

Séance d'information

ZONE RÉSERVÉE COMMUNALE

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



PAILLY – 31 janvier 2019

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

Séance d'information du
31 janvier 2019

1. LAT – textes de base

Art. 1, al. 1, 1^{re} phrase, et 2, let. a^{bis}, b et b^{bis}

¹ 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

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

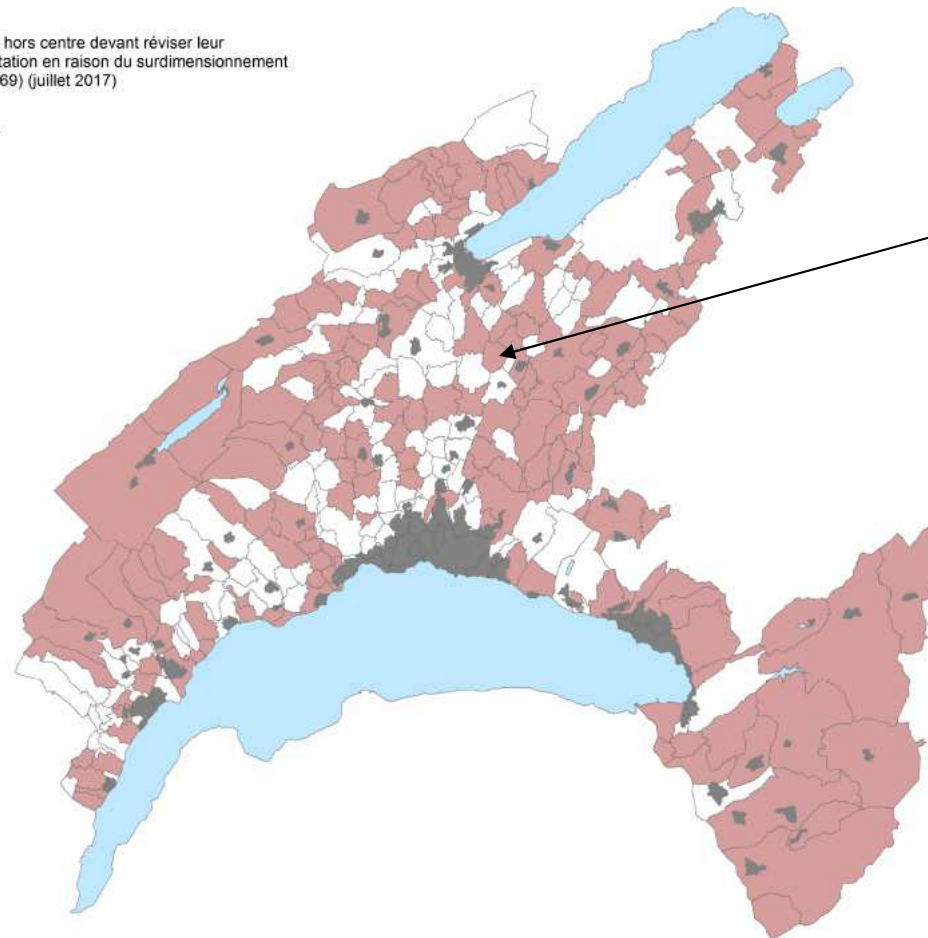
² Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

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



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^e 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^e 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.

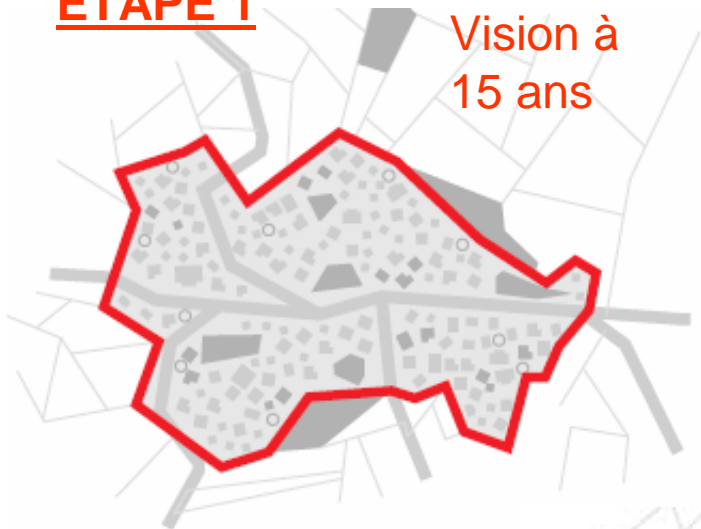
Prévoir la procédure de redimensionnement en trois étapes.

3. PDCn – 4^e adaptation

Procédure de redimensionnement

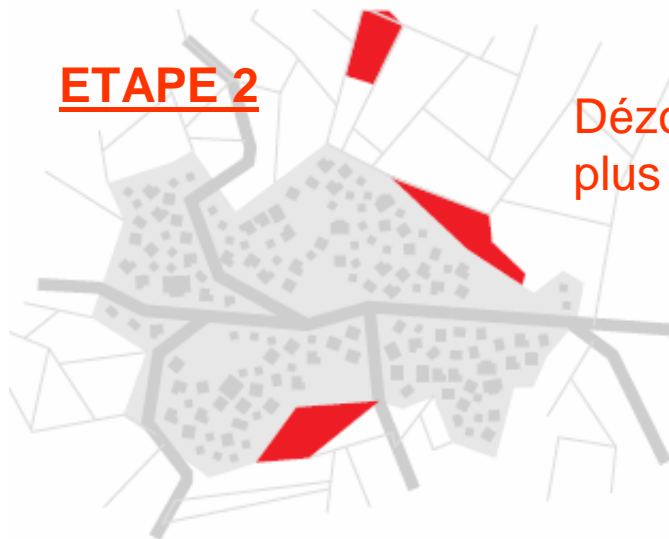
ETAPE 1

Vision à
15 ans



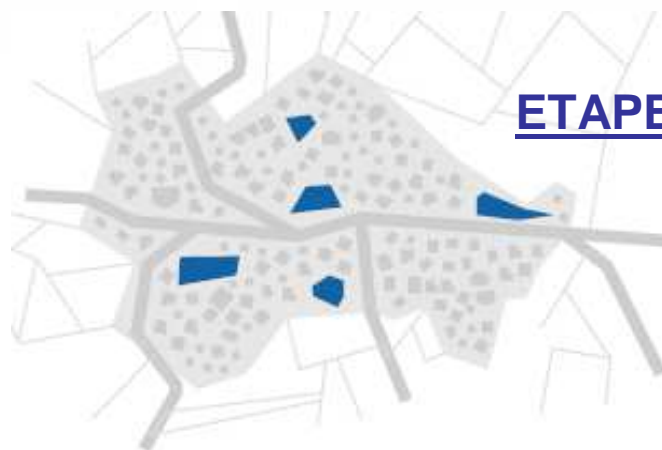
ETAPE 2

Dézonages les
plus évidents



ETAPE 3

Traiter le potentiel
intérieur



3. PDCn – 4^e 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^e 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 ?

Un projet de construction d'immeuble a fait l'objet d'**opposition du Service cantonal du développement territorial (SDT)**, dans la mesure où la zone sur laquelle se situe la parcelle en question n'est probablement plus conforme à la LAT (surdimensionnement). Ce projet se situait en dehors du Territoire urbanisé défini avec le SDT.

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 !

3. PDCn – 4^e adaptation

Procédure de redimensionnement

Opposition du Service cantonal du développement territorial (**SDT**) :

Page 12 / AVIS OFFICIELS / No 57 / 17 juillet 2018

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
COMMUNE DE PAILLY
Zone réservée cantonale selon l'article 46 LATC
Parcelle N° 126

Conformément aux articles 46 et 134 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), le Service du développement territorial soumet à l'enquête publique:

- le plan et le règlement «Zone réservée cantonale selon l'art. 46 LATC – Parcelle N° 126»

Les pièces relatives à cette enquête sont déposées au greffe de la Commune de Pailly (Grand-Rue 8, 1416 Pailly) et au Service du développement territorial (place de la Riponne 10, 1014 Lausanne).

du 18 juillet au 16 août 2018

inclusivement, où les intéressés peuvent en prendre connaissance.

Les observations ou oppositions seront consignées sur la feuille d'enquête ou adressées par pli recommandé au greffe de la Commune de Pailly (Grand-Rue 8, 1416 Pailly) ou au Service du développement territorial (place de la Riponne 10, 1014 Lausanne), dans le délai indiqué.

Service du développement territorial

Séance d'information du
31 janvier 2019

4. PGA – Plan Général d'affectation

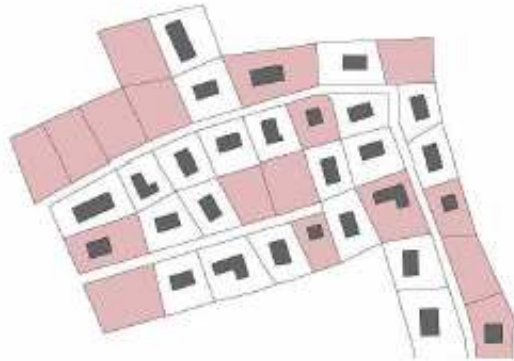
Le 24 août 2018,
la Municipalité a fait
paraître l'avis suivant
dans la FAO :



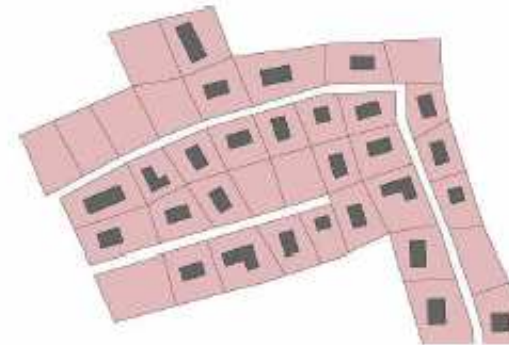
4. PGA

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

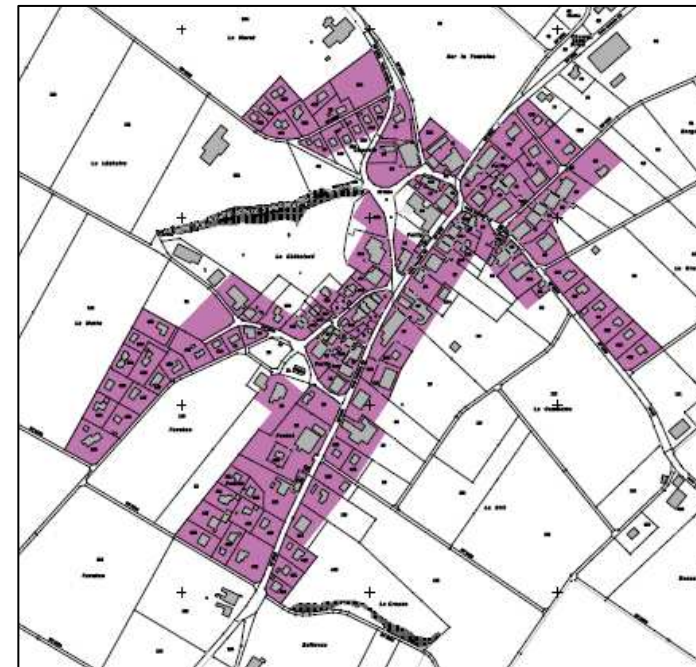
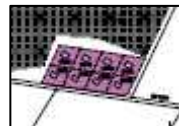


Périmètre global de la zone réservée

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



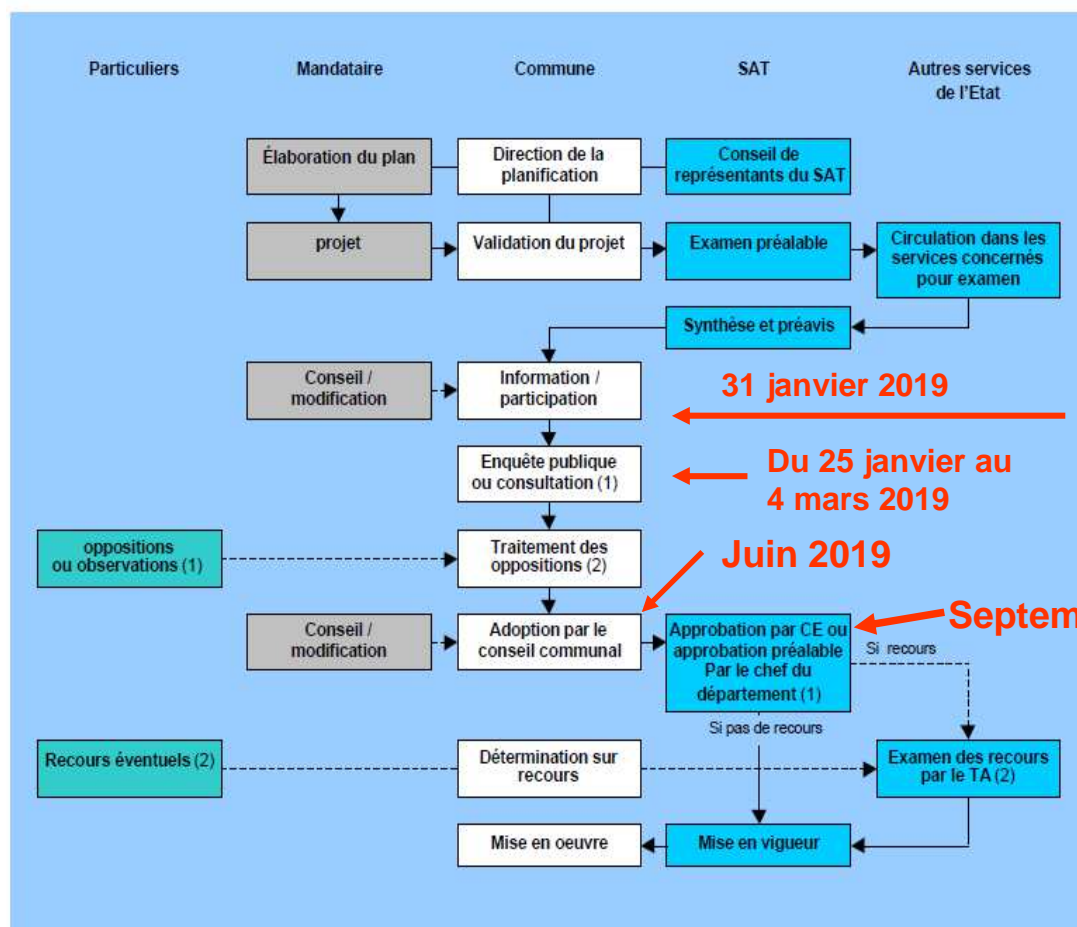
4. PGA

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	<p>Toute nouvelle construction destinée à l'habitation est interdite dans le périmètre de la zone réservée, à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC.</p> <p>Les autres constructions non destinées à l'habitation peuvent être admises dans le respect des dispositions des plans d'affectation en vigueur.</p>
Effets – Bâtiments existants :	art. 4	<p>La transformation de bâtiments existants est autorisée dans les limites des volumes existants, à la condition qu'il n'y ait pas d'extension de l'emprise au sol et dans le respect des règles d'affectation en vigueur. De petits agrandissements du volume et au sol peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, jardin d'hiver de moins de 20 m², éléments techniques.</p> <p>Des agrandissements mesurés des bâtiments existants peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles, ceci dans le respect des dispositions des règles d'affectation en vigueur.</p>
Effets – Approbation et Mise en vigueur :	art. 5	<p>La zone réservée déploie ses effets dès le premier jour de l'enquête publique.</p> <p>Elle est approuvée et mise en mise en vigueur par le Département compétent pour une durée de 5 ans, prolongeable 3 ans aux conditions de l'art. 46 LATC.</p> <p>Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.</p>

4. PGA – Plan Général d'affectation

Schéma simplifié d'une procédure d'aménagement du territoire



Etat de la procédure de la zone réservée

Octobre-décembre 2018

31 janvier 2019

Du 25 janvier au 4 mars 2019

Juin 2019

Septembre 2019

(1) dépend du type de document (plans directeurs ou plans d'affectation)
 (2) seulement pour les plans d'affectation

Séance d'information du 31 janvier 2019

Approbation et mise en œuvre : fin du 3^{ème} trimestre 2019
 Si aucun recours à la CDAP

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 PAILLY DOIT ÊTRE DIMINUÉE DE

130 HABITANTS ENVIRON (chiffres 2018 du SDT)

IL Y A DONC NÉCESSITÉ DE REDIMENSIONNER LA ZONE À BÂTIR

**CETTE DIMINUTION CORRESPOND À 15'000 M² ENVIRON
DE SURFACE DE TERRAINS À BÂTIR**

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

**MERCI POUR VOTRE
ATTENTION**

QUESTIONS ???