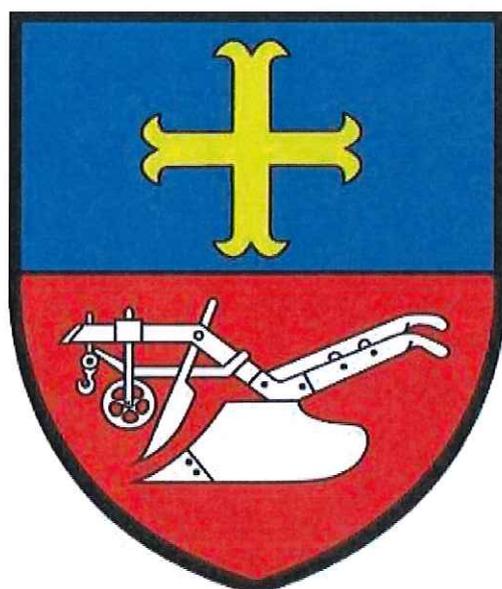


Préavis n° 25/2018

Zone réservée communale



CONTEXTE FEDERAL

Base légale : loi sur l'aménagement du territoire

2007	Initiative pour le paysage
3 mars 2013	Acceptation populaire des modifications de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et de son ordonnance (OAT) <ul style="list-style-type: none">• CH : 62.9%• VD : 56.4%
1 ^{er} mai 2014	Entrée en vigueur de la LAT et l'OAT

CONTEXTE FEDERAL

Base légale : loi sur l'aménagement du territoire

➤ **Fondements :**

- Utilisation mesurée du sol, densification vers l'intérieur, création d'un milieu bâti compact (art. 1 LAT)
- Lutte contre la thésaurisation (art. 15a LAT)
- Préservation des zones agricoles (art. 3, 15 LAT)
- Les zones à bâtir doivent répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années (art. 15 LAT)
- Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites (art. 15 LAT)

CONTEXTE CANTONAL

➤ Plan directeur cantonal :

- Consultation publique de la 4^{ème} adaptation du 18 janvier au 26 février 2016
- Adoption par le Grand Conseil le 20 juin 2017
- Adoption par le Conseil d'Etat le 21 juin 2017
- Mesure A11 *Zones d'habitation et mixtes*
 - «Pour répondre aux besoins à quinze ans, les communes :
 - réaffectent les terrains excédant les besoins ou peu adéquats
 - densifient le territoire urbanisé
 - mettent en valeur les réserves et les friches»
 - «Les communes mettent en conformité leurs planifications et les soumettent à l'approbation du Canton au plus tard le 20 juin 2022»

CONTEXTE CANTONAL

➤ Redimensionnement des zones à bâtir:

Vision communale à 15 – 25 ans

- Calculer les possibilités de croissance à l'horizon de planification
- Evaluer le surdimensionnement initial des zones à bâtir
- Délimiter le territoire urbanisé
- Elaborer la vision communale à 15 – 25 ans

Actions rapides

- Définir les zones réservées
- Réviser partiellement le plan général d'affectation (dézonage rapide)

Actions à moyen terme

- Réviser le plan général d'affectation

CONTEXTE CANTONAL

➤ Demande de subvention

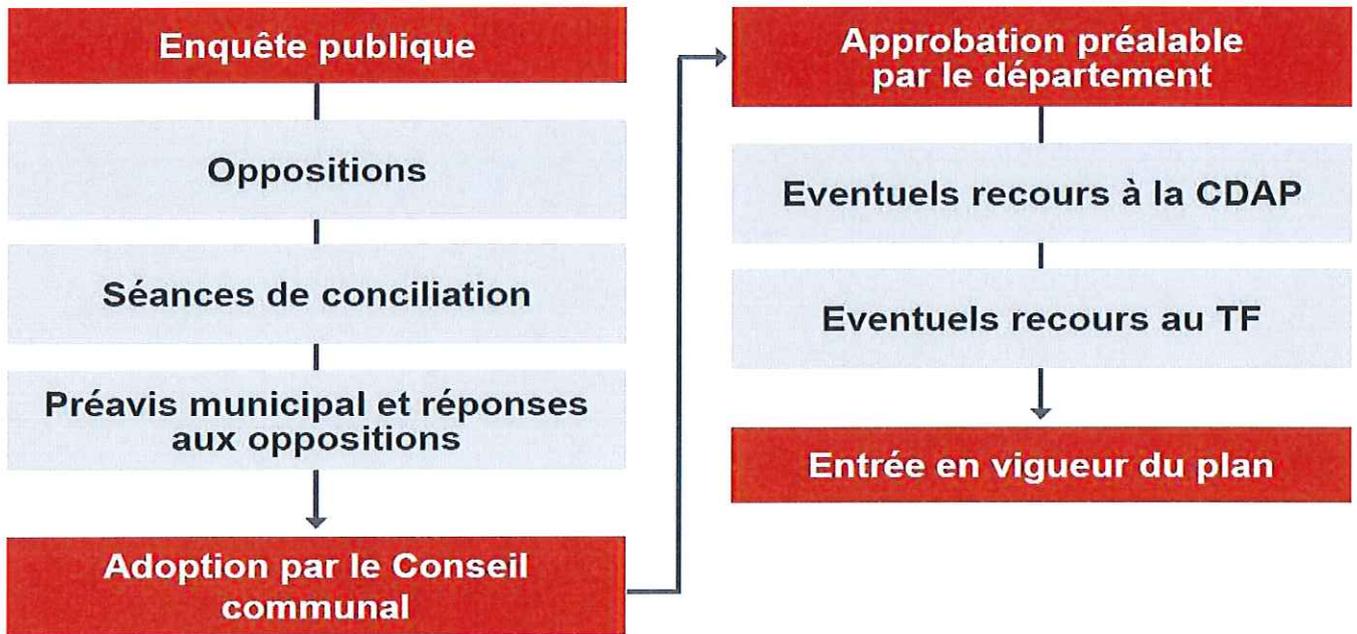
12 mai 2015	Décret accordant au Conseil d'Etat un crédit cadre de CHF 5'000'000.- destiné à financer une aide aux communes pour la révision de leurs plans d'affectation
Subvention	Au maximum 40% des dépenses communales en relation avec les adaptations des PGA
Contenu de la demande	Etat du surdimensionnement avant planification Définition du territoire urbanisé Méthode et calendrier pour redimensionner la zone à bâtir Estimation du potentiel d'accueil après planification Documents à élaborer en vue de l'examen préalable

CONTEXTE COMMUNAL

➤ Données de base

- Affectations en vigueur
- Bilan des réserves
- Patrimoine bâti (recensement, inventaire ISOS, etc.)
- Patrimoine naturel (arrêté de classement, inventaires cantonaux et fédéraux, etc.)
- Dangers naturels
- Etc.

PROCEDURE



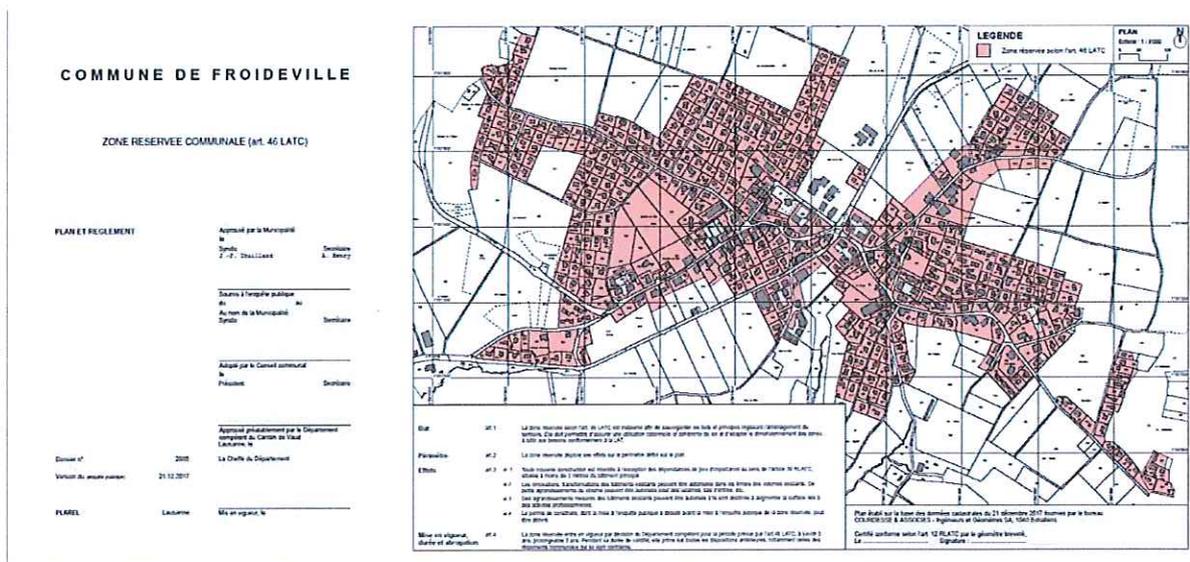
PRINCIPES REGLEMENTAIRES DE LA ZONE RESERVEE

➤ LAT 27

«... l'autorité compétente (canton – commune) peut prévoir des zones réservées.»

«...A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement de la réalisation du plan d'affectation.»

«Une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans au plus, le droit cantonal peut prolonger la décision.» (Prolongation de 3 ans dans le canton de Vaud)



DEUX CONDITIONS POUR L'ETABLISSEMENT D'UNE ZONE RESERVEE COMMUNALE

1. Les buts et les principes régissant l'aménagement du territoire l'exigent.
 - ⇒ Une méthode de calcul identique pour tout le canton permettant de déterminer si la commune est surdimensionnée ou s'il existe des réserves pour accueillir de nouveaux habitants.
 - ⇒ Le plan directeur cantonal (mesure A11) définit les réserves à bâtir pour l'habitation à l'horizon 2'036.

Population au moment du bilan (31.12.2015)	2'422 habitants
PDCn: croissance accordée du 31.12.2015 au 31.12.2036 (0.75% par an)	381 habitants
Population maximale au 31.12.2036	2'803 habitants

Une méthode de calcul de la capacité constructive pour l'habitation identique dans tout le canton

Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

Froideville
N° OFB: 5523

ix	Donnée calculée automatiquement
x	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xi	Donnée modifiée par la commune
xii	Valeur avant nettoyage

A. Besoins

	En centre		Hors du centre	
Possibilité de développement allouée par la mesure A11 (Croissance annuelle en % de la pop. de référence)	0	0	0.75	0.75
Année de référence	2015	2015	2015	2015
Horizon de planification	2036	2036	2036	2036
Population				
Année de référence (31 décembre 2015)	0	0	2422	2422
Année du bilan (31 décembre 2015)	0	0	2422	2422
	+		+	
Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon (habitants)	0	0	381	381
	+		+	
Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) (habitants)	0	0	0	0
	=		=	
Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11	0	0	2803	2803
Besoins au moment du bilan (habitants)	0	0	381	381

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

	En centre		Hors du centre	
Capacité des réserves représentées en vert sur la carte (habitants)	0	0	856	795
	+		+	
Potentiel de densification des autres parcelles (habitants)	0	0	1672	1648
Pourcentage du potentiel de densification à utiliser (%)	33	33	33	33
Part du potentiel de densification compatible à l'horizon de planification (habitants)	0	0	552	544
Capacité de développement hors de la zone à bâtir (habitants)			0	0
	=		=	
Capacité d'accueil au moment du bilan (habitants)	0	0	1408	1339

C. Bilan

	En centre	Hors du centre
Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité et positif) (habitants)	0	958

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

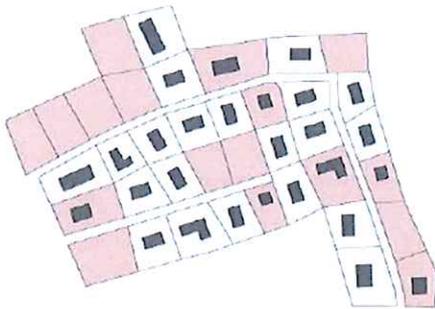
Capacité des réserves: 795 habitants

Densification potentielle: 544 habitants

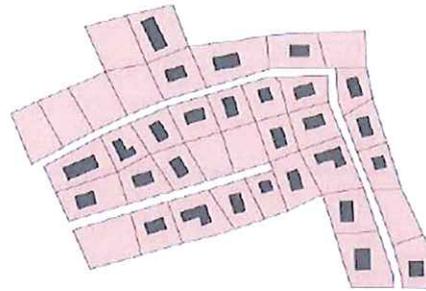
Capacité d'accueil totale: 1'339 habitants

⇒ La commune de Froideville a une surcapacité d'accueil de (1'339 – 381 =) 958 habitants à l'horizon 2036.

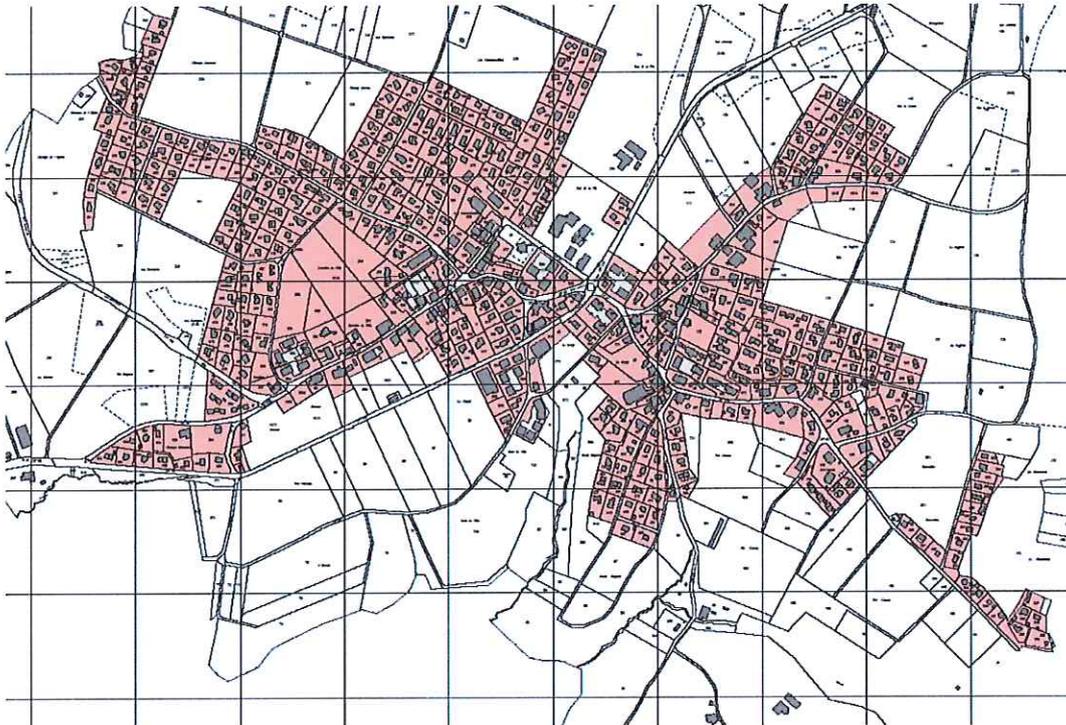
2. Dans une zone réservée , l'égalité de traitement doit être respectée:



Périmètre ciblé



Périmètre global



La zone réservée communale concerne les parcelles affectées à «la zone village, la zone villas et la zone mixte habitations et activités» y compris les plans de quartier «le Raffort et les Communailles»

LE REGLEMENT DE LA ZONE RESERVEE SE COMPOSE DES ARTICLES SUIVANTS

1. Expliciter les raisons de l'introduction de la zone réservée

=> «**but** art. 1: La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins conformément à la LAT.»

2. Indiquer que la zone réservée déploie ses effets sur le périmètre défini sur le plan.

=> «**périmètre** art. 2: la zone réservée déploie ses effets sur le périmètre défini sur le plan.»

3. Indiquer les effets de la zone réservée sur les terrains

⇒ «**effets** art. 3:

al. 1 Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC, situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal.

al. 2 Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, etc.

al. 3 Des agrandissements mesurés des bâtiments existants peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.

al. 4 Le permis de construire, dont la mise à l'enquête publique a débuté avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée, peut être délivré.»

4. Déterminer l'entrée en vigueur de la zone réservée et sa durée

=> **«mise en vigueur, durée et abrogation art. 4:**

La zone réservée entre en vigueur par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art.46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.