

# COMMUNE DE VALEYRES-SOUS-RANCES

## Zone réservée selon l'art. 46 LATC

Enquête publique



Octobre 2018

# RAPPORT 47 OAT

dolciarchitectes

<b><u>1</u></b>	<b><u>INTRODUCTION</u></b>	<b><u>1</u></b>
1.1	CONTEXTE DE LA CRÉATION D'UNE ZONE RÉSERVÉE	1
1.2	RECEVABILITÉ DU PROJET	1
1.3	PROCÉDURE ET CHRONOLOGIE	2
1.4	INFORMATIONS, PARTICIPATION	2
1.5	PLANIFICATIONS DE RANG SUPÉRIEUR	2
<b><u>2</u></b>	<b><u>CONTEXTE</u></b>	<b><u>3</u></b>
2.1	PLANIFICATIONS COMMUNALES EN VIGUEUR	3
2.2	BILAN DES RÉSERVES EN ZONE À BÂTIR	5
<b><u>3</u></b>	<b><u>JUSTIFICATION</u></b>	<b><u>6</u></b>
3.1	NÉCESSITÉ DE LA ZONE RÉSERVÉE	6
<b><u>4</u></b>	<b><u>CONFORMITÉ</u></b>	<b><u>7</u></b>
4.1	LOI FÉDÉRALE SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (LAT)	7
4.2	PLAN DIRECTEUR CANTONAL (PDCN)	7
4.3	PLAN GÉNÉRAL D'AFFECTATION (PGA)	7
<b><u>5</u></b>	<b><u>CONCLUSION</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>6</u></b>	<b><u>ANNEXES</u></b>	<b><u>9</u></b>



## 1 INTRODUCTION

Le présent rapport accompagne le dossier pour l'enquête publique de la zone réservée selon l'art. 46 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 4 décembre 1985 conformément à l'art. 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) du 28 juin 2000. Il en explique le contexte et les objectifs, puis justifie et démontre la conformité du projet aux diverses planifications d'ordre supérieur dont notamment la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et le Plan directeur cantonal (PDCn).

### 1.1 Contexte de la création d'une zone réservée

À la suite de l'entrée en vigueur de la révision de la LAT le 1<sup>er</sup> mai 2014, la municipalité de Valeyres-sous-Rances a décidé d'entreprendre la révision de son Plan général d'affectation (PGA). Cependant, compte tenu du surdimensionnement des réserves en zone à bâtir de la Commune en matière de logement et des projets de construction en cours de réflexion de la part des propriétaires, la faisabilité de la révision est remise en cause, en particulier sur le plan de la réduction dudit surdimensionnement. Dans ce contexte, la municipalité de Valeyres-sous-Rances a décidé d'appliquer l'art. 46 LATC afin d'établir une zone réservée. En effet, par la délimitation d'une zone réservée sur tout ou partie de la zone à bâtir, cet article bloque la délivrance des permis de construire et assure, dans le cas présent, un déroulement serein de la révision du PGA.

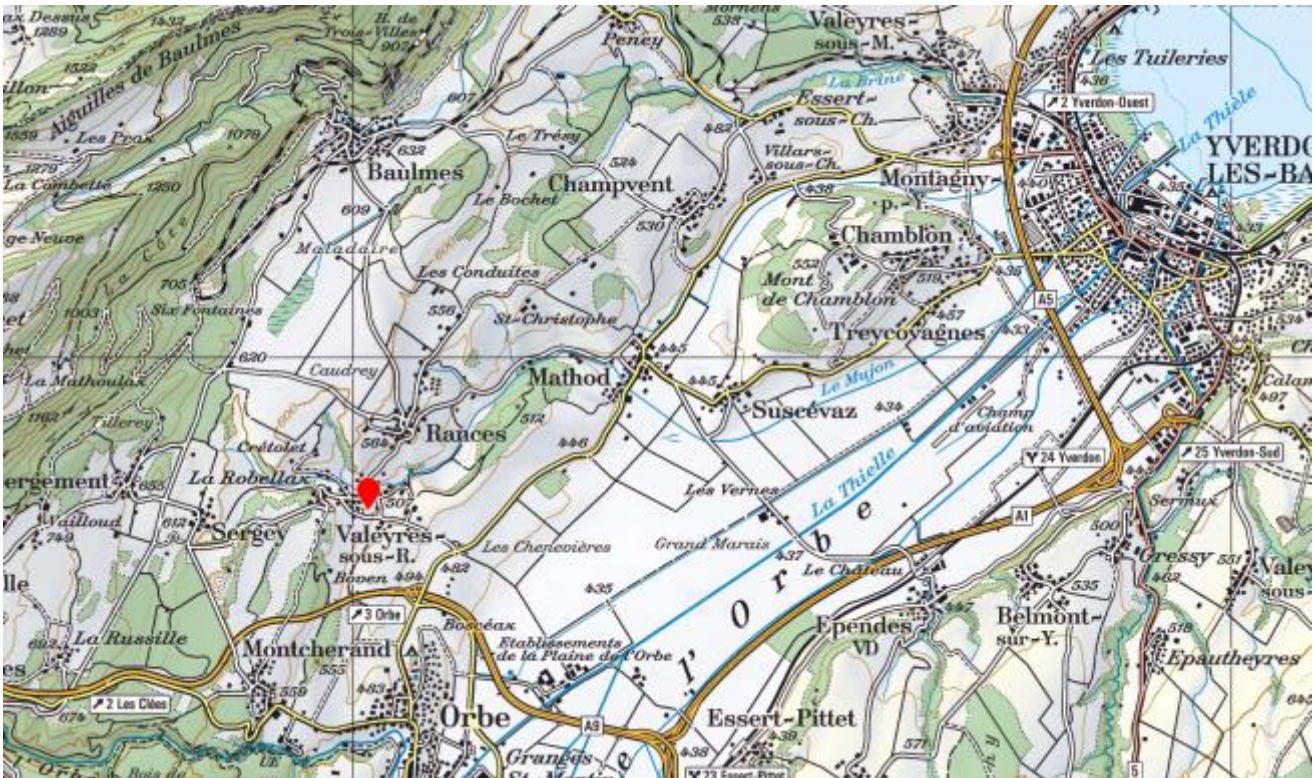


Figure 1 : localisation de la commune de Valeyres-sous-Rances. Source : map.geo.admin.ch

### 1.2 Recevabilité du projet

Conformément aux directives cantonales, la démonstration de la recevabilité du projet doit être faite. Elle porte sur trois points auxquels le dossier répond :

- > Le dossier est établi par le bureau agréé Dolci architectes, dans le cadre d'un mandat attribué par la municipalité de Valeyres-sous-Rances.
- > Le dossier a été établi par des personnes qualifiées selon l'art. 5a LATC.

- > La composition du dossier est conforme aux dispositions des articles 12 et 13 du Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC).

Le dossier est composé du présent rapport selon l'art. 47 OAT, ainsi que du plan au 1 : 2'000 comprenant le règlement.

### 1.3 Procédure et chronologie

La procédure suit la démarche décrite par les art. 56 et suivants de la LATC. La municipalité de Valeyres-sous-Rances participe activement à la création de la zone réservée.

Le dossier de la zone réservée a été reçu le 12 mai 2017 par le Service du développement territorial (SDT) en vue de son examen préalable. Le SDT a fait part de son rapport d'examen préalable le 28 juillet 2017. À la suite de la séance du 28 mars 2018 entre le SDT et la Municipalité de Valeyres-sous-Rances, le SDT a renoncé, le 2 mai 2018, à l'instauration d'une zone réservée cantonale sur la parcelle n° 118. Toutefois, celui-ci demande que la zone réservée communale soit étendue à l'ensemble des zones à bâtir d'habitation et mixte.

Par conséquent, le présent dossier a été ainsi soumis le 14 août 2018 au Canton pour examen préalable complémentaire comme exigé par le SDT. Celui-ci fit ses dernières remarques le 14 septembre 2018, donnant ainsi le feu vert à la mise à l'enquête publique de la zone réservée communale.

### 1.4 Informations, participation

La Municipalité a publié un avis dans la Feuille des avis officiels (FAO) du 28 mars 2017 afin d'informer les propriétaires de la démarche et du refus de l'octroi des permis de construire par la Municipalité en application de l'article 77 de la LATC, soit d'ici à la mise à l'enquête de la zone réservée.

Une information publique est organisée à l'occasion de la mise à l'enquête du dossier conformément aux dispositions légales. L'avis d'enquête publié dans la FAO renseigne la population sur la date et le lieu de celle-ci.

### 1.5 Planifications de rang supérieur

La création de la zone réservée selon l'art. 46 LATC est établie selon le cadre légal de la LAT et de la LATC tout en étant en accord avec les principes du PDCn.

## 2 CONTEXTE

### 2.1 Planifications communales en vigueur

L'affectation du sol dans la commune de Valeyres-sous-Rances est réglée par trois plans :

- Le PGA mis en vigueur le 19 juin 2006
- Le Plan de quartier (PQ) « En Champ Fossoy » mis en vigueur le 2 septembre 1981
- Le Plan partiel d'affectation (PPA) « Vers la Scie » mis en vigueur le 20 novembre 1992

Le PGA (figure 2) définit une zone du village ancien, une zone du village, une zone résidentielle, une zone de villas, une zone à occuper par plans de quartier, une zone de constructions d'utilité publique, une zone artisanale, une zone d'équipements de surface, une zone de verdure inconstructible, une zone intermédiaire, ainsi qu'une zone agricole protégée.



Figure 2 : PGA de la commune de Valeyres-sous-Rances (zoom sur la zone du village ancien)

Le PQ « En Champ Fossoy » (figure 3) comprend les villas situées au sud-est de la Commune. Celui-ci est destiné à l'habitation permanente et à ses annexes.

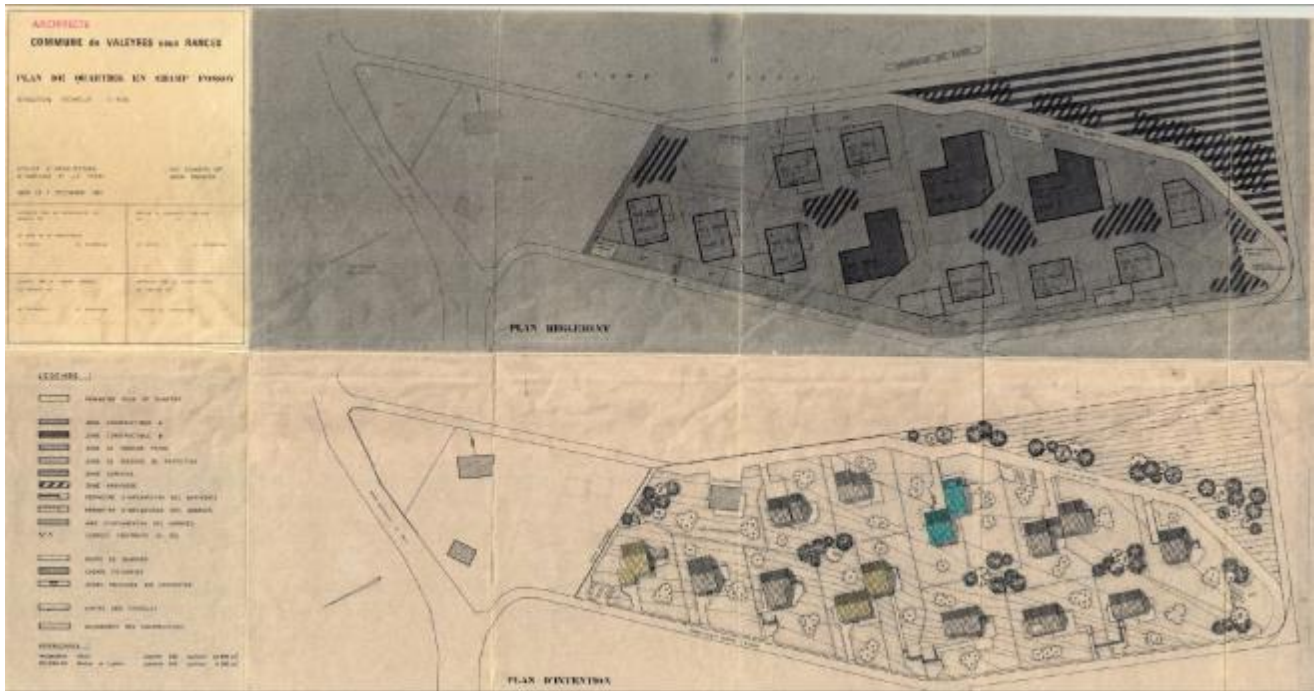


Figure 3 : PQ « En Champ Fossoy »

Le PPA « Vers la Scie » (figure 4) comprend la parcelle n° 141 localisée au nord de la Commune. Ce dernier est dédié aux activités horticoles.

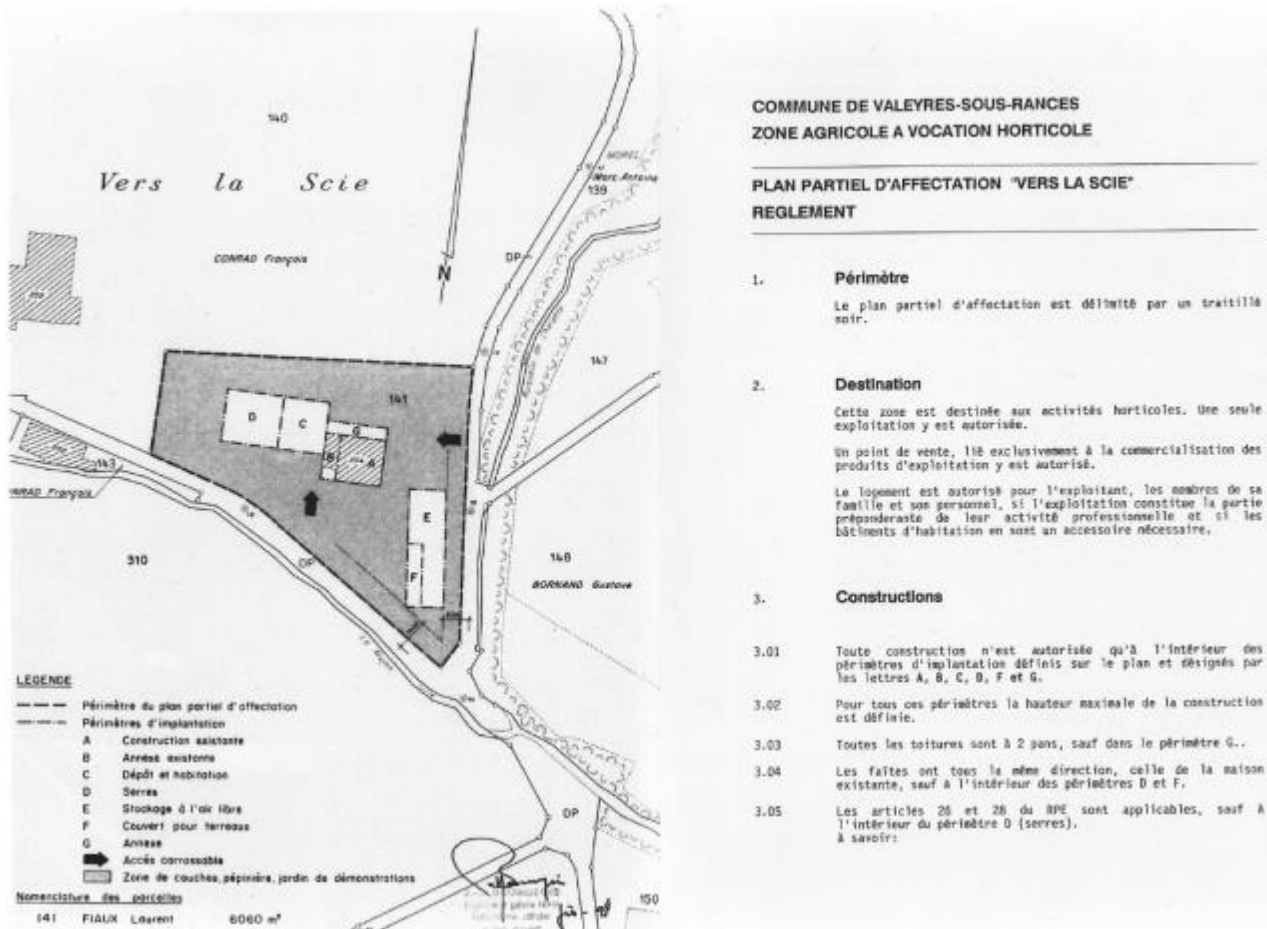


Figure 4 : PPA « Vers la Scie »



## 2.2 Bilan des réserves en zone à bâtir

L'un des aspects majeurs qui sera étudié lors de la révision du PGA est le dimensionnement de la zone à bâtir et la mise en évidence des réserves de terrains à bâtir (figure 5).

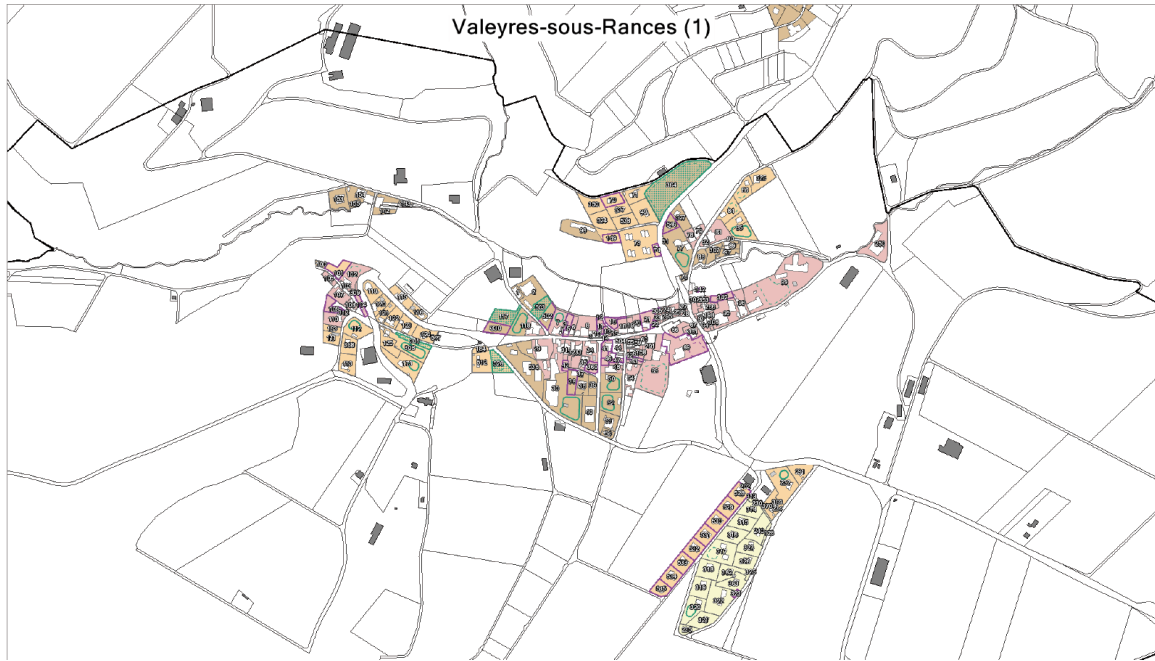


Figure 5 : réserves identifiées au sein de la zone à bâtir. Source : Bilan des réserves à bâtir, mai 2018

La mesure A11 (« Zones d'habitation et mixtes ») du PDCn détermine pour chaque commune un taux annuel de croissance de la population qui diffère selon la localisation des zones à bâtir. Ces dernières se répartissent à l'intérieur des périmètres compacts des agglomérations, des périmètres des centres cantonaux, régionaux et locaux, ainsi que des localités à densifier et des villages et quartiers hors des centres. La commune de Valeyres-sous-Rances est considérée comme village se situant hors des centres.

Un premier état des réserves en zone à bâtir de l'ensemble des communes vaudoises a été effectué à la demande du Canton en 2015. La population communale au 31 décembre 2008 constituait la population de référence pour le calcul. De même, sa croissance annuelle était évaluée à 1 % pour les villages et quartiers hors centre et le taux de saturation (le degré d'utilisation des droits à bâtir) des parcelles était fixé à 80 %. En 2008, 487 habitants résidaient à Valeyres-sous-Rances. Le bilan des réserves en zone à bâtir validé le 20 février 2015 par le SDT montrait un taux de croissance de 54 % entre 2008 et 2030, soit un surdimensionnement manifeste.

La quatrième adaptation du PDCn adoptée par le Grand Conseil en juin 2017 et approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018 a introduit plusieurs changements dans le calcul des réserves en zone à bâtir : la population de référence est fixée désormais au 31 décembre 2015, le taux de saturation est de 100 % et le taux de croissance annuel de la population est ramené à 0,75 % dans les villages et quartiers hors centre avec un horizon de planification porté à 2036. Enfin, les communes peuplées de moins de 200 habitants (avec une marge allant jusqu'à 300 habitants) se voient octroyer une croissance de 45 habitants entre 2015 et 2036.

Avec 600 habitants au 31 décembre 2015, la croissance potentielle en fonction des réserves en zone à bâtir s'élève à 50 % de la population de référence. Cela signifie que si toutes ces réserves identifiées en zone à bâtir étaient utilisées, la population de la commune de Valeyres-sous-Rances pourrait atteindre environ 900 habitants. Or, selon la mesure A11 du PDCn, la population de la commune de Valeyres-sous-Rances devrait atteindre 695 habitants (600 habitants + 0,75 % par année entre 2015 et 2036 = 695 habitants) à l'horizon 2036.

En définitive, les réserves en zone à bâtir de la commune de Valeyres-sous-Rances sont surdimensionnées et une réduction de ces dernières sera nécessaire lors de la révision du PGA.

### 3 JUSTIFICATION

---

#### 3.1 Nécessité de la zone réservée

L'art. 15 LAT exige des communes qu'elles mettent à jour les plans d'affectation dont les zones à bâtir sont surdimensionnées. Comme le montrent les chiffres au point 2.2, le PGA de la commune de Valeyres-sous-Rances est manifestement surdimensionné.

La construction des parcelles non bâties peut modifier considérablement l'état des réserves en zone à bâtir si rien n'est entrepris, compromettant alors le redimensionnement de la zone à bâtir qui reste l'une des préoccupations majeures de la révision du PGA. Soucieuse de limiter la consommation de sol et de privilégier la qualité de vie au sein de la Commune, la municipalité de Valeyres-sous-Rances a la volonté, au travers de la zone réservée, de se lancer dans une réflexion générale sur la base d'un état figé de la zone à bâtir dans le cadre de la révision du PGA. En effet, compte tenu du temps nécessaire pour mener à bien ce projet de révision, il apparaît comme inéluctable que les propriétaires vont chercher à valoriser leur bien dans l'intervalle, rendant de plus en plus illusoire la mise en conformité du PGA au PDCn.

Dans ce contexte, la Municipalité a jugé nécessaire d'instaurer une zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir destinée au logement, à savoir la zone du village, la zone du village ancien, la zone résidentielle, la zone de villas ainsi que les zones à occuper par plan de quartier. Cette décision fait suite à la lettre datée du 2 mai 2018 dans laquelle le SDT renonce à l'instauration d'une zone réservée cantonale sur la parcelle n° 118 et demande l'élargissement de la zone réservée communale à l'ensemble de la zone à bâtir d'habitation et mixte. La suspension des droits à bâtir est déterminée pour une période de cinq ans, prolongeable trois ans, selon l'article 46 de la LATC.

Il est à noter que le règlement de la zone réservée autorise les transformations à l'intérieur des bâtiments. De plus, les rénovations et les transformations sont autorisées dans le cadre de la zone réservée dans la mesure où elles ne génèrent pas de nouvelles emprises au sol. En ce sens, le but de la zone réservée est respecté, à savoir la mise en conformité ultérieure du PGA au PDCn.

Au final, toutes les demandes de permis de construire déposées pour un nouveau logement au sein du périmètre de la zone réservée seront bloquées par la Municipalité au plus tard dès le premier jour de sa mise à l'enquête publique (art. 79 LATC). Le règlement prévoit toutefois des exceptions en ce qui concerne les dépendances de peu d'importance, tel que décrit à l'art. 39 RLATC.

## 4 CONFORMITÉ

---

### 4.1 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)

La révision du PGA de la commune de Valeyres-sous-Rances a débuté en février 2017. L'analyse des données de base ainsi que l'évaluation des réserves en zone à bâtir ont démontré que la poursuite de la révision dans un contexte de développement des constructions n'était pas envisageable. La mise en place d'une zone réservée a donc été décidée.

La zone réservée répond aux principaux thèmes de la LAT tels que la protection du milieu naturel, la création et le maintien du milieu bâti, le développement de la vie sociale, la promotion de la décentralisation ainsi que le maintien des sources d'approvisionnement.

### 4.2 Plan directeur cantonal (PDCn)

Tel que mentionné dans les chapitres précédents, la création de la zone réservée selon l'article 46 LATC a pour objectif le gel provisoire de la situation existante en matière de constructions et de réserves de terrains à bâtir. Dans un deuxième temps, cette mesure a également pour objectif de positionner favorablement la Commune pour la révision de son PGA. En effet, la mise en conformité avec le PDCn et notamment sa mesure A11 reste primordiale. Afin de développer un projet cohérent, la Municipalité doit mener une réflexion approfondie prenant en compte un nombre important de problématiques. Il est impossible de mener à bien ce genre de démarche si les conditions sont sans cesse modifiées, ce contre quoi elle se prémunit par la mise en place d'une zone réservée.

### 4.3 Plan général d'affectation (PGA)

Le PGA de la commune de Valeyres-sous-Rances n'est aujourd'hui plus conforme aux conditions actuelles de l'aménagement du territoire. La délimitation de la zone réservée est donc une étape transitoire qui conduira, au travers de la révision du PGA, à la réalisation d'un PGA harmonisé et conforme aux prescriptions légales actuelles.

## 5 CONCLUSION

---

Le présent rapport répond aux buts de la LAT et à l'obligation d'aménager le territoire. Le règlement ainsi que le plan intègrent l'évolution des législations en matière d'aménagement du territoire et correspondent aux lignes directrices cantonales.

Le dossier de la zone réservée, comprenant le plan et le règlement, est soumis à l'enquête publique.

## 6 ANNEXES

---

1. Bilan de base issu du guichet « *Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte)* » – mai 2018