDT**



**COURDESSE & ASSOCIÉS**  
**Ingénieurs et Géomètres SA**

Succ. de Jan & Courdesse SA et Jomini-van Buel SA

Praz-Palud 7 - CP 191 - 1040 Echallens  
Tel 021 886 22 44 - Fax 021 886 22 47  
echallens@courdesse-associes.ch  
[www.courdesse-associes.ch](http://www.courdesse-associes.ch)

Séance d'information du  
20 novembre 2018

# 1. LAT – textes de base

*Art. 1, al. 1, 1<sup>re</sup> phrase, et 2, let. a<sup>bis</sup>, b et b<sup>bis</sup>*

<sup>1</sup> La Confédération, les cantons et les communes veillent à une utilisation mesurée du sol et à la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire. ....

*Art. 15*            ZONES à bâtir

<sup>1</sup> Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.

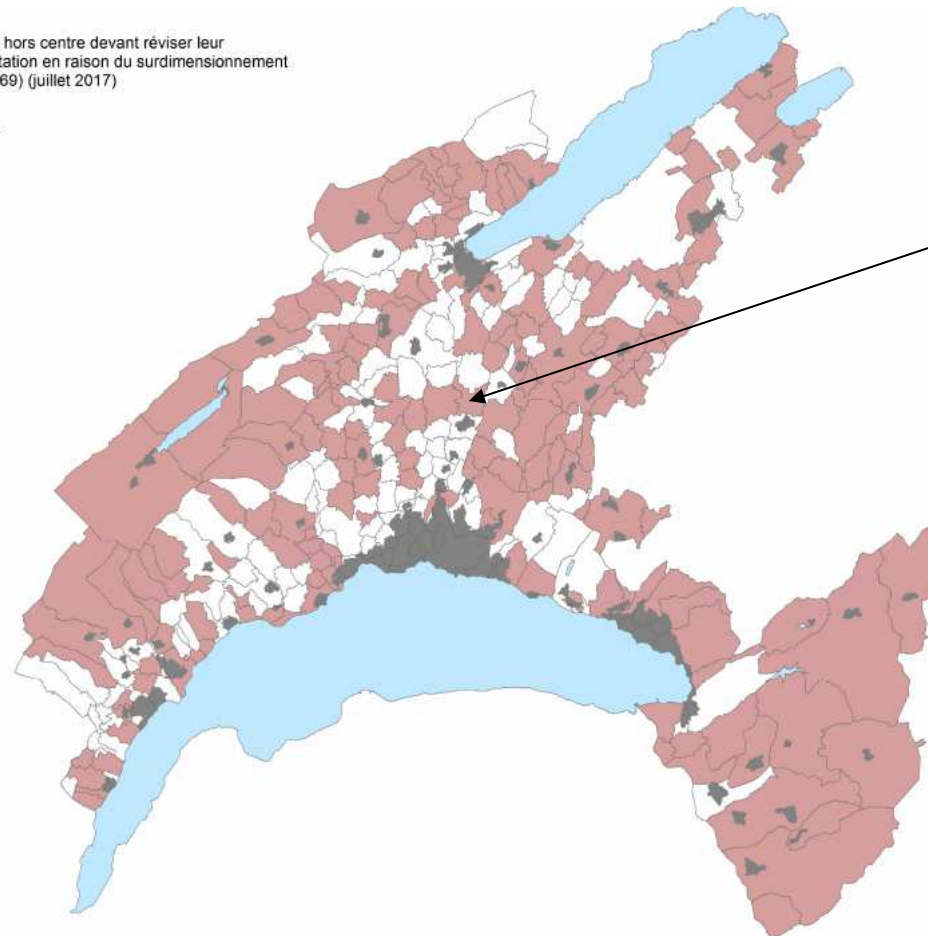
<sup>2</sup> Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

## 2. Le surdimensionnement des communes vaudoises



Villages et quartiers hors centre devant réviser leur plan général d'affectation en raison du surdimensionnement des zones à bâtir (169) (juillet 2017)

■ Périètre de centre



Villars-le-Terroir

L'année de référence du calcul de la croissance potentielle de la population a été fixée à 2015

Date: 03.07.2017

# 3. PDCn – 4<sup>e</sup> adaptation

## Procédure de redimensionnement

(selon les Lignes directrices vaudoises)

- Le développement de l'urbanisation doit se faire vers l'intérieur du milieu bâti.
- L'horizon de planification des zones à bâtir est fixé à quinze ans.
- Les zones à bâtir excédentaires doivent obligatoirement être réduites.

# 3. PDCn – 4<sup>e</sup> adaptation

## Procédure de redimensionnement

La Municipalité peut :

Choisir librement la procédure de mise en conformité avec la LAT.

Viser l'efficacité en effectuant d'abord le redimensionnement de la zone à bâtir et ensuite en traitant d'autres problématiques ultérieurement.

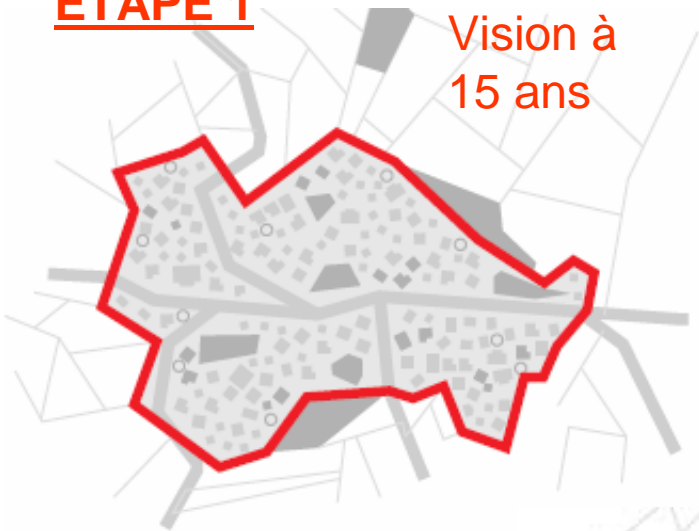
Prévoir la procédure de redimensionnement en trois étapes.

# 3. PDCn – 4<sup>e</sup> adaptation

## Procédure de redimensionnement

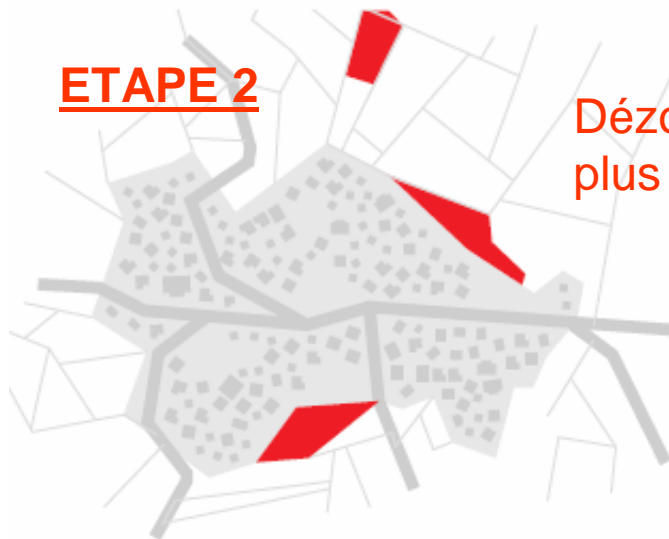
### ETAPE 1

Vision à  
15 ans



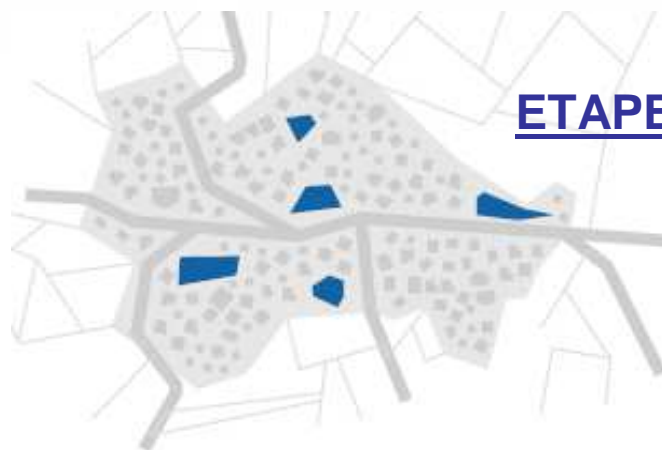
### ETAPE 2

Dézonages les  
plus évidents



### ETAPE 3

Traiter le potentiel  
intérieur



# 3. PDCn – 4<sup>e</sup> adaptation

## Procédure de redimensionnement

En attendant de réviser le Plan Général d'affectation (PGA), il faut éviter de péjorer la situation existante durant la procédure.

LA MUNICIPALITÉ PEUT AINSI METTRE EN PLACE UNE **ZONE RÉSERVÉE** SELON L'ARTICLE 46 DE LA LATC :

*La commune peut établir une **zone réservée pour une durée de cinq ans** prolongeable de trois ans. La procédure est la même que pour un plan d'affectation, mais son élaboration est plus rapide. Les terrains concernés sont alors inconstructibles pendant la durée de la zone réservée, dès la mise à l'enquête publique.*

Dans les zones situées en dehors des périmètres des centres et des territoires urbanisés, **les communes ou le canton peuvent aussi s'opposer à la délivrance de permis de construire** dans la mesure où ces zones ne sont probablement plus conformes à la LAT.

# 3. PDCn – 4<sup>e</sup> adaptation

## Procédure de redimensionnement

POURQUOI LA MUNICIPALITÉ A-T-ELLE DÉCIDÉ DE METTRE EN PLACE UNE **ZONE RÉSERVÉE** SELON L'ARTICLE 46 DE LA LATC ?

Deux projets de construction d'immeubles ont fait l'objet d'**oppositions du Service cantonal du développement territorial (SDT)**, dans la mesure où la zone sur laquelle se situe les parcelles en question n'est probablement plus conforme à la LAT (surdimensionnement).

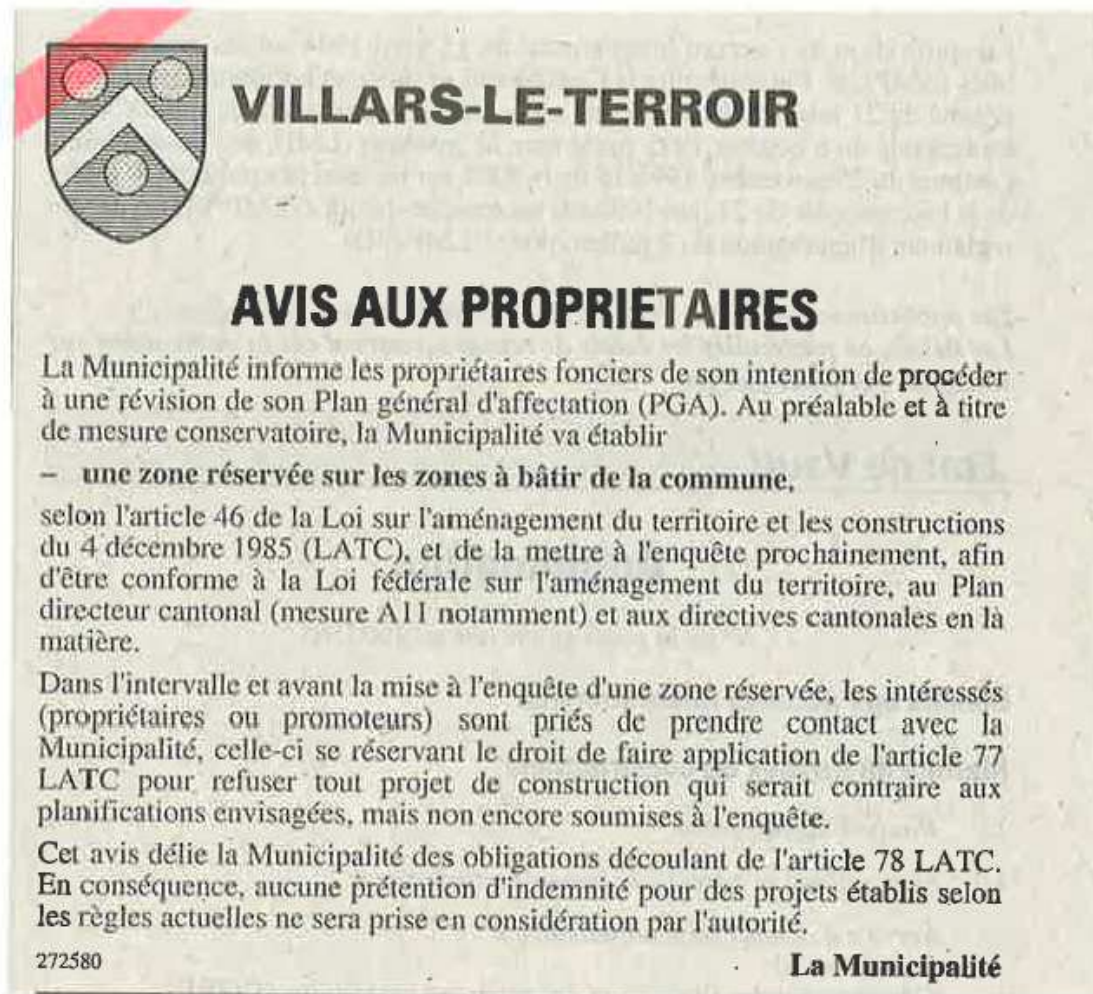
En cas d'inertie de la Municipalité, le SDT pouvait faire la procédure de zone réservée cantonale et de toute façon bloquer les projets en question.

La Municipalité n'avait donc pas de marge de manœuvre dans la « négociation » avec le Canton et a décidé de faire la procédure de la zone réservée !



# 4. PGA – Plan Général d'affectation

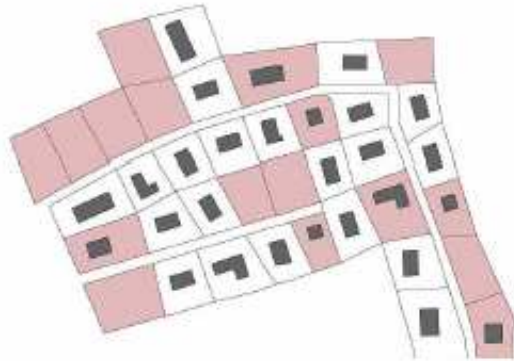
Le 13 février 2018,  
la Municipalité a fait  
paraître l'avis suivant  
dans la FAO :



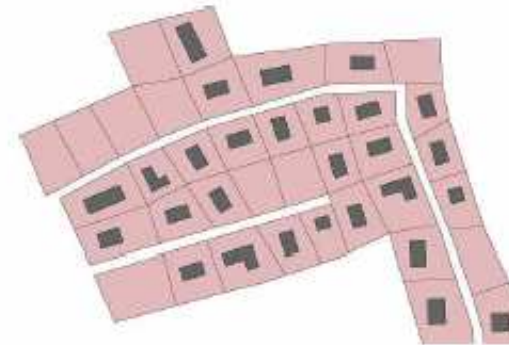
# 4. PGA

Il y a deux façons de définir le périmètre d'une zone réservée :

- **Périmètre ciblé** : sur un secteur d'urbanisation défini ou une/des portion/s du territoire communal. Par exemple sur l'ensemble des terrains non bâtis et partiellement bâtis qui, si rien n'est entrepris, sont susceptibles de modifier considérablement l'état des réserves à bâtir.
- **Périmètre global** : sur l'ensemble de la zone à bâtir du territoire communal indépendamment du statut du bâti. Par exemple lorsque la commune est dans l'attente de l'établissement de sa vision communale sur le dimensionnement de la zone à bâtir. Elle n'a alors pas de vision claire des secteurs qui devront être dézonés.



*Périmètre ciblé de la zone réservée*

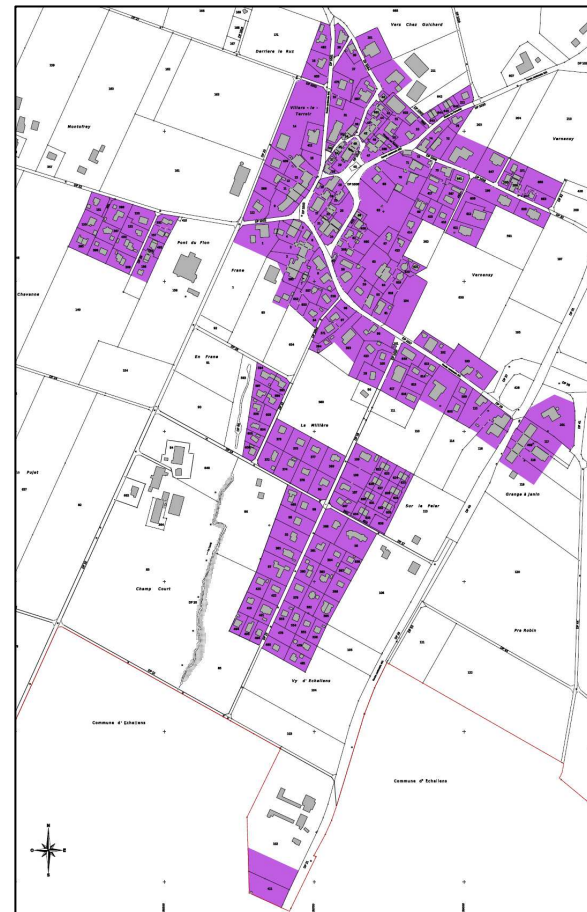
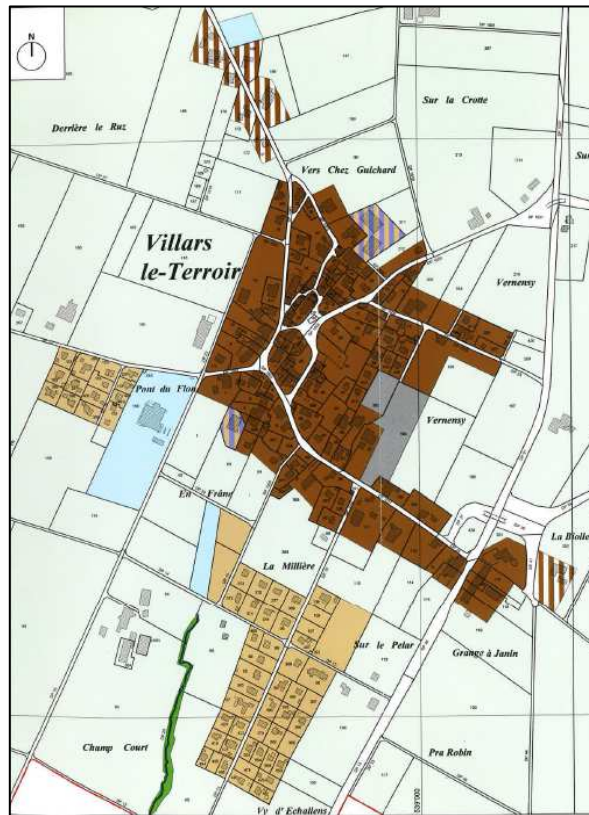


*Périmètre global de la zone réservée*

Dans tous les cas, la zone doit être cohérente et définie sur des critères objectifs. Elle doit comprendre la totalité d'un secteur ou l'ensemble des parcelles non bâties d'un secteur.

# 4. PGA – Plan Général d'affectation

## Comparaison PGA et Zone réservée



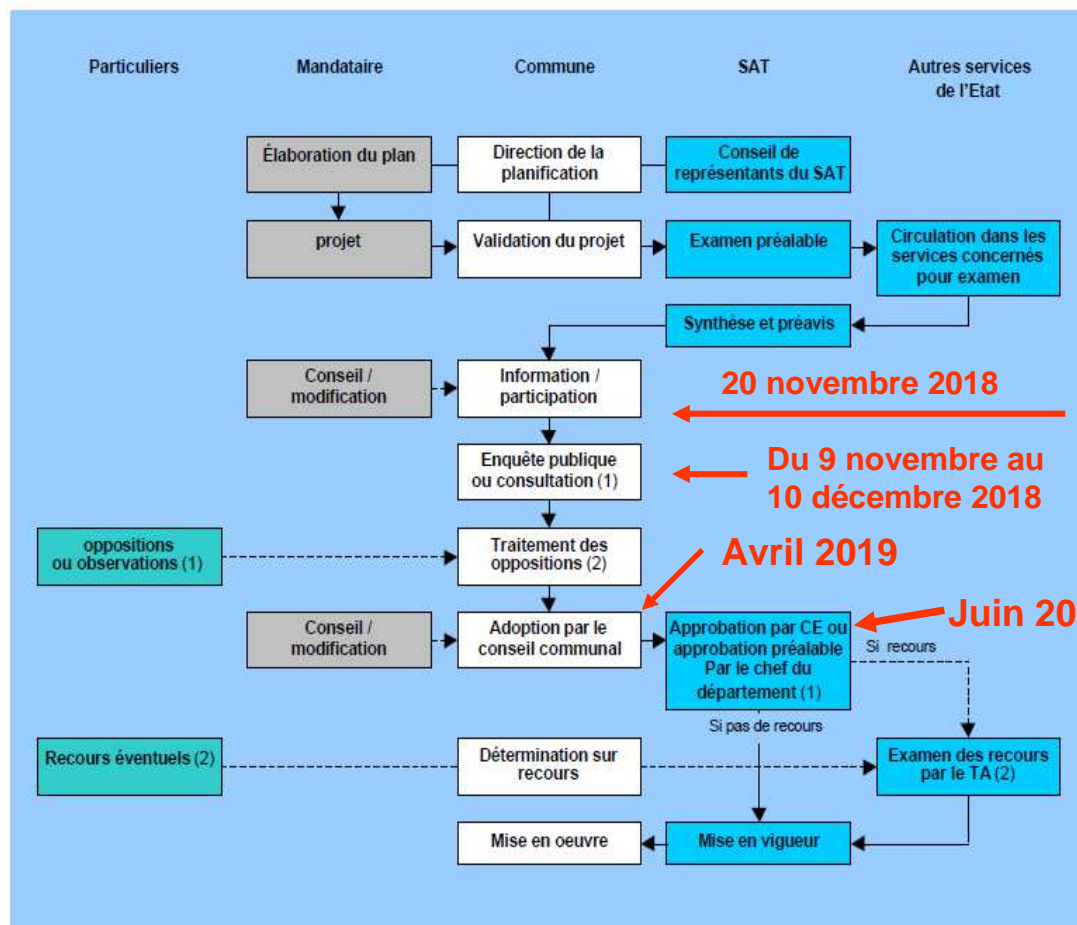
# 4. PGA

## RÈGLEMENT

- But :** art. 1 La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instaurée dans le but de permettre à la commune de redimensionner sa zone à bâtir conformément à la LAT.
- Périmètre :** art. 2 La zone réservée est définie par la teinte figurée sur le plan.
- Effets – nouvelles constructions :** art. 3 Aucune nouvelle construction destinée à l'habitation n'est admise dans le périmètre de la zone réservée, à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC.
- Les autres constructions sont admises dans le respect des dispositions des plans d'affectation en vigueur.
- Effets – volumes existants :** art. 4 Les transformations, agrandissements et changements d'affectation des volumes existants sans rapport avec l'habitation sont autorisés dans le respect des dispositions des plans d'affectation en vigueur.
- La transformation de bâtiments existants est autorisée à la condition qu'il n'y ait pas d'extension de l'emprise au sol ni du gabarit, et dans le respect des plans d'affectation en vigueur. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, jardin d'hiver de moins de 20 m<sup>2</sup>, éléments techniques.
- Mise en vigueur:** art. 5 La zone réservée déploie ses effets dès sa mise en vigueur par le Département compétent pour une durée de 5 ans prolongeable 3 ans aux conditions de l'art. 46 LATC.
- Elle abroge provisoirement toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux, qui lui sont contraires.

# 4. PGA – Plan Général d'affectation

Schéma simplifié d'une procédure d'aménagement du territoire



Juin-septembre 2018

Etat de la procédure de la zone réservée

Approbation et mise en œuvre :  
fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2019

Si aucun recours à la CDAP

Séance d'information du  
20 novembre 2018

# 4. PGA – Plan Général d'affectation

## VISION COMMUNALE A COURT TERME

**AFIN DE RESPECTER L'ARTICLE 15 al. 1 LAT, LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DE VILLARS-LE-TERROIR DOIT ÊTRE DIMINUÉE DE**

**300 HABITANTS ENVIRON (chiffres 2018)**

**IL Y A DONC NÉCESSITÉ DE REDIMENSIONNER LA ZONE À BÂTIR.**

**UNE PLANIFICATION A ETE FAITE POUR CONDUIRE LES MODIFICATIONS DU PLAN GÉNÉRAL D'AFFECTATION D'ICI AVRIL 2020**

**MERCI POUR VOTRE  
ATTENTION**

**QUESTIONS ???**