

Séance d'information

ZONE RÉSERVÉE

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

OPPENS – 28 février 2017



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-associés.ch
www.courdesse-associés.ch

Séance d'information du
28 février 2017

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.

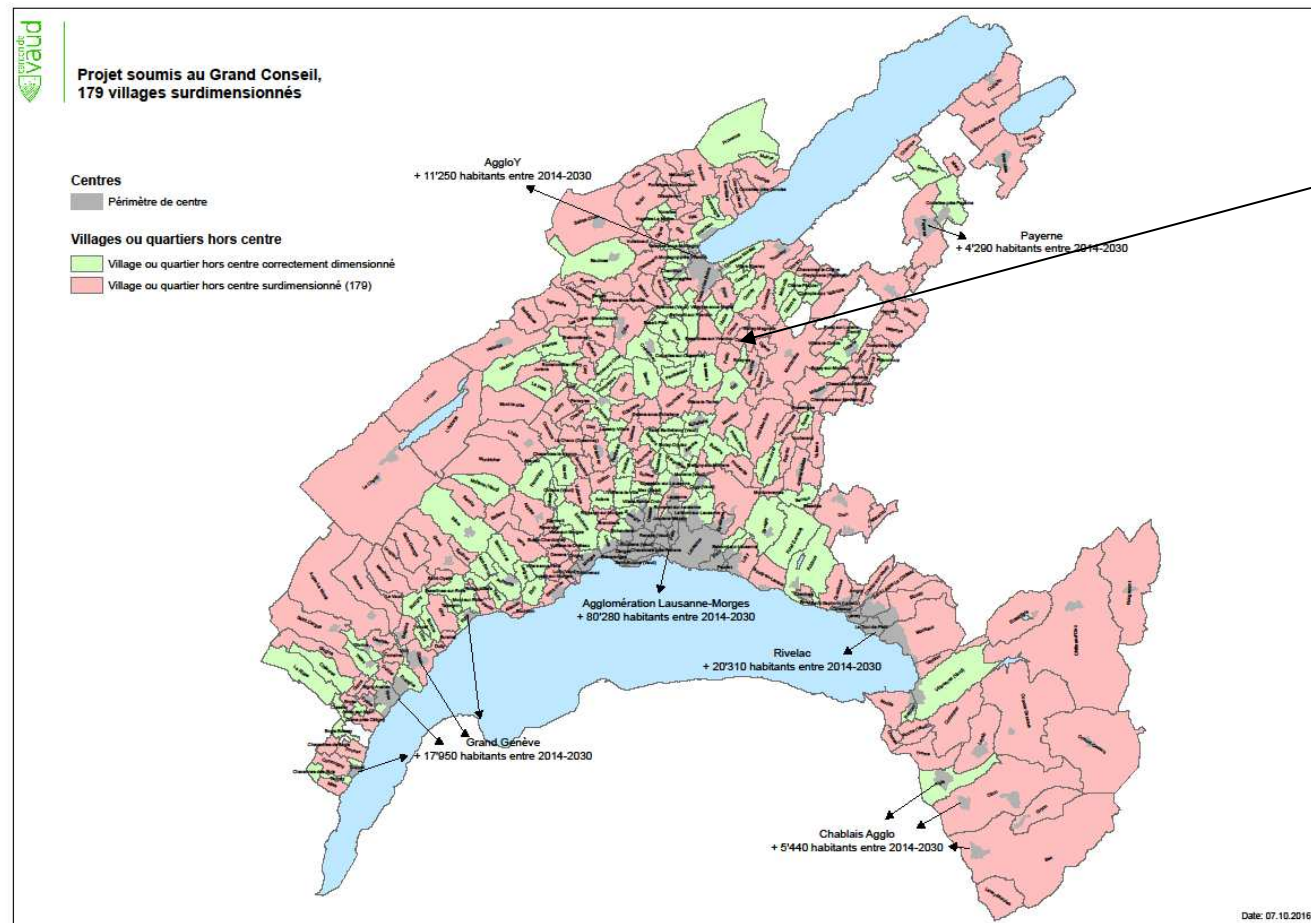
1. LAT – textes de base

Art. 38a Dispositions transitoires de la modification du 15 juin 2012

¹ Les cantons adaptent leurs plans directeurs aux art. 8 et 8a, al. 1, dans les cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la modification du 15 juin 2012.

² Jusqu'à l'approbation de cette adaptation du plan directeur par le Conseil fédéral, la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter dans le canton concerné.

2. Le surdimensionnement des communes vaudoises



Oppens

3. PDCn – 4^e adaptation

Procédure de redimensionnement

(selon les Lignes directrices vaudoises d'octobre 2015)

- 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.
- Un second horizon de planification, à 25 ans, permet de définir le territoire à réserver à l'urbanisation. Il pourra être légalisé lors d'une prochaine démarche de planification.

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.

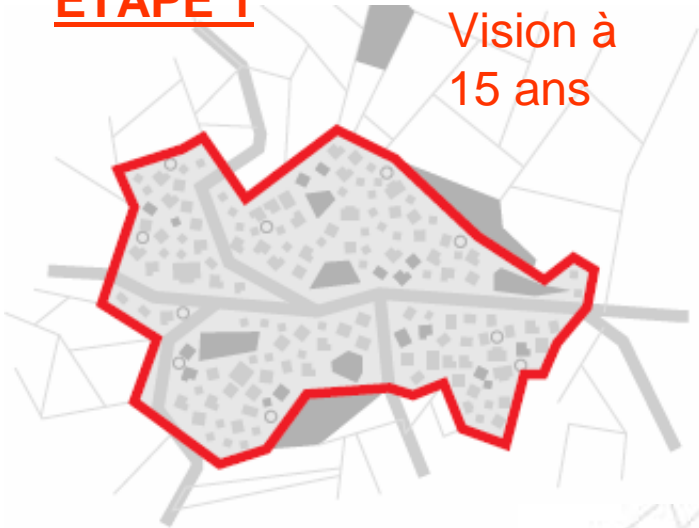
Prévoir la procédure de redimensionnement en trois étapes.

3. PDCn – 4^e adaptation

Procédure de redimensionnement

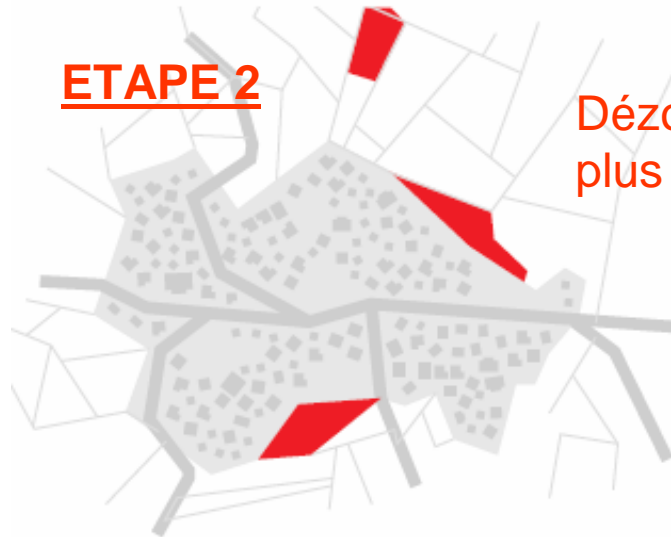
ETAPE 1

Vision à
15 ans



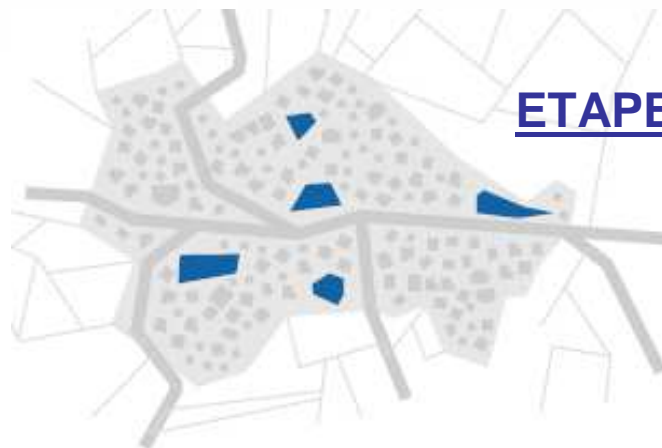
ETAPE 2

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 ?

Le projet ci-dessous, construction d'une villa sur la parcelle 437, mis à l'enquête du **2 au 31 juillet 2016**, a fait l'objet d'une **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). 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 18 octobre 2016, la Municipalité a fait paraître l’avis suivant dans la FAO :

AVIS AUX PROPRIETAIRES

Afin de se mettre en conformité avec le Plan directeur cantonal (PDCn) et la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), la Municipalité d'Oppens informe les propriétaires fonciers que

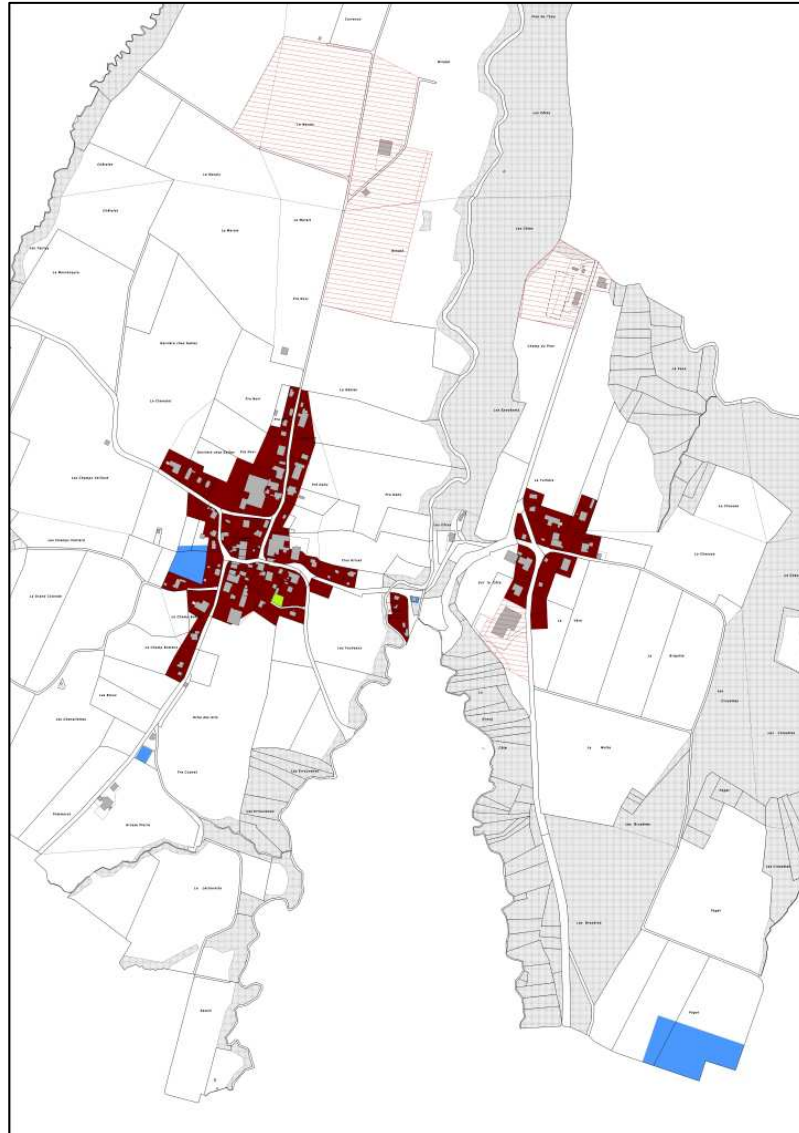
- la révision du Plan Général d'Affectation (PGA) est en cours.

Dans l'intervalle, et, dans le cadre de projets de constructions, les intéressés (propriétaires ou promoteurs) sont priés de prendre contact avec la Municipalité, celle-ci se réservant le droit de faire application de l'article 77 de la LATC pour refuser tout projet qui serait contraire aux planifications envisagées, mais non encore soumises à l'enquête.

Cet avis délie la Municipalité des obligations découlant de l'article 78 LATC. En conséquence, aucune prétention d'indemnité pour des projets établis selon les règles actuelles ne sera prise en considération par l'autorité.

4. PGA – Plan Général d'affectation

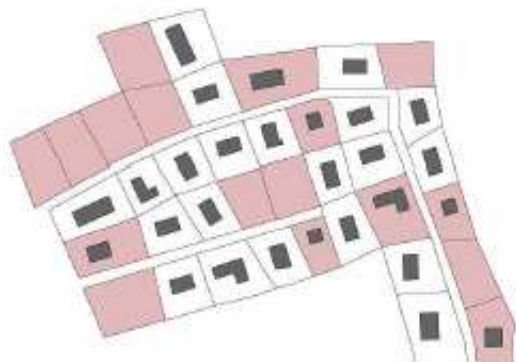
PGA en vigueur



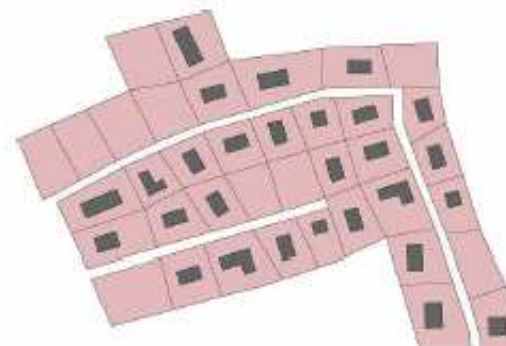
4. PGA – Plan Général d'affectation

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

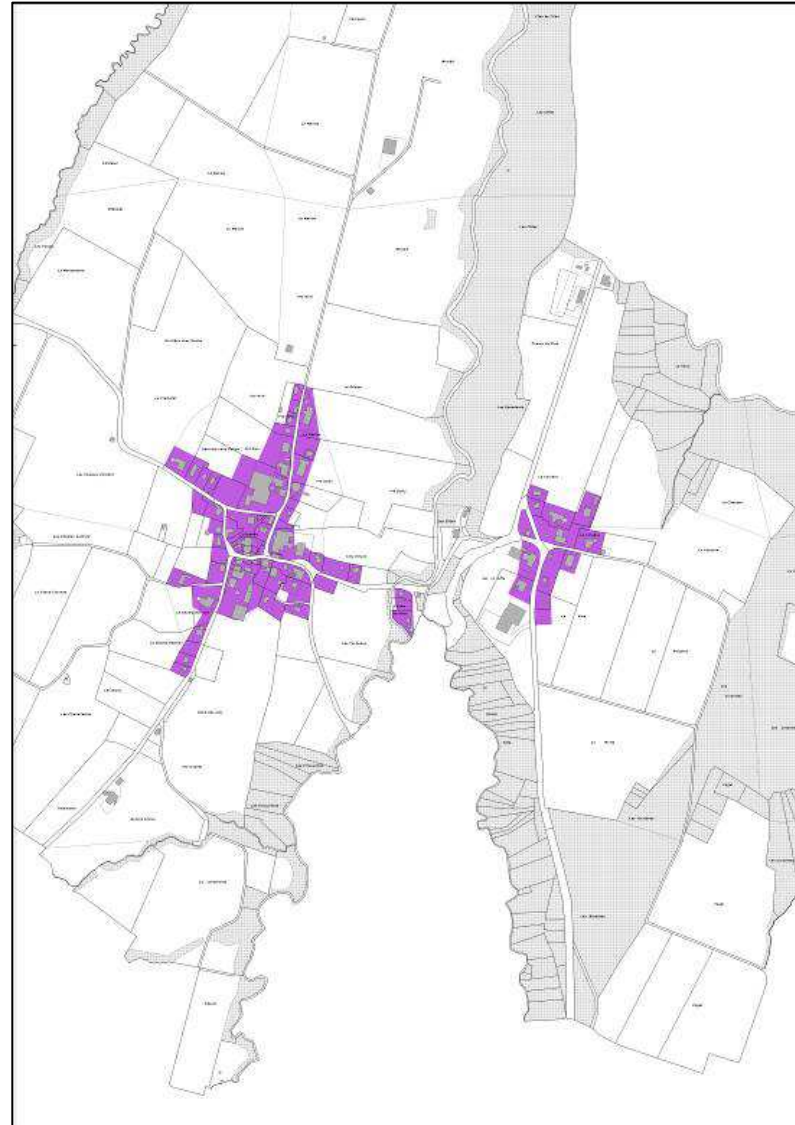


Périmètre global de la zone réservée

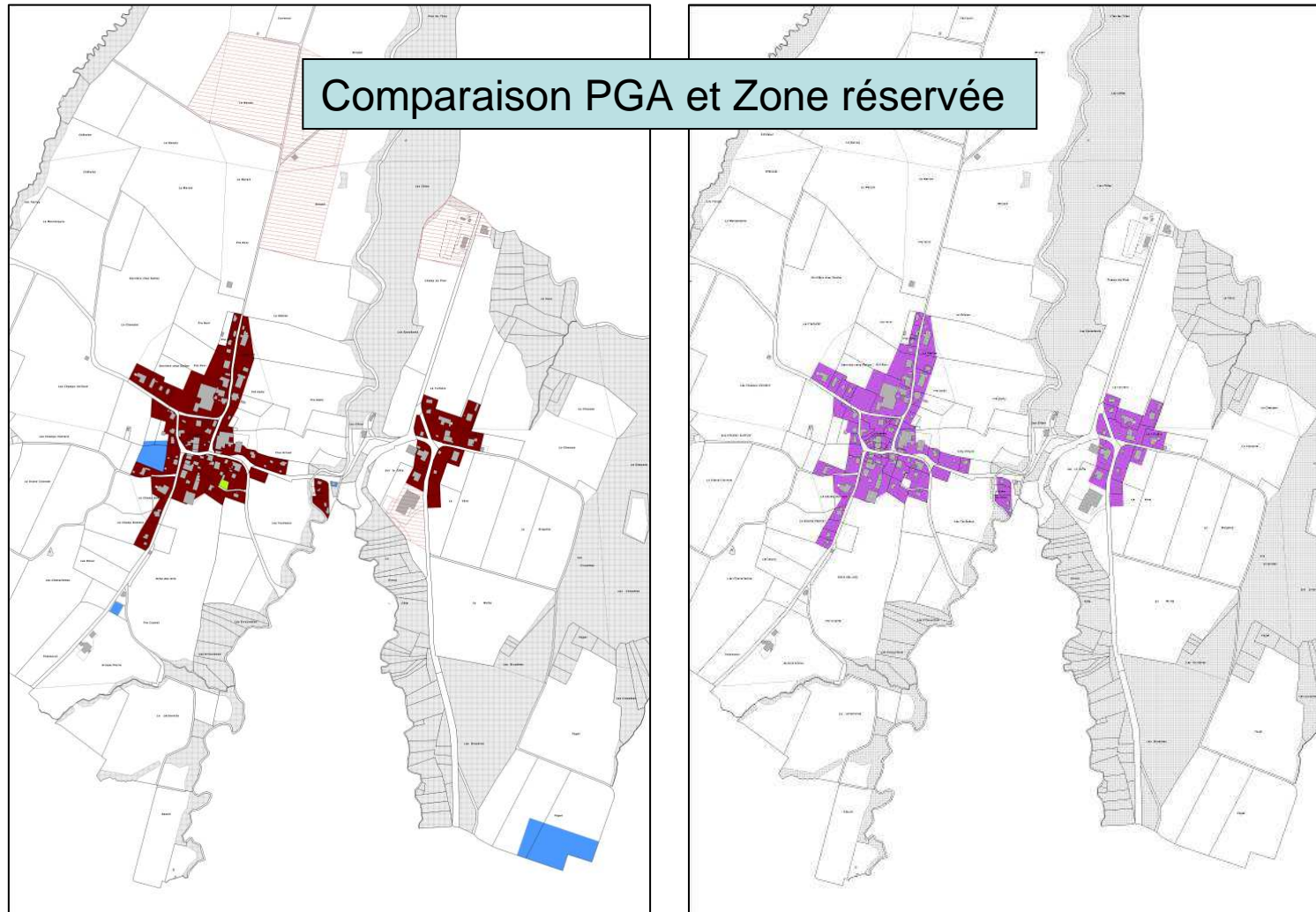
Dans tous les cas, la zone doit être cohérente et définie sur des critères objectifs. Elle doit comprendre la totalité d'un secteur ou l'ensemble des parcelles non bâties d'un secteur.

4. PGA – Plan Général d'affectation

**Zone réservée
mise à l'enquête publique
Du 17 février au 20 mars 2017**

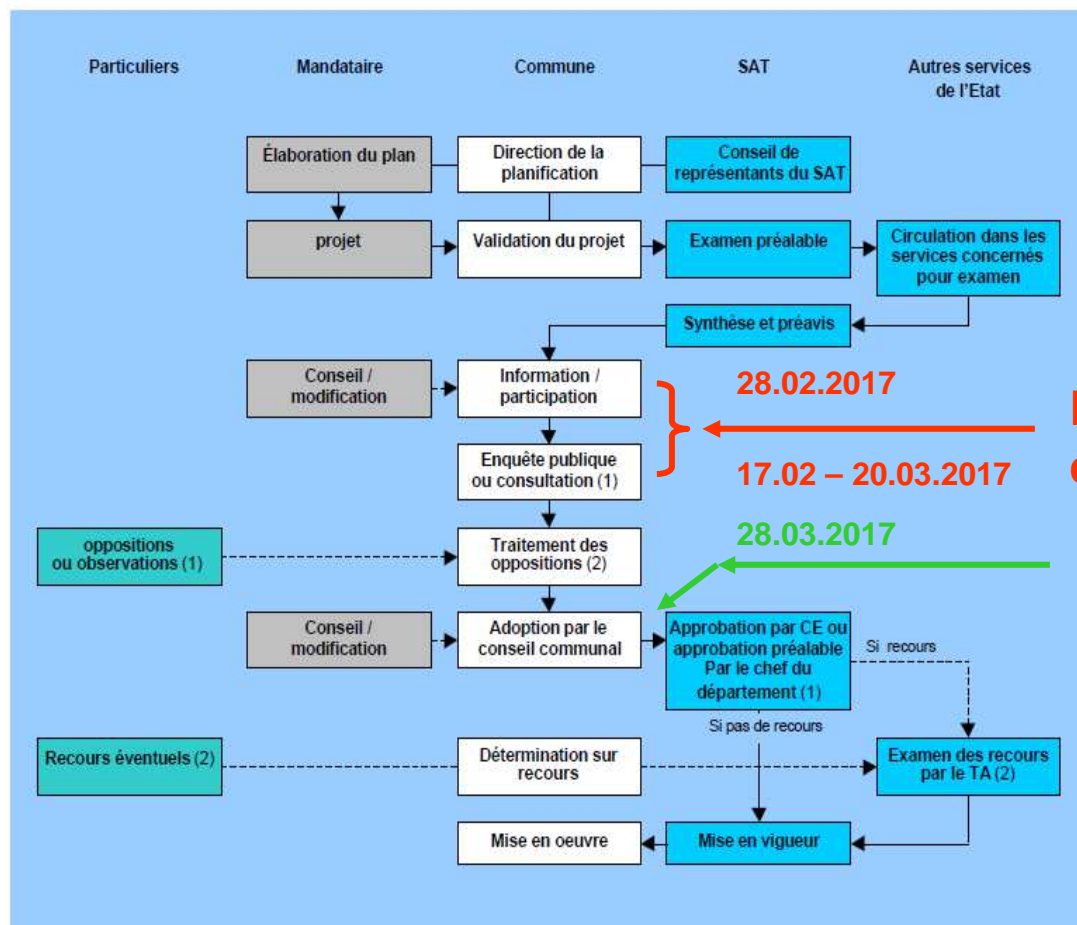


4. PGA – Plan Général d'affectation



4. PGA – Plan Général d'affectation

Schéma simplifié d'une procédure d'aménagement du territoire



Etat de la procédure de la zone réservée

Approbation et mise en œuvre : 2ème trimestre 2017

4. PGA – Plan Général d'affectation

RÈGLEMENT DE LA ZONE RÉSERVÉE

- 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 déploie ses effets sur le périmètre défini sur le plan.
- Effets :** art. 3 **Le périmètre de la zone réservée est strictement inconstructible. Les bâtiments existants peuvent être entretenus selon l'art. 80 LATC.**
- Mise en vigueur, durée et abrogation :** art. 4 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. Elle abroge provisoirement toutes les dispositions antérieures, notamment celles du règlement communal, qui lui sont contraires.

4. PGA – Plan Général d'affectation

ARTICLE 80 LATC

Bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir

- 1 Les bâtiments existants non-conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés.
- 2 Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage.

4. PGA – Plan Général d'affectation

VISION COMMUNALE A COURT TERME

AFIN DE RESPECTER L'ARTICLE 15 al. 1 LAT, LA CAPACITÉ D'ACCUEIL D'OPPENS DOIT ÊTRE DIMINUÉE DE **50 (chiffres 2014) À 80 (chiffres 2008) HABITANTS ENVIRON.** IL Y A DONC NÉCESSITÉ DE REDIMENSIONNER LA ZONE À BÂTIR.

UNE FOIS LA ZONE RÉSERVÉE ADOPTÉE, LA MUNICIPALITÉ A LA FERME VOLONTÉ DE RÉVISER LE PLAN GÉNÉRAL D'AFFECTATION DANS LES PLUS BREFS DÉLAIS ET DE NE PAS « PROFITER » DU DÉLAI DE 5 ANS POUR LE FAIRE.

4. PGA – Plan Général d'affectation

Le redimensionnement du PGA permettra de regagner des SDA
(Surfaces d'assolement)

