



Municipalité  
de  
1081 Montpreveyres

## **PREAVIS MUNICIPAL No 3/2017** **Mise en place d'une zone réservée sur** **l'ensemble de la zone à bâtir du territoire** **communal et de son règlement d'application**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### **Préambule**

L'analyse du dimensionnement des zones à bâtir des communes vaudoises révèle que sur l'ensemble du territoire cantonal la surface disponible s'avère deux à trois fois plus importante que nécessaire pour les 15 années à venir. De plus, une grande partie de ces réserves se situe hors des centres. Ce constat est révélateur de l'étalement urbain important en cours sur le territoire vaudois et actuellement en cours de révision. Le Plan directeur cantonal (PDCn), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2008, a comme objectif de remédier à cette situation en localisant prioritairement le développement dans les « centres » équipés et bien desservis par les transports publics.

L'entrée en vigueur de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) le 1<sup>er</sup> mai 2014 a considérablement renforcé l'objectif de lutter contre le mitage du territoire. Celle-ci prescrit notamment que les zones à bâtir soient définies de manière à répondre aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes, et que les zones à bâtir surdimensionnées soient réduites (art. 15 LATC, al. 1 et 2).

Dans le canton de Vaud, les centres abritent aujourd'hui les trois quarts de la population cantonale. L'un des objectifs majeurs du PDCn est de maintenir la proportion actuelle de trois habitants sur quatre dans les centres cantonaux, les agglomérations et les centres régionaux.

La 4<sup>ème</sup> adaptation du PDCn précise la répartition de la croissance démographique à l'échelle cantonale, ainsi que les moyens de mise en œuvre de la LAT révisée. Le Conseil d'Etat a transmis au Grand Conseil le projet de 4<sup>e</sup> adaptation du PDCn. Cette révision, dont l'entrée en vigueur est prévue pour le deuxième semestre 2017 après son approbation par le Conseil fédéral, et l'introduction d'une taxe sur la plus-value dans la LATC permettront au Canton de sortir de la période transitoire actuelle imposée par la LAT, qui gèle la surface total des zones à bâtir à l'échelle cantonale (art. 38a LAT).

La procédure de révision du PDCn a été accompagnée de la publication de plusieurs directives, notamment en matière de redimensionnement de la zone à bâtir.

Considérée comme surdimensionnée au sens de la mesure A11 du PDCn, la commune est amenée à redimensionner sa zone à bâtir conformément aux dispositions cantonales en la matière, afin de ne pas aggraver l'état de surdimensionnement de sa zone à bâtir et de pouvoir, à termes, planifier judicieusement la révision de son plan général d'affectation (PGA), la Municipalité a décidé d'affecter le territoire communal en zone réservée.

### **Démarches liées au projet d'affectation**

Préalablement à la décision de colloquer le territoire communal en zone réservée, la Municipalité a mandaté le bureau ABA PARTENAIRES SA, afin d'entreprendre une pré-étude de redimensionnement de la zone à bâtir et d'élaborer une vision communale en la matière.

Dans sa séance du 16 mars 2016, le Conseil général a accepté la demande de crédit de Fr. 22'500.—y relative.

Soumise au Service du développement territorial (SDT) pour examen, la pré-étude de redimensionnement de la zone à bâtir et élaboration de la vision communale en la matière a récemment obtenu l'accord préalable des services cantonaux.

Les réflexions menées dans le cadre de l'établissement de la pré-étude ont démontré la nécessité et la pertinence de colloquer l'ensemble de la zone à bâtir de la commune en zone réservée. La Municipalité a ainsi décidé d'entamer une procédure d'affectation allant dans ce sens et a mandaté le bureau ABA PARTENAIRES SA pour la réalisation du projet.

### **Acteurs du projet**

Le pilotage du projet de la zone réservée est assuré par la Municipalité. Le dossier est élaboré par le bureau ABA PARTENAIRES SA à Lausanne. Par son expérience et ses qualifications, le bureau ABA PARTENAIRES répond aux exigences de l'article 5a LATC :

La base cadastrale, ainsi que le fichier numérique répondant à la norme NORMAT, sont respectivement contrôlés et fournis par le bureau GEMETRIS SA à Mézières.

### **Composition du dossier**

Le dossier contient :

- o Le plan d'affectation de la zone réservée au 1/5000 et son règlement,
- o Le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT

En annexe :

- o Le bilan des réserves à bâtir approuvés par le Canton (annexe 1)

### **Information, concertation et participation**

Le projet de zone réservée est le fruit d'un travail coordonné avec les services cantonaux concernés, plus particulièrement le SDT, qui soutient la commune dans le processus de redimensionnement de la zone à bâtir.

En application de l'article 3 LATC, la population a été tenue informée des intentions de la commune. En date du 25 mai 2016, les propriétaires fonciers ayant des demandes de permis de construire en cours ont été informés par courrier individuel

de la volonté de la commune de colloquer l'ensemble de la zone à bâtir du territoire communal en zone réservée. A cette occasion, ils ont également été informés que la commune ferait appel à l'article 77 LATC, afin de bloquer tout projet de construction susceptible d'aggraver le bilan des réserves à bâtir de la commune.

Une séance de présentation au Conseil général a eu lieu en date du 16 juin 2016. Lors de celle-ci, la nécessité de colloquer le territoire en zone réservée et d'invoquer l'article 77 LATC, afin de refuser la délivrance des permis de construire a été explicitée. A cette occasion, la totalité du processus en vue de redimensionner la zone à bâtir a été présenté.

Au surplus, une séance de présentation publique a été organisée le 22 novembre 2016 dans le cadre de l'enquête publique d'une zone réservée.

### **Nécessité d'affecter en zone réservée**

L'affectation de l'ensemble de la zone à bâtir du territoire communal de Montpreveyres en zone réservée est induite par la nécessité de mettre à jour les plans d'affectation conformément à l'article 15 LAT et aux mesures du PDCn.

Au niveau cantonal, l'application de l'article 15 LAT est précisée par la mesure A11 du PDCn. Celle-ci mentionne la nécessité pour les communes de redimensionner leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre la capacité d'accueil en habitant et la croissance démographique projetée (0.75 % par an dans le cas de la commune de Montpreveyres). Au surplus, il est précisé que les communes surdimensionnées ne peuvent délivrer de permis de construire tant qu'elles n'ont pas redimensionné leurs zones à bâtir.

Les éléments mentionnés précédemment justifient l'application d'une zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir de la commune. Celle-ci permet aux autorités communales de figer le contexte actuel de l'affectation du territoire et du tissu bâti le temps que soient mises en vigueur les études et les mesures de planification destinées à fixer les zones à bâtir selon les besoins prévisibles pour les quinze années suivantes. A l'intérieur de la zone réservée, rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver l'établissement du futur plan d'affectation.

Introduite à titre provisoire et conformément à l'article 46 LATC, la zone réservée permettra de poursuivre les réflexions concernant le futur développement territorial et d'établir de nouveaux plans communaux. Le droit fédéral fixe à 5 ans la validité de la zone réservée. Ce délai pourrait être prolongé de 3 ans pour autant que les circonstances le justifient.

La zone réservée équivaut à une affectation temporaire. Elle déploie ses effets sur les territoires sur lesquels des plans doivent être révisés, modifiés ou élaborés. La zone réservée constitue une mesure temporaire en affectation du territoire qui, le temps de sa validité, gèle les plans et les règlements d'affectation en vigueur. Elle déploie ses effets dès sa mise à l'enquête publique selon l'article 57 LATC.

La mise en place d'une zone réservée permet à la commune de ne pas aggraver l'état de surdimensionnement de sa zone à bâtir et de ne pas prétérer les mesures qui devront être mises en place dans le cadre de la révision du PGA.

## Caractéristiques du projet de zone réservée

### Périmètre

La totalité de la zone à bâtir de la commune est affectée temporairement en zone réservée indépendamment du statut bâti des biens affectés. Cette approche est nécessaire, car les secteurs à dézoner pourront être arrêtés avec précision uniquement dans le cadre de la révision du PGA. Par ailleurs, cette approche garantit également le principe d'équité de traitement envers l'ensemble des propriétaires de la commune.

### Possibilité de constructions restantes

Afin de permettre au tissu villageois de se régénérer et aux bâtiments existants d'être rénovés, les transformations, rénovations et légers agrandissements tels que définis par l'article 80 LATC sont autorisés par le règlement de la zone réservée. Toutefois, pour ne pas aggraver le bilan des réserves à bâtir, en cas de transformation induisant une augmentation du nombre de logement, la Municipalité se réserve le droit de refuser le projet.

Le règlement de la zone réservée prévoit également la possibilité de construire des dépendances de peu d'importance répondants aux critères définis dans l'article 39 RLATC. Celui-ci précise notamment que les dépendances doivent être liées à un bâtiment existant, et qu'elles ne pourront en aucun cas servir à l'habitation.

## Procédure

Le dossier relatif à la mise en place d'une zone réservée conformément à l'article 56 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), a été envoyé au SDT pour examen préalable en date du 2 août 2016. Le 15 septembre 2016, les Services de l'Etat ont rendu un rapport d'examen préalable comprenant l'appréciation globale du dossier et, qui autorisait la poursuite de la procédure de légalisation de l'établissement d'une zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir du territoire communal.

Conformément à l'article 57 LATC, tous les documents composant le dossier ont été déposés à l'enquête publique du 16 novembre au 15 décembre 2016. L'enquête publique a soulevé 26 oppositions.

Une séance d'information-conciliation s'est tenue le 9 mars 2017 à laquelle les opposants ont pu participer. Les opposants ont eu le choix de maintenir ou de retirer leur opposition.

Conformément à l'art. 58 al. 2 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité résume les oppositions à la mise en application de la zone réservée et soumet au Conseil général des propositions de réponses. Dans un souci de transparence, la Municipalité met à la disposition de la Commission du Conseil général le texte complet des oppositions, tous les membres du Conseil général pouvant, par ailleurs, en prendre connaissance, au Greffe municipal.

Sur demande, le dossier complet de la zone réservée (plans et règlement, rapport 47 OAT) est à la disposition de tous les membres du Conseil général.

## Proposition de réponses commune aux opposants

L'affectation de la zone à bâtir du territoire communal de Montpreveyres en zone réservée est induite par la nécessité de mettre à jour les plans d'affectation conformément à l'art. 15 LAT et aux mesures du plan directeur cantonal (PDCn).

Au niveau cantonal, l'application de l'art 15 LAT est précisée par la mesure A11 Zone d'habitation et mixtes du PDCn. Celle-ci mentionne la nécessité pour les communes en situation de surcapacité, de redimensionner leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre la capacité d'accueil en habitant et la croissance démographique projetée. La méthodologie de calcul pour le dimensionnement des zones à bâtir est décrite dans les directives d'application du PDCn.

**A** *Remise en question de la méthode de calcul de dimensionnement appliquée par le Canton de Vaud. Celle-ci lie, de façon injuste selon les opposants, la définition de la zone à bâtir avec la problématique démographique. La méthode prend également en compte de façon partielle le potentiel de développement.*

**B** *Hiérarchie urbaine du PDCn. La commune de Montpreveyres a une situation géographique privilégiée (proximité à l'agglomération, desserte routière importante, etc.). Elle mérite en conséquence un traitement adéquat à cette situation territoriale.*

### → Réponse :

Bien que la mise en place d'une zone réservée sur la commune de Montpreveyres soit directement liée à la problématique du dimensionnement de la zone à bâtir, la méthodologie de calcul afférente au PDCn ne peut être remise en question dans le cadre de la présente procédure communale d'affectation. Celle-ci découle en effet d'une planification directrice d'ordre supérieur à laquelle les propriétaires privés ne peuvent pas directement s'opposer. Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 28 LATC, toute observation à l'encontre du projet de 4<sup>ème</sup> adaptation du PDCn aurait dû être déposée lors de la procédure de consultation publique de ce document.

**C** *Contestation des études et procédures mises en place par la commune. Les études préliminaires mises en place par la commune (pré-étude et zone réservée) sont contestées. Il faudrait directement réviser le plan général d'affectation (PGA), ou temporiser et attendre l'approbation définitive de la 4<sup>ème</sup> adaptation du PDCn.*

**D** *Equité de traitement non-garantie par la procédure mise en place.*

### → Réponse :

Pour rappel, la zone réservée mise en place équivaut à une affectation temporaire. Cette affectation permet à la commune de poursuivre les réflexions concernant son futur développement territorial et d'établir de nouveaux plans communaux. Dans

l'attente de l'entrée en vigueur du nouveau PGA, la mesure retenue permet de ne pas aggraver le bilan de dimensionnement des zones à bâtir en refusant l'octroi d'un permis de construire à tout projet entraînant une augmentation du nombre de logements. La définition du périmètre de la zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir communale garantit le principe d'équité entre tous les propriétaires.

La commune œuvre d'ores et déjà aux travaux nécessaires à la révision de son PGA. Dans ce sens, une pré-étude de redimensionnement de la zone à bâtir et vision communale en la matière, étude préalable exigée par le canton en vue de toute révision de PGA, a récemment été déposée au Service du développement territorial pour contrôle. Les actions mises en œuvre par la commune permettront de sortir dans les meilleurs délais du régime d'affectation transitoire introduit par la zone réservée. Pour rappel, celui-ci prendra fin dès l'entrée en vigueur du nouveau PGA.

*E Contestation de l'impossibilité, sous les nouvelles dispositions de la zone réservée, de pouvoir transformer et reconvertir des anciens ruraux ou autres typologies d'habitation pour y créer de nouveaux logements. Cette disposition, selon les opposants, est contraire au principe de densification prôné par la LAT.*

*F Blocage à un projet de construction particulier.*

→ **Réponse** : Comme relevé par plusieurs opposants, la commune de Montpreveyres accueille un nombre important d'anciens ruraux dont les volumes sont potentiellement transformables en nouveaux logements.

Un développement de la commune qui privilégie ce type de transformations est en accord avec la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 22 juin 1979 (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014) et notamment avec les dispositions de l'article 3 LAT qui visent à limiter l'étendue des territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques.

Le plan directeur cantonal (PDCn) encourage également les communes à mettre en valeur les friches et les réserves, notamment par la densification (cf. p. 49 du projet de 4<sup>ème</sup> adaptation du PDCn).

La commune de Montpreveyres, en accord avec le cadre légal supérieur, soutient le principe de la valorisation des nombreuses habitations présentes sur son territoire par la création de nouveaux logements à l'intérieur des volumes existants. Ce type d'interventions, essentielles à un développement durable de Montpreveyres, sera possible sous le régime du nouveau PGA.

Argument relevé par les opposants	Code
<p><b>Calcul de dimensionnement.</b> Remise en question de la méthode de calcul de dimensionnement appliquée par le Canton de Vaud. Celle-ci lie, de façon injuste selon les opposants, la définition de la zone à bâtir avec la problématique démographique. La méthode prend également en compte de façon partielle le potentiel de développement.</p>	A
<p><b>Hierarchie urbaine du PDCn.</b> La commune de Montpreveyres a une situation géographique privilégiée (proximité à l'agglomération, desserte routière importante, etc.). Elle mérite en conséquence un traitement adéquat à cette situation territoriale.</p>	B
<p><b>Contestation des études et procédures mises en place par la commune.</b> Les études préliminaires mises en place par la commune (pré-étude et zone réservée) sont contestées. Il faudrait directement réviser le PGA, ou temporiser et attendre l'approbation définitive de la 4<sup>ème</sup> adaptation du PDCn.</p>	C
<p><b>Equité de traitement</b> non-garantie par la procédure mise en place.</p>	D
<p><b>Impossibilité de transformer des ruraux et autres grands volumes.</b> Contestation de l'impossibilité, sous les nouvelles dispositions de la zone réservée, de transformer et reconverter des anciens ruraux ou autres typologies d'habitation similaires. Cette disposition, selon les opposants, est contraire au principe de densification prôné par la LAT.</p>	E
<p><b>Blocage à un projet de construction particulier.</b></p>	F

N°	Nom et adresse de l'opposant	Code arguments utilisés
1	LIAUDET Denis, Rue du Village 53, 1081 Montpreveyres	Absence d'arguments
2	GUIGNARD SCHNEIDER Martine, Chemin du Rogin 5, 1081 Montpreveyres	A, E
3	MOLLET Mireille, Avenue de Jurigoz 3, 1006 Lausanne Opposition également formulée à l'encontre du projet déposé par J. Chappuis à l'enquête publique pendant l'enquête publique de la zone réservée.	A, E
4	RYFFEL Pascale et Jean-Marc, Ch. De la Mellette 4, 1081 Montpreveyres	E, F
5	GRAF Philippe et Nathalie, Ch. De la Mellette 27, 1081 Montpreveyres	E
6	CHAPPUIS Marie-Louise, Rue du Village 24, 1081 Montpreveyres	F
7	SCHWARZ Diana et Ernest, Chemin de l'Eglise 7, 1081 Montpreveyres	C, D, F
8	MELLIORET Jessica et David, Ch. De la Mellette 23, 1081 Montpreveyres	
9	MELLIORET Deborah, Rue du Village 10, 1081 Montpreveyres <i>Même texte qu'opposition nr. 9</i>	
10	MELLIORET Mary-Charlotte, Route A l'Allamand 2, 1081 Montpreveyres <i>Même texte qu'opposition nr. 9</i>	A, E, F
11	MELLIORET Linda et Pierre, Route A l'Allamand 2, 1081 Montpreveyres <i>Même texte qu'opposition nr. 9</i>	
12	MELLIORET Wendy et Paul, Route A l'Allamand 6, 1081 Montpreveyres <i>Même texte qu'opposition nr. 9</i>	
13	MELLIORET Aurélie, Route A l'Allamand 6, 1081 Montpreveyres <i>Même texte qu'opposition nr. 9</i>	A, E, F

14	MELLIORÉ Lucie, Route A l'Allamand 6, 1081 Montpreveyres <i>Même texte qu'opposition nr. 9</i>	
15	DEWARRAT Brigitte et Camille, Rue du Village 5, 1081 Montpreveyres	A, B, C, D, F
16	GUEX Françoise et Philippe, Ch. de Molliebaudin 15, 1081 Montpreveyres	F
17	MARTIN Jean-François, Route de Berne 2, 1081 Montpreveyres	C, D
18	KUNG Christophe et Sandy, Rue du Village 23, 1081 Montpreveyres	C, D
19	KUNG Claude et Françoise, Rue du Village 23, 1081 Montpreveyres	C, D
20	MERMOUD Isabelle et Henri, Chemin du Rogin 2, 1081 Montpreveyres	A, B, E
21	PAULI Sophie, Chemin de la Chérard 3, 1081 Montpreveyres	A, E, F
22	KUNG Cédric et Christine, Chemin de la Chérard 1, 1081 Montpreveyres	C, D
23	MELLET Anne-Lise, Route de la Croix Neuve 23, 1081 Montpreveyres	C, D
24	SAUGY Véronique et Nicolas, Rte à l'Allamand 8, 1081 Montpreveyres	A, E, F

