

Rapport de la Commission sur le préavis n°20 du 23 avril 2018

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

Ballaigues, le 9 mai 2018

Au Conseil communal de Ballaigues

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

La Commission chargée d'étudier le préavis sur l'adoption du plan de zone réservée s'est réunie le 8 mai en présence de M. le Syndic Raphaël Darbellay, en charge de ce dossier. La Commission le remercie pour sa disponibilité, les éclaircissements fournis ainsi que les réponses apportées aux diverses questions.

Rappel du contexte

La population suisse a accepté la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) en 2013, qui est entrée en vigueur en mai 2014. Cette loi vise à assurer une utilisation mesurée du sol. Sur le plan vaudois, le Plan directeur cantonal a été plusieurs fois adapté, la dernière fois en 2017, afin de mettre en œuvre les principes de la LAT. Le canton a fixé un taux de croissance démographique maximum par localité hors centre urbain, celui-ci est fixé à 0,75% par année entre 2015 et 2036 ; ce taux s'applique à notre commune. Par le calcul effectué par le SDT (service du développement territorial), le taux de croissance en habitants de notre commune serait de 136 habitants sur ces 18 prochaines années, taux qui sera presque effectif à l'aboutissement des constructions actuelles.

De ce fait, la commune se trouve dans une situation de surdimensionnement de sa zone à bâtir pour le logement.

Afin d'éviter toute entrave à l'établissement du futur plan général d'affectation (PGA) de la commune, la Municipalité souhaite établir une zone réservée, ce qui lui permettra d'éviter tout risque d'apposition du canton, d'assurer une égalité de traitement entre les propriétaires et de ne pas péjorer le surdimensionnement de la zone à bâtir.

Art. 46 LATC Zone réservée

¹La commune ou l'Etat peuvent établir une zone réservée, à titre provisoire, pour une durée de cinq ans pouvant être prolongée de trois ans au maximum lorsque la sauvegarde des buts et des principes régissant l'aménagement du territoire l'exige.

Effets

Actuellement, selon les calculs fait par un bureau d'aménagistes (Fischer & Montavon d'Yverdon-les-Bains), la commune de Ballaigues a 60'000 m² de terrain à dézoner. Afin de pouvoir faire un dézoning réfléchi et revoir de manière globale le PGA, la commune a mandaté le bureau BR Plus à Vallorbe, car si nous ne faisons pas ce travail de réflexion, c'est l'Etat qui le fera à notre place.

De ce fait, la Municipalité demande à créer une zone réservée, ce qui signifie que toute demande de construction nouvelle pour des habitations sera refusée durant cette période de cinq ans, qui a pris effet en juin 2017.

Rapport de la Commission sur le préavis n°20 du 23 avril 2018 Préavis municipal relatif à l'adoption par le Conseil communal de la zone réservée (selon l'article 46 LATC)

Il est à noter que la modification en zone réservée ne concerne que la zone à bâtir ; les autres zones ne sont pas concernées.

La Commission tient à souligner que les constructions actuelles ont toutes obtenu leur permis de construire avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée ; les constructions de dépendances de peu d'importance situées à moins de trois mètres du bâtiment principal ne sont pas affectées par ce règlement. Les rénovations et transformations des bâtiments existants ne sont pas non plus touchés par ce règlement, pour autant que la surface habitable n'augmente pas de manière disproportionnée.

Conclusion

Etant donné que ce règlement concerne toutes les zones à bâtir, que tous les propriétaires sont concernés, qu'il y a une égalité de traitement et pas de changement par rapport à l'état actuel des diverses zones du village, la Commission vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Ballaigues décide

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

et de décharger la Commission de son mandat

La Commission était composée de :

- Pierre-Alain Nyffenegger, président
- Frédéric Guillaume
- Christine Jaccard, rapporteur