

**Préavis municipal relatif à l'adoption par le
Conseil communal de la zone réservée
(selon l'article 46 LATC)**

No 20/23 avril 2018

Au Conseil communal de Ballaigues

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

Objet du préavis

En vertu des dispositions de l'article 58 LATC, ce préavis a pour but l'adoption du plan de la zone réservée (selon l'article 46 LATC) ainsi que son règlement.

Contexte

Contexte fédéral : Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)

La révision de la LAT a été acceptée par la population le 3 mars 2013, puis est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014.

Cette loi a principalement pour but d'assurer une utilisation mesurée du sol (article 1 LAT). Les zones à bâtir doivent répondre aux besoins prévisibles pour les quinze prochaines années, ce qui implique que les terrains en zone à bâtir doivent être construits dans les quinze ans (article 15a LAT). En cas de surdimensionnement de la zone à bâtir pour du logement, celle-ci doit être réduite (article 15 LAT).

Les cantons doivent également réviser leur plans directeurs cantonaux afin d'y intégrer les nouvelles bases légales. Jusqu'à l'approbation des plans directeurs cantonaux, aucune nouvelle zone à bâtir ne peut être créée (période transitoire).

Contexte cantonal : Plan directeur cantonal (PDCn)

La 1^{ère} version du PDCn est entrée en vigueur en 2008. Plusieurs adaptations se sont ensuite succédées. La dernière en date, la 4^e adaptation, a pour but de mettre en œuvre les principes de la LAT révisée. Elle a été adoptée par le Grand Conseil le 20 juin 2017 puis approuvée par le Conseil Fédéral le 31 janvier 2018.

Parmi les nombreux objectifs, la mesure A11 du PDCn fixe une croissance démographique maximale aux localités hors-centre de 0.75 % par année, ce qui s'applique au cas de la Commune de Ballaigues. Les communes surdimensionnées doivent réduire leurs réserves de zone à bâtir en révisant leur plan général d'affectation (PGA) d'ici juin 2022.

Contexte communal

Un bilan des réserves de zones à bâtir pour du logement a été effectué et laisse apparaître les éléments suivants :

Avec une croissance de 0.75 % par année entre 2015 et 2036, la possibilité de développement se monte à 168 nouveaux habitants. Le bilan ayant été effectué à partir des statistiques démographiques au 31 décembre 2016, le besoin en nouveaux habitants a été ramené à 136.

Un calcul automatique des capacités des réserves a été effectué avec un outil fourni par le SDT. En prenant compte des réserves partiellement ou non-bâties, ainsi que des parcelles déjà construites, mais possédant un potentiel de densification, la capacité des réserves se monte à 1143 nouveaux habitants. Selon la Municipalité, ce chiffre semble surévalué. Une analyse plus détaillée sera effectuée en partenariat avec le SDT, dans le cadre de la révision du PGA.

Il en résulte ainsi un surdimensionnement effectif de 1007 habitants. Sans aucune procédure de dimensionnement, nous pourrions assister sur la période 2015-2036 à une croissance de 146.6 %, largement supérieure aux 15.75 % prévus par le PDCn.

Besoins (hab)	Population à fin 2015 (année de référence pour le calcul)	1069
	Population maximale en 2036	1237
	Possibilité de développement 2015-2036	168
	Besoins à la dernière statistique (31.12.2016: 1101)	136
Capacités (hab)	Capacité totale des réserves (2016)	1143
Bilan (hab)	Surcapacité d'accueil par rapport aux besoins	1007

Bien que les chiffres de ce présent bilan puissent passablement changer, la commune se trouve dans une situation de surdimensionnement de sa zone à bâtir pour du logement. Le PGA n'est plus conforme à la LAT ni au PDCn. Il doit donc être révisé.

En outre, en vertu de l'article 134 LATC, le SDT peut s'opposer à la délivrance d'un permis de construire dans les communes possédant une zone à bâtir manifestement trop étendue.

Une telle procédure s'étendant sur une longue période de temps, tout nouveau projet privé de construction de nouveaux logements pourrait remettre en cause l'ensemble de la révision.

Afin d'éviter toute entrave à l'établissement du futur PGA, la Municipalité souhaite dans un premier temps sécuriser la situation en établissant une zone réservée (selon l'article 46 LATC).

Zone réservée

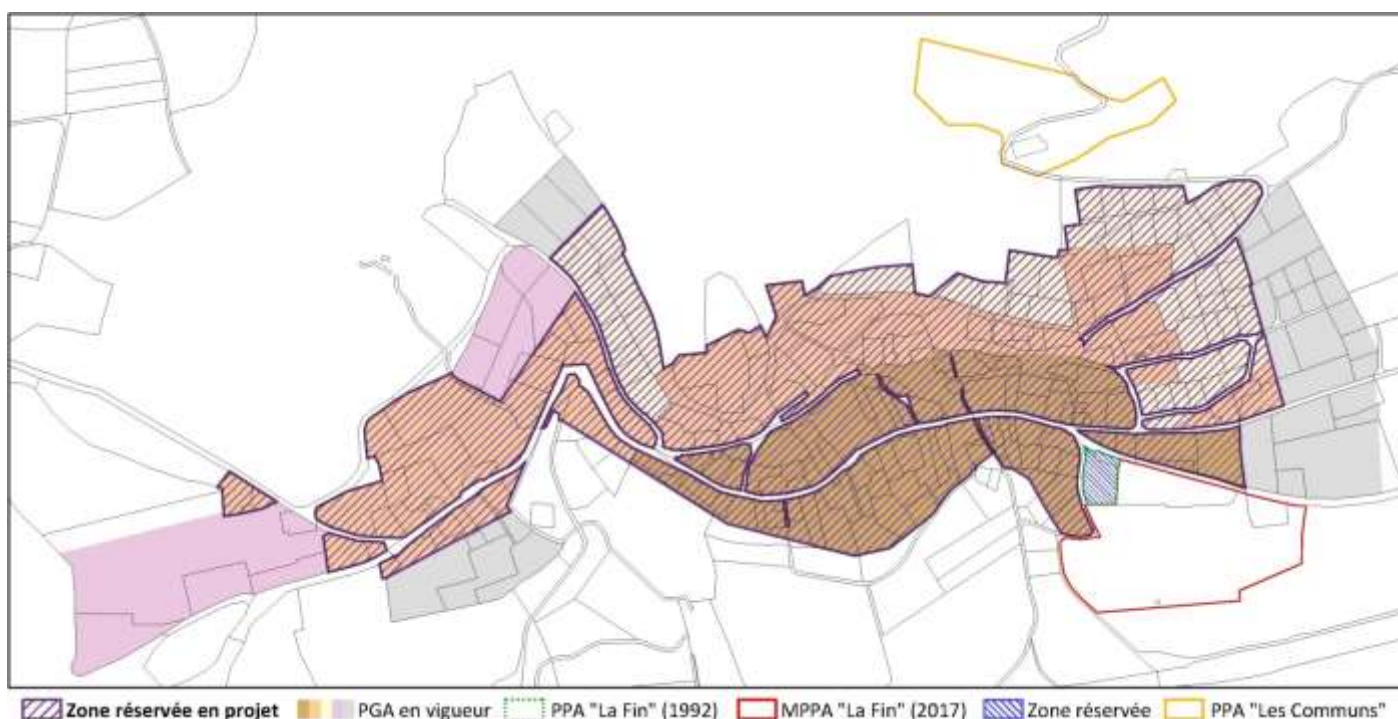
Principes et avantages

La zone réservée a pour principe de base de bloquer les réserves de zones d'habitation et mixte sans les dézoner immédiatement. Les terrains concernés sont donc temporairement inconstructibles.

La mise en place d'une zone réservée a pour avantage d'éviter tout risque d'opposition du Canton, d'assurer une égalité de traitement entre les propriétaires, de ne pas péjorer le surdimensionnement de la zone à bâtir et d'empêcher toute entrave lors de la révision du PGA.

Périmètre de la zone réservée

En vue d'assurer une égalité de traitement entre l'ensemble des propriétaires, la Municipalité a décidé de délimiter le périmètre de la zone réservée sur toutes les parcelles situées en zone à bâtir destinées à l'habitat. En effet, une délimitation de manière ciblée aurait engendré des choix relativement subjectifs, favorisant ou défavorisant certains propriétaires. La zone réservée ne comprend ni le PPA *Les Communs*, ni le PPA *La Fin*, respectivement affectés en zone d'activités sportives et en zone industrielle, tout comme la zone industrielle du PGA, car ces différents secteurs ne sont pas concernés par la mesure A11 du PDCn.



Effets

Cette zone réservée a pour but d'empêcher durant la procédure de révision du PGA toute réalisation de nouvelle construction pour du logement. Il faut toutefois préciser que son règlement permet la construction de dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC, à une distance de moins de trois mètres du bâtiment principal. Le règlement permet également rénovations ou transformations de bâtiments existants pour autant que la surface habitable n'augmente pas de manière disproportionnée. Des petits agrandissements de volumes sont toutefois autorisés (lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques, etc). Enfin, des agrandissements peuvent être autorisés pour des activités professionnelles.

La zone réservée déploie ses effets dès sa mise à l'enquête publique, pour une période de cinq ans, avec une possibilité de prolongation de trois ans, aux conditions de l'article 46, alinéa 1, LATC. Dans le cas de l'aboutissement de la révision du PGA avant la fin de l'application de la zone réservée, celle-ci est abrogée dès la mise en vigueur du nouveau PGA.

Il faut toutefois noter que la zone réservée n'est pas une nouvelle affectation. Elle se superpose au PGA actuel et prime sur les règlements communaux qui lui sont contraires.

Procédure

En application des articles 56 et suivants LATC, la mise à l'enquête publique s'est déroulée du 2 décembre 2017 au 3 janvier 2018. A l'issue de l'enquête publique, une seule opposition a été adressée à la Municipalité. Une séance de conciliation a été organisée le 23 janvier avec l'opposant, ce qui a abouti au retrait de l'opposition.

Après l'adoption par le Conseil Communal, le dossier sera transmis au SDT qui procédera à l'approbation préalable puis à la mise en vigueur.

Conclusion

Fondé sur ce qui précède, La Municipalité vous recommande de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Ballaigues décide :

- d'adopter le plan de la zone réservée (selon l'article 46 LATC) ainsi que son règlement

La Municipalité reste volontiers à disposition du Conseil communal et de la Commission pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, ses salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

La secrétaire :

Raphaël Darbellay

Sandra Leresche