

Les outils de la commune (2)

Les plans d'affectation

Le plan d'affectation - Généralités (1)

Définition

Art. 14 LAT :

¹ Les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol

² Ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger

Les plans d'affectation sont des documents juridiquement **constraignants** pour tous, qui fixent, pour un territoire donné, la manière dont le sol peut être utilisé ainsi que l'implantation et la grandeur des constructions autorisées. Ces plans sont **opposables** aux particuliers, et plus spécialement aux propriétaires de terrains.

Contrairement aux plans directeurs cantonaux, les plans d'affectation ont la même **précision que le cadastre**. Chaque parcelle est affectée à une zone précise. Les plans d'affectation couvrent l'ensemble du territoire communal (avec l'exception de la forêt qui doit être figurée sur le plan, mais ne constitue pas une zone d'affectation à proprement parler).

Le plan d'affectation - Généralités (2)

Cadre

Ce sont les cantons qui règlent les questions de compétence et de procédure.

Toutefois, le droit fédéral pose un **cadre** qui assure une certaine correspondance dans le déroulement ordinaire d'une procédure d'aménagement local d'un canton à l'autre. Il prescrit notamment que:

- la **population** doit participer à l'élaboration des plans ;
- un **examen préalable** doit être effectué par le canton sur la base d'un rapport dont le contenu minimal est défini à l'art. 47 de l'OAT ;
- les plans doivent être mis à **l'enquête publique** et une voie de recours doit être ouverte ;
- une **autorité cantonale doit approuver** les documents définitifs et fixer leur date d'entrée en vigueur.

Les dispositions d'organisation et de procédure sont par contre définies dans le droit cantonal. On y trouve notamment des indications sur la méthode et la manière d'établir un plan d'affectation, de l'approuver, de la modifier ou de l'évaluer.

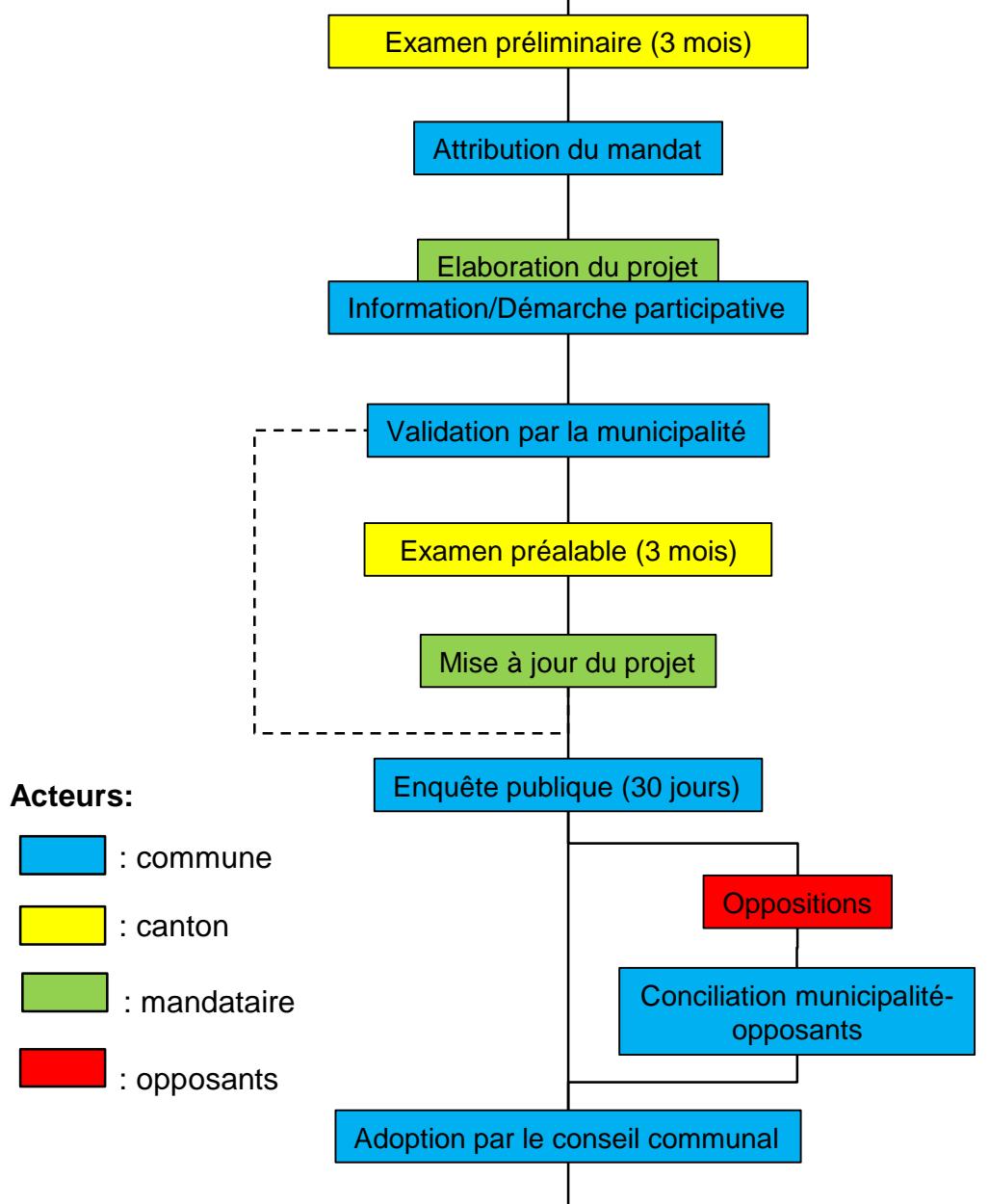
Le plan d'affectation - Généralités (3)

Autorités compétentes

La commune est en principe responsable de l'aménagement local (sauf dans les cantons de Genève et de Bâle).

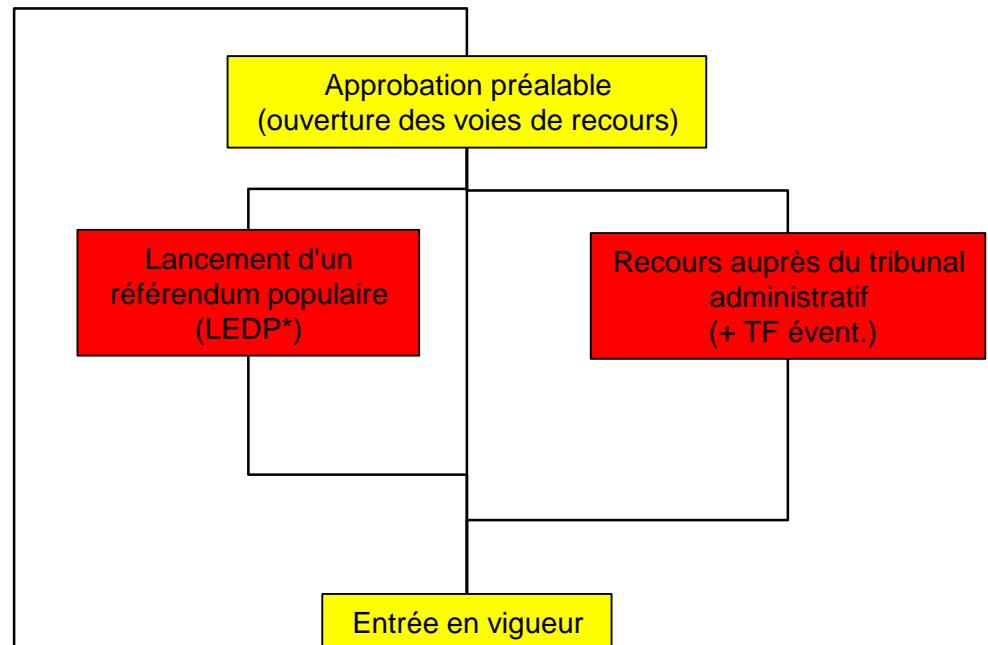
Le droit cantonal indique quelle autorité est compétente au sein de la commune.

Dans la plupart des cantons (sauf Fribourg), c'est **l'organe législatif** qui adopte le plan et le règlement qui l'accompagne. Il se base pour ce faire sur les rapports de commissions ad hoc (par exemple : commission d'urbanisme ou commission des constructions).



Le plan d'affectation – Procédure (1)

Exemple basé sur la procédure vaudoise



*: loi sur l'exercice des droits politiques (art. 110)

Le plan d'affectation – Procédure (2)

L'examen préliminaire (1)

Définition des objectifs - Projet d'intention par la municipalité

Questionnaire de l'examen préliminaire avec pièces existantes transmis à la DGTL

Examen préliminaire (3 mois)

Analyse du questionnaire
Identification de la procédure à suivre

Avis préliminaire par la DGTL transmis à la commune

Le plan d'affectation – Procédure (3)

L'examen préliminaire dans le canton de Vaud (2)

L'examen préliminaire est obligatoire.

Son intérêt:

- identifier en amont l'ensemble des thématiques à traiter,
- suivre une procédure différenciée selon la complexité du dossier,
- faciliter les échanges entre la commune et le Canton,
- effectuer **qu'un seul examen préalable**,
- responsabiliser et d'autonomiser les communes.

L'avis de l'examen préliminaire portera :

- sur la légalité du projet,
- sur sa conformité au plan directeur cantonal,
- sur la procédure à suivre (**4 voies possibles**).

Le plan d'affectation – Procédure (4)

Les voies à suivre (2)

Voie 0: Procédure simplifiée (art.45 LATC)

Cas de minime importance + absence d'atteinte à des intérêts dignes de protection:

→ pas d'examen préalable, pas d'enquête publique, pas d'adoption par le conseil.

Le plan est adopté par la municipalité et transmis ensuite au département pour approbation.

Voie 1: Examen préliminaire valant examen préalable (art.36, al.3 LATC)

Plans d'affectation simples, où aucun intérêt digne de protection n'est atteint:

→ examen préliminaire = examen préalable.

La commune peut donc établir son projet et le mettre directement à l'enquête publique.

Voie 2 : Examen préalable (art.37 LATC)

La commune établit la planification sur la base des résultats du retour de l'examen préliminaire, et la transmet à la DGTL pour examen préalable.

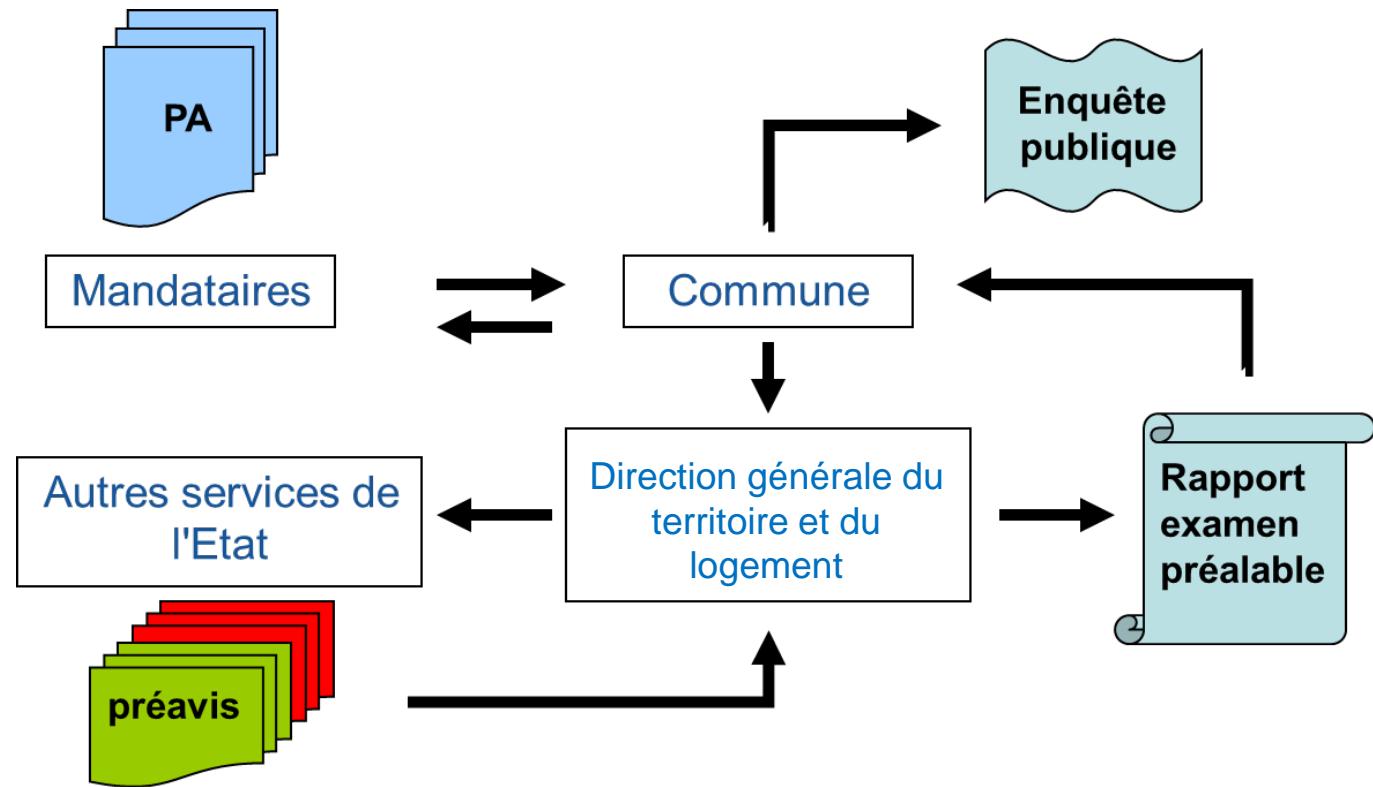
Voie 3: Coordination et examen préalable (art.18 RLAT)

En raison de la **complexité** de projet envisagé, un travail de coordination entre la commune et les services de l'Etat concernés est nécessaire. Les séances de coordination permettent de discuter des problèmes et de trouver des solutions pour les traiter. Cette coordination faite, la commune peut finaliser son plan et le soumettre à la DGTL pour examen préalable

Le plan d'affectation – Procédure (5)

Examen préalable des plans d'affectation

La municipalité soumet le dossier établi sur la base de l'avis préliminaire et des éventuelles synthèses de coordination à la DGTL qui assure la consultation des services pour examen préalable.



Chaque service cantonal est invité à émettre un avis unique sur la **légalité** du projet.



ROVRAY

25.03.2022 / FAO n° 24

ENQUETE PUBLIQUE

Conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 4 décembre 1985, la Municipalité de Rovray soumet à l'enquête publique du 25 mars au 23 avril 2022

- le Plan d'Affectation Communal (PACoM) et son règlement (RPACoM), ainsi que les limites de constructions.

Elle met également en consultation durant le même délai, le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT qui l'accompagne.

Le dossier peut être consulté au greffe municipal dans un délai de 30 jours, dès l'avis d'insertion dans la feuille des avis officiels du 25 mars 2022. Les observations ou oppositions sont à adresser sous pli recommandé à la Municipalité durant le délai d'enquête.

Une séance d'information publique aura lieu à la salle communale le mercredi 6 avril 2022 à 20h, en présence du mandataire en charge du dossier et dans le respect des mesures sanitaires en vigueur à ce moment-là.

La Municipalité

11. Les outils de la commune (2)

Le plan d'affectation – Procédure (6)

Avis d'enquête publique (1)

VILLE DE
LA TOUR-
DE-PEILZ
LA TOUR-DE-PEILZ

22.03.2022 / FAO n° 23

AVIS D'ENQUETE

Conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 4 décembre 1985, la Municipalité soumet à l'enquête publique complémentaire, du 23 mars 2022 au 21 avril 2022:

- le plan d'affectation «Le Petit Sully» et son règlement.

Elle met également en consultation, durant le même délai:

- le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT.

Le dossier, déposé au Service de l'urbanisme et des travaux publics, Maison de Commune, 2e étage, peut être consulté de 7h30 à 11h30 et de 13h30 à 16h. Les documents relatifs à l'enquête peuvent également être consultés sur le site map.cartoriviera.ch.

Les observations ou oppositions éventuelles devront être consignées sur la feuille d'enquête ou adressées, par écrit, à la Municipalité de La Tour-de-Peilz, durant le délai d'enquête.

La Municipalité

Le plan d'affectation – Procédure (7)



SAINT-LEGIER-LA
CHIESAZ

26.03.2021 / FAO n° 25

ENQUETE PUBLIQUE 2021-042

Conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions, de l'Ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement, de la législation forestière et de la Loi cantonale sur les routes, la municipalité soumet à l'enquête publique du 26 mars au 26 avril 2021:

- le plan d'affectation «La Veyre Derrey» et son règlement; LATC
- le rapport d'impact sur l'environnement dudit plan; OEIE
- la délimitation de l'aire forestière à l'intérieur du périmètre dudit plan; LFo
- le projet routier du réaménagement de la route de la Veyre-d'En-Haut;
- la décadastre des parcelles nos 1159, 1666, 1803 et 1892 nécessaire à l'élargissement de la route de la Veyre-d'En-Haut.

Le rapport 47 OAT et ses annexes (notamment le rapport de mobilité, le concept paysager, l'avant-projet d'équipement et le rapport d'examen préalable) sont joints en consultation.

Les documents peuvent être consultés à la maison communale, bureau technique, ou sur le site internet www.st-legier.ch.

Une séance de présentation du projet, en live sur internet, se déroulera le 31 mars 2021 à 18h, le lien de ladite séance sera disponible sur le site internet www.st-legier.ch en temps opportun.

Les observations ou oppositions éventuelles devront être adressées par écrit, d'ici au 26 avril 2021, dernier délai, à la Municipalité, ou inscrites directement sur la feuille d'enquête.

La Municipalité

Avis d'enquête publique (2)

Coordination avec d'autres procédures

Le principe de la coordination est inscrit à l'article 25a LAT.

Un seul avis

Le plan d'affectation – Procédure (8)



NOVILLE

26.03.2021 / FAO n° 25

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE ET PARTIELLE

Conformément aux dispositions de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 et de son règlement d'application du 19 septembre 1986, la Municipalité de Noville soumet à l'enquête publique du 29 mars au 27 avril 2021:

- le plan général d'affectation, plans et règlement et le plan partiel d'affectation en brassey, plans et règlement.

Le rapport justificatif selon l'art. 47 OAT est également disponible pour information.

Il s'agit de la présentation sectorielle des parcelles modifiées suite aux oppositions déposées lors de la précédente mise à l'enquête en novembre 2018.

L'enquête publique complémentaire ne porte que sur les modifications apportées au dossier à la suite de la deuxième enquête publique de novembre 2018.

Les oppositions ou observations éventuelles légalement fondées et dûment motivées doivent être adressées par lettre recommandée à la Municipalité de Noville, ou être consignées sur la feuille d'enquête annexée au dossier.

Consultation du dossier (au greffe municipal): le lundi de 14h à 17h, du mardi au jeudi, le matin, de 8h15 à 11h30, le mardi de 17h à 19h.

Avis d'enquête publique (3)

Le plan d'affectation – Procédure (9)

Approbation

La commune soumet le projet mis à l'enquête publique avec le dossier communal (préavis municipal, décision d'adoption du conseil de la commune)

La DGTL:

- analyse le projet conformément aux conclusions de l'examen préalable
- analyse la portée des amendements
- détermine le type d'approbation
- rédige la décision d'approbation qui se décline en fait et en droit
- constate l'entrée en force de la planification

Le plan d'affectation – information et participation de la population (1)

Droit d'information

Le droit d'être informé et le droit de participation sont garantis par la LAT (art. 4 LAT):

¹ Les autorités chargées de l'aménagement du territoire renseignent la population sur les plans dont la présente loi prévoit l'établissement, sur les objectifs qu'ils visent et sur le déroulement de la procédure.

² Elles veillent à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement des plans.

En réalité, la participation se limitait trop souvent à la consultation des plans pendant l'enquête publique, période limitée propice à la rédaction de remarques, sur lesquelles la commune est tenue de prendre position, ne serait-ce que succinctement.

Aujourd'hui, les autorités communales ont tout intérêt à organiser un véritable débat entre les différents acteurs de l'aménagement à un stade précoce de la planification afin de désamorcer à temps les craintes de la population et des groupes d'intérêts, lesquels pourraient, à défaut de dialogue sérieux, se muer en opposants au projet.

Un tel processus de participation permet aux promoteurs et aux autorités d'expliquer et de «vendre» leurs projets dans de bonnes conditions.

Le plan d'affectation – information et participation de la population (2)

Démarche participative

La notion de démarche participative a été introduite dans la nouvelle LATC du canton de Vaud (art. 2):

- ¹ *Les autorités veillent à informer et à faire participer la population conformément à l'article 4 LAT.*
- ² *Les projets de plan ayant des incidences importantes sur le territoire font l'objet d'une démarche participative.*

A relever que la thématique est traitée dans le questionnaire de l'examen préliminaire, thématique qui devra être concrétisée lors de l'élaboration du plan.

Le plan d'affectation – Adaptation des plans

L'aménagement du territoire est un processus permanent, continu et évolutif.



Il est nécessaire de pouvoir modifier les plans.

Toutefois, pour qu'un plan remplisse ses fonctions, il doit bénéficier d'une certaine stabilité. Il n'est pas possible de la modifier chaque année par exemple. Les particuliers doivent en effet pouvoir se référer aux plans existants, notamment lorsqu'ils souhaitent engager des travaux conformes à leur contenu.



sécurité juridique



principe de la stabilité du plan

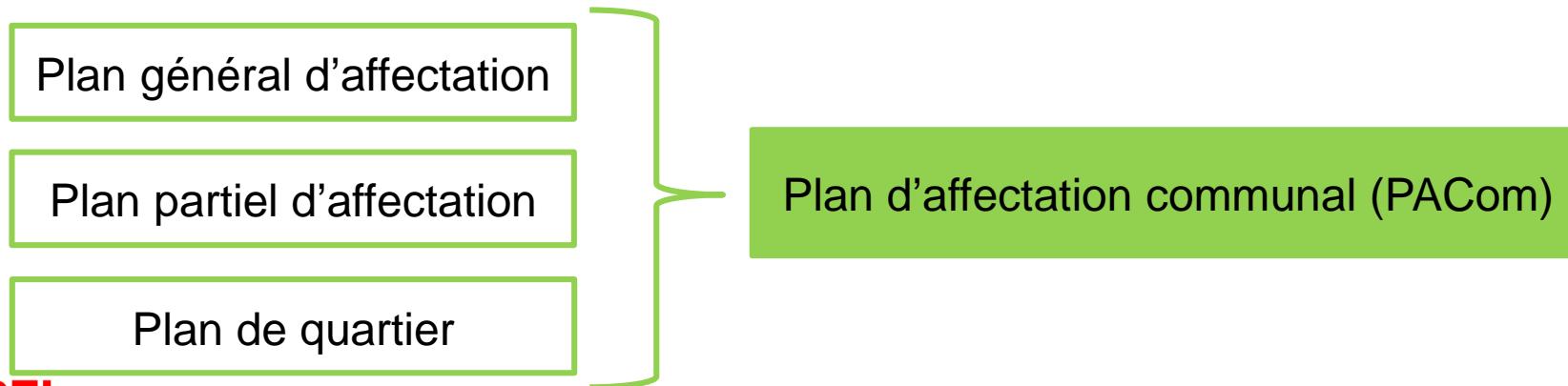
Il n'est possible d'adapter ces plans que lorsque les **circonstances** se sont sensiblement modifiées. Plus un plan est récent, plus on doit pouvoir compter sur sa stabilité. Si la modification que l'on envisage de lui apporter est importante, les raisons qui plaident en faveur de ce changement devraient être d'autant plus sérieuses.

Le plan d'affectation – type de plans

Différents types de plan en fonction du périmètre ou de la thématique. On distingue ainsi:

- le **plan qui couvre tout le territoire de la commune** (plan d'affectation communal, plan général d'affectation, plan de zones, plan d'aménagement communal, etc.);
- le **plan d'affectation de détail** (plan de quartier, plan partiel d'affectation, plan localisé de quartier) qui précise les règles de base ou introduit des exceptions à l'intérieur d'une zone;
- **les plans d'affectation particuliers.**

Remarque: dans le canton de Vaud, la nouvelle LATC depuis le 1^{er} septembre 2018, ne fait plus de distinction entre les différents types de plan.



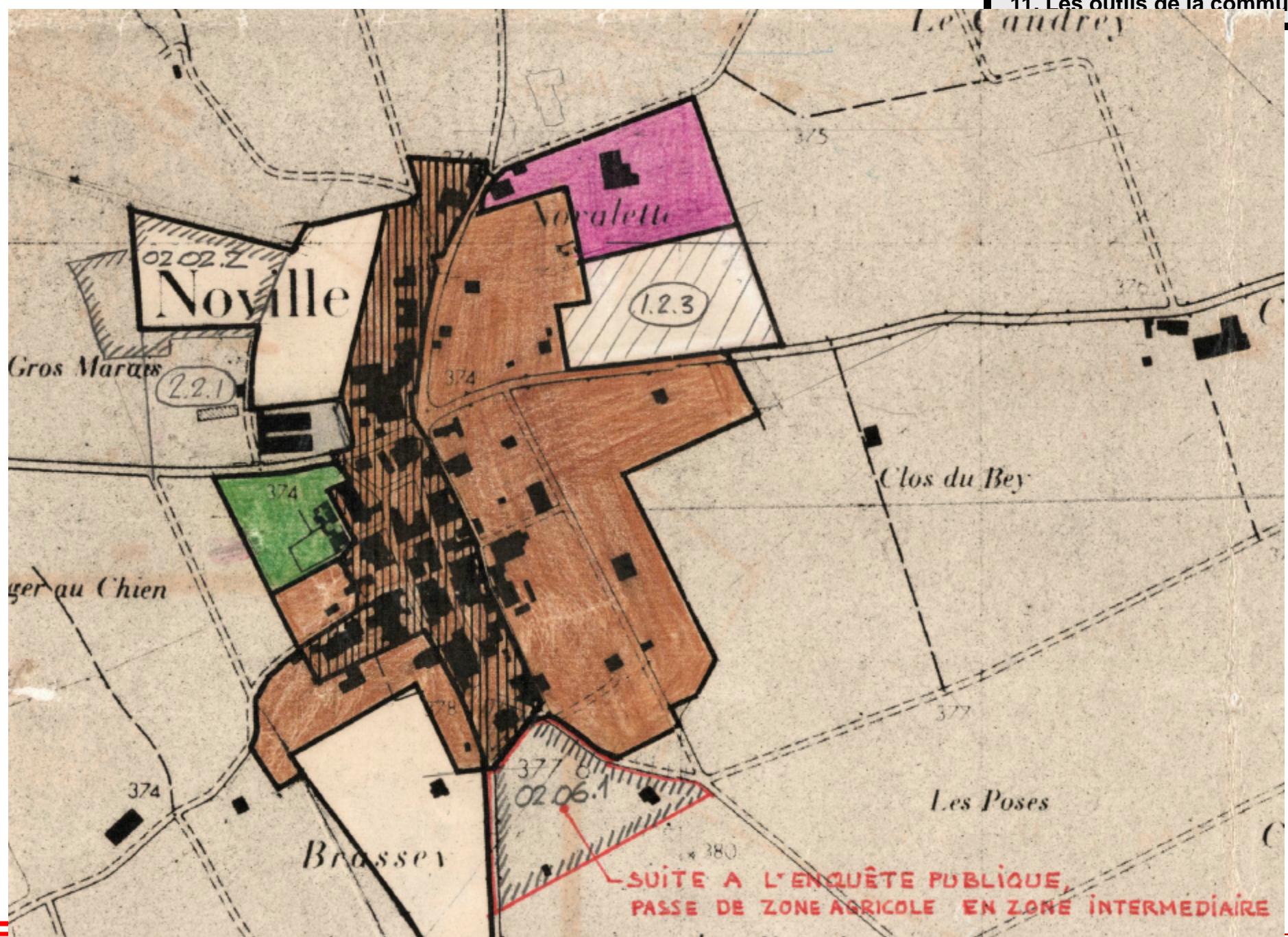
Le plan d'affectation communal (1)

Le plan d'affectation communal couvre (en principe) tout le territoire de la commune. Il découpe le territoire de la commune en secteurs – les zones – à l'intérieur desquelles l'utilisation du sol est prescrite uniformément. Il répond donc aux questions :

- que puis-je faire de mon terrain ?
- quelle sorte de construction et quel volume puis-je y ériger ?

Le PACom pilote donc le développement de l'urbanisation. C'est ainsi qu'aucun bâtiment ne devrait exister dans les zones non constructibles (essentiellement les zones agricoles).

En revanche, le PACom n'a pas un rôle moteur puisqu'en principe, il ne peut obliger un propriétaire à ériger une construction sur une parcelle située en zone à bâtir (**AVANT** révision du plan).

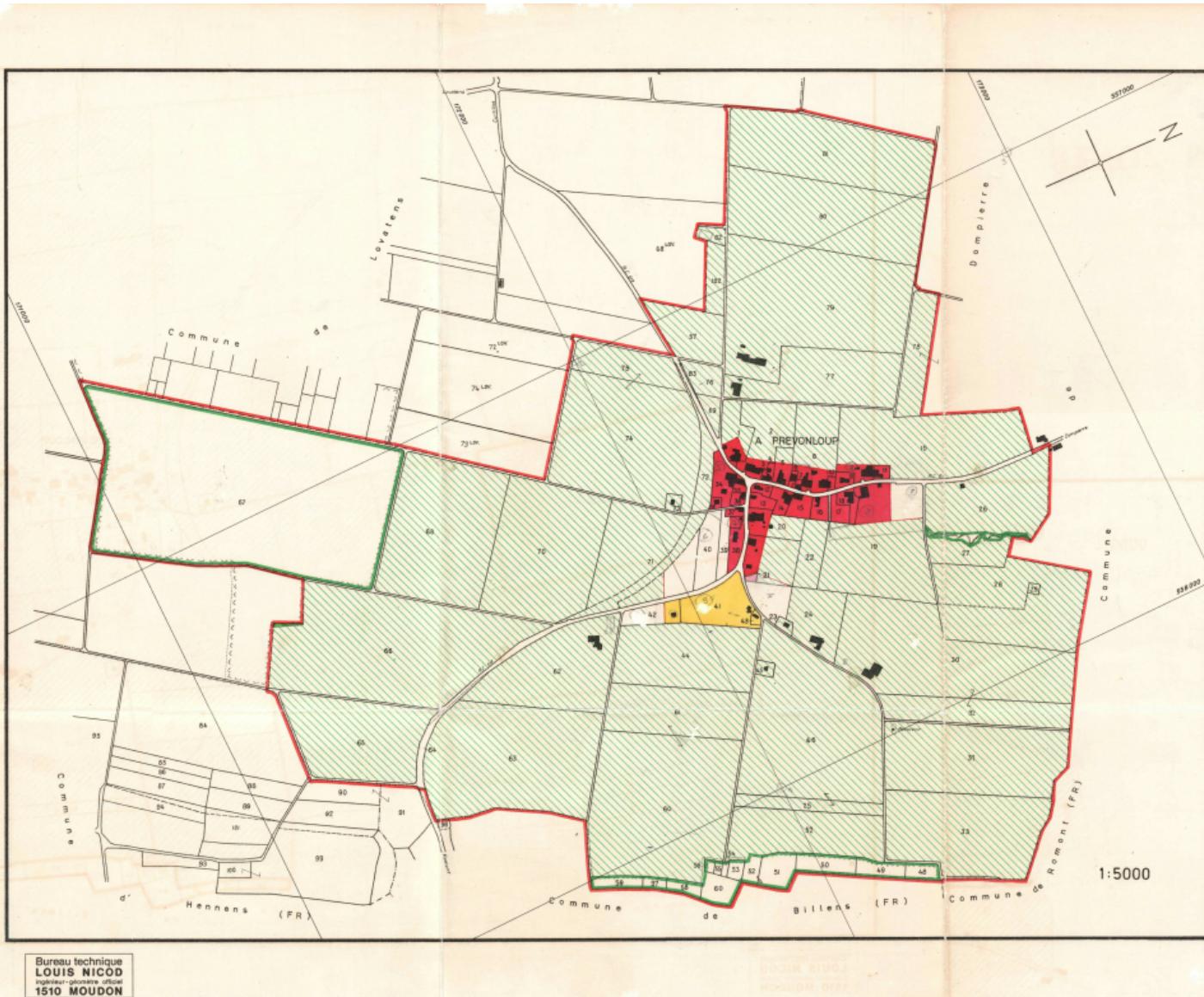


Le plan d'affectation communal (2)

Illustration: le plan des zones de Prévonloup (1977)
(toujours en vigueur)



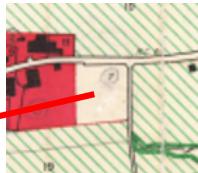
- Zone du village
- Zone de villes
- Zone agricole
- Zone intermédiaire
- Zone forestière
- Limite de territoire



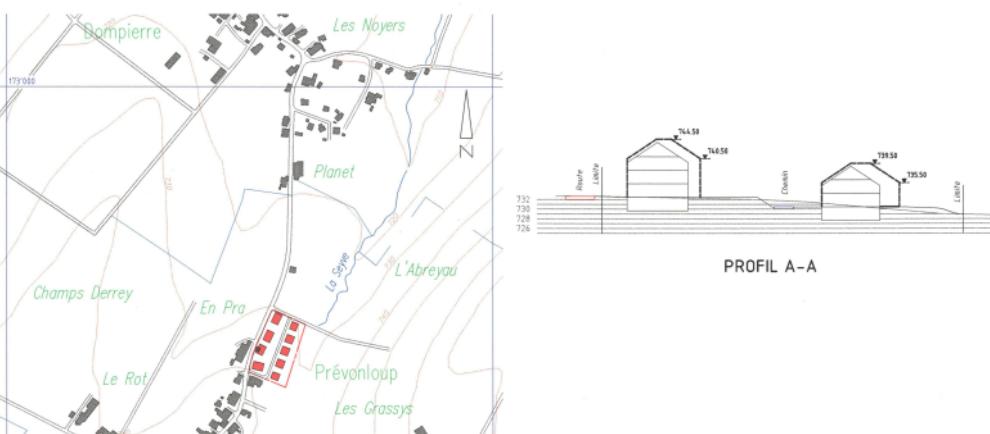
Le plan d'affectation communal (3)

Un plan d'affectation communal est évolutif...

Illustration: le plan de quartier «Prés-Devant» à Prévonloup (2000)



PLAN DE SITUATION 1:500



PROFIL A-A

Parcelles comprises dans le périmètre :

No	Propriétaire	Surface
19	Commune de PREVONLOUP	9'867 m ²
101	GIEX Joselle	1'114 m ²

RÈGLEMENT

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉS

Article 1 : Objectifs du plan de quartier

Le plan de quartier a pour but de permettre le développement du nord du village par la construction d'habitations. Afin d'assurer équilibre et cohérence avec l'ensemble du village, il propose :

- en bordure de route cantonale, la possibilité de constructions de garibots semblables aux fermes du village et pouvant comporter plusieurs logements,
- sur l'arrière, en limite Est du périmètre, la construction de 5 villas à un ou deux logements et dont le garibot modeste assurera une transition harmonieuse avec la zone agricole.

Des activités professionnelles tertiaires sans inconvenients pour la voisinnage peuvent être autorisées.

Article 2 : Périmètre

Le périmètre est défini en plan. En limite sud, il empiète sur la parcelle no 18 de façon à permettre une adaptation de limite par échange de surfaces avec la parcelle no 19.

Article 3 : Construction existante

La construction existante peut être maintenue, entretenue ou rénovée exclusivement dans son gabarit actuel.

CHAPITRE II : CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES

Article 4 : Périmètres d'implantation

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des périmètres d'implantation fixés par le plan. Les constructions s'inscrivent à l'intérieur des périmètres d'implantation pour constructions principales. Pourront déborder de 15 m au plus de ces périmètres : les balcons, bow-windows et autres avant-corps, les escaliers et les rampes extérieurs.

Les dépendances non habitables telles que les garages et parkings couverts notamment, s'inscrivent à l'intérieur des périmètres d'implantation des dépendances.

Article 5 : Surfaces bâties, surfaces brutes de plancher utile

Les surfaces bâties maximum au sol, ainsi que les surfaces brutes maximales de plancher utile, sont fixées par le plan pour chacun des périmètres d'implantation.

Afin d'assurer un gabarit minimum des bâtiments situés en bordure de la route cantonale, la surface de plancher utile sera dans tous les cas d'au moins 10% du maximum fixé par le plan.

Les dépendances ne sont pas prises en compte dans ces calculs de surfaces.

La surface de plancher utile se calcule conformément à la définition du CUS ORL-EPF.

Article 6 : Nombre de niveaux habitables, hauteur des constructions

Les altitudes maximales des constructions au faîte et à la sablière sont fixées sur le plan. Les constructions situées en bordure de route auront au maximum le rez-de-chaussée, rez étage et étage de combles. Les constructions situées sur l'arrière, en bordure de zone agricole, auront au maximum le rez-de-chaussée et étage de combles.

Les terrasses peuvent être partiellement aménagées en mezzaines.

La hauteur à la corniche des dépendances est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel ou aménagé en débâcle. En cas de pente de ou de constructions en demi-niveaux, la Municipalité peut autoriser un niveau supplémentaire si l'utilisation des volumes débâcle qui en résulte n'est pas supérieure à une situation en terrain plat.

Article 7 : Toitures

Les toitures sont à pente inclinée. Leur pente se situe entre 25 et 45 degrés. L'orientation du faîte principal est fixée sur le plan.

La couverture est réalisée en tuiles de terre cuite dont la teinte s'harmonise aux faits des maisons villageoises. Ces règles sont aussi valables pour les dépendances.

Article 8 : Éclairage des combles

Les combles sont éclairés en priorité par les pigeons. Les lucarnes, châssis rampants ou tabliers sont autorisés, mais l'addition de leurs dimensions parallèles au chêneau n'excédera pas le tiers de la longueur de la façade correspondante.

Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du mur de façade et interrompre l'avant-toit.

Article 9 : Traitement architectural

D'une façon générale, le quartier devrait constituer un ensemble architectural cohérent, en particulier au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs.

La Municipalité pourra intervenir pour refuser tout projet dont la conception ou le traitement architectural aurait pour effet de compromettre l'unité du quartier. L'utilisation du bois dans les constructions, par exemple sous forme de bardages, revêtement de façades, balcons, etc, est préconisée.

CHAPITRE III : AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

Article 10 : Places de stationnement

Il est exigé trois places de stationnement par logement, y compris les places visiteurs. Les garages, parkings couverts ainsi que leurs accès comptent pour une place de stationnement. En outre, la norme VSS 640/400 est applicable.

Article 11 : Dépassements extérieurs

Toute construction est interdite en dehors des périmètres d'implantation, hormis les dépendances de moindre importance, telles que cabanons de jardin n'excédant pas 2 m² de surface. En cas de besoins, des places de park peuvent aussi être aménagées en dehors des surfaces prévues à cet effet, mais pas à l'est des périmètres de construction, ces surfaces étant réservées aux jardins.

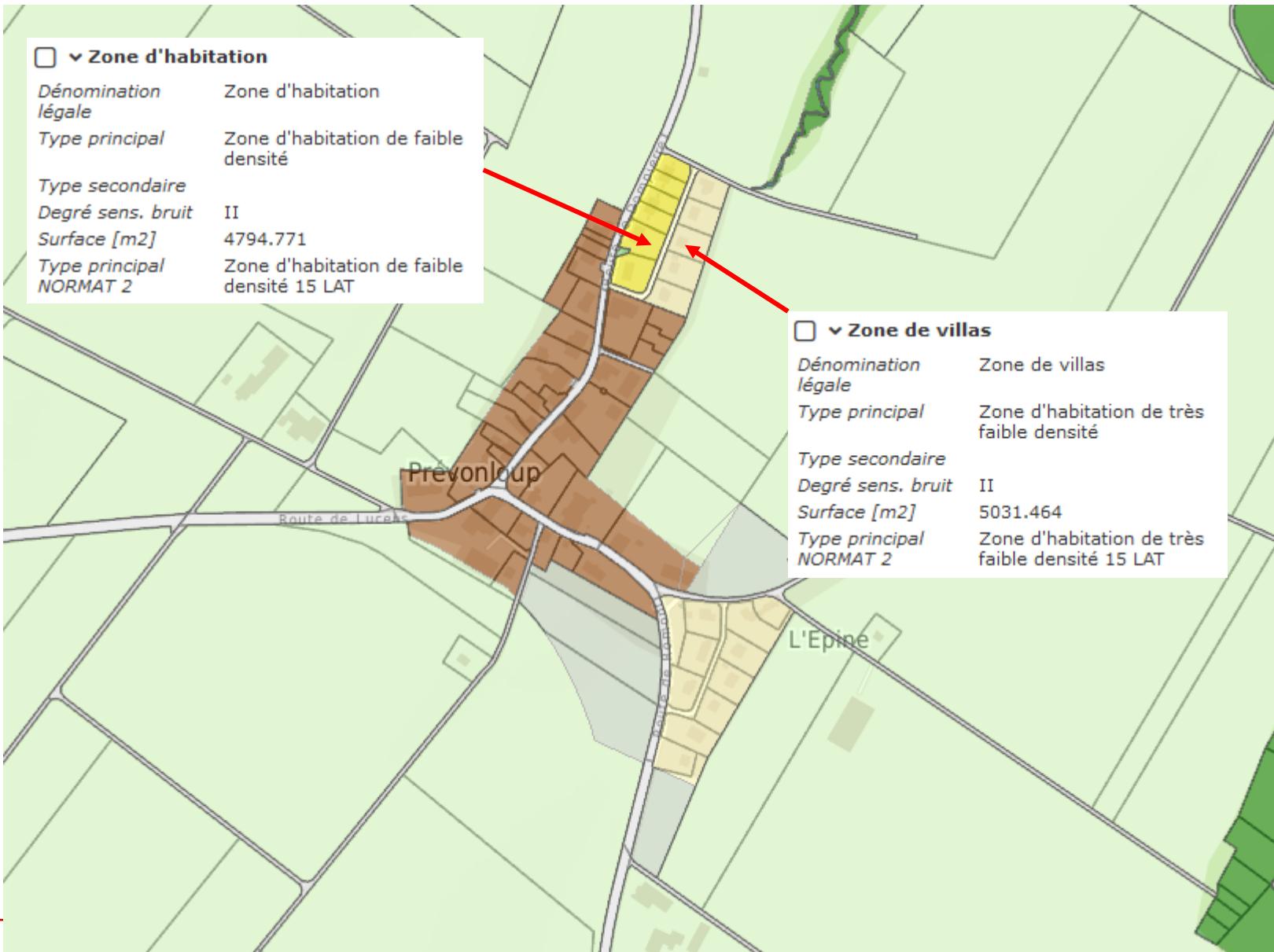
Une arborisation doit être créée tout en veillant à ce que son développement ne porte pas préjudice aux propriétés voisines.

Afin de favoriser l'intégration au site et la transition avec la zone agricole, les débâcles et remblais sont limités à plus ou moins 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel. Des garages nécessitant des rampes d'accès ne pourront être aménagés en sous-sol. L'emploi de murs, genre "Muralat", est interdit en limite de propriété. Les haies de thuya, ou équivalents sont interdits. La plantation de haies haives composées de végétaux indigènes est recommandée.

Les abords du fil de fer existant constituent une zone de verrouillage et de repos. Dans une largeur de 7,5 mètres mesurés depuis

Le plan d'affectation communal (4)

Retranscription dans le guichet cartographique



Le plan d'affectation communal (5)

ils de la commune (2)

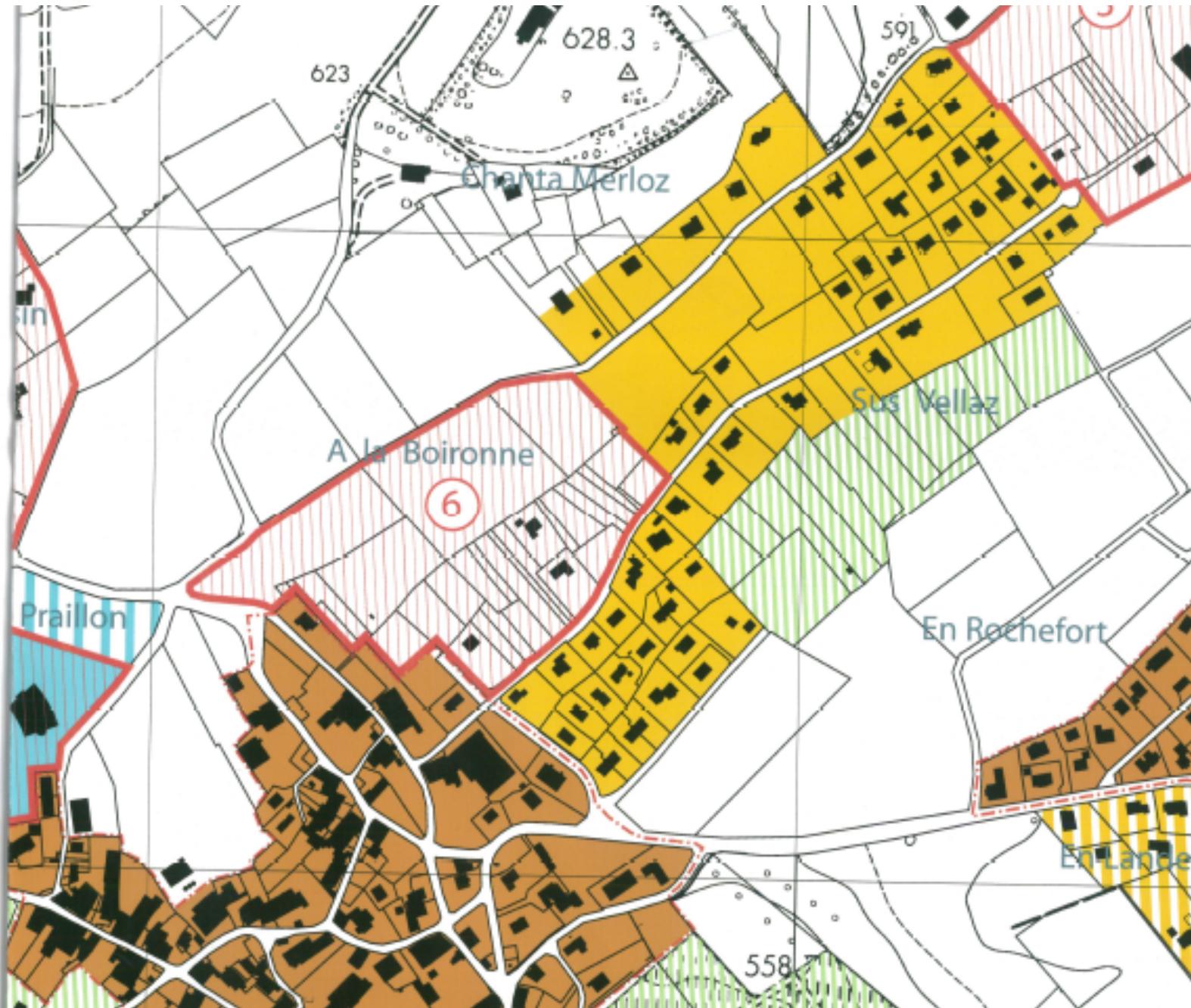


Illustration:
les secteurs
à affecter par
plan de
quartier
(Yens)

Le plan d'affectation communal (6)

ils de la commune (2)

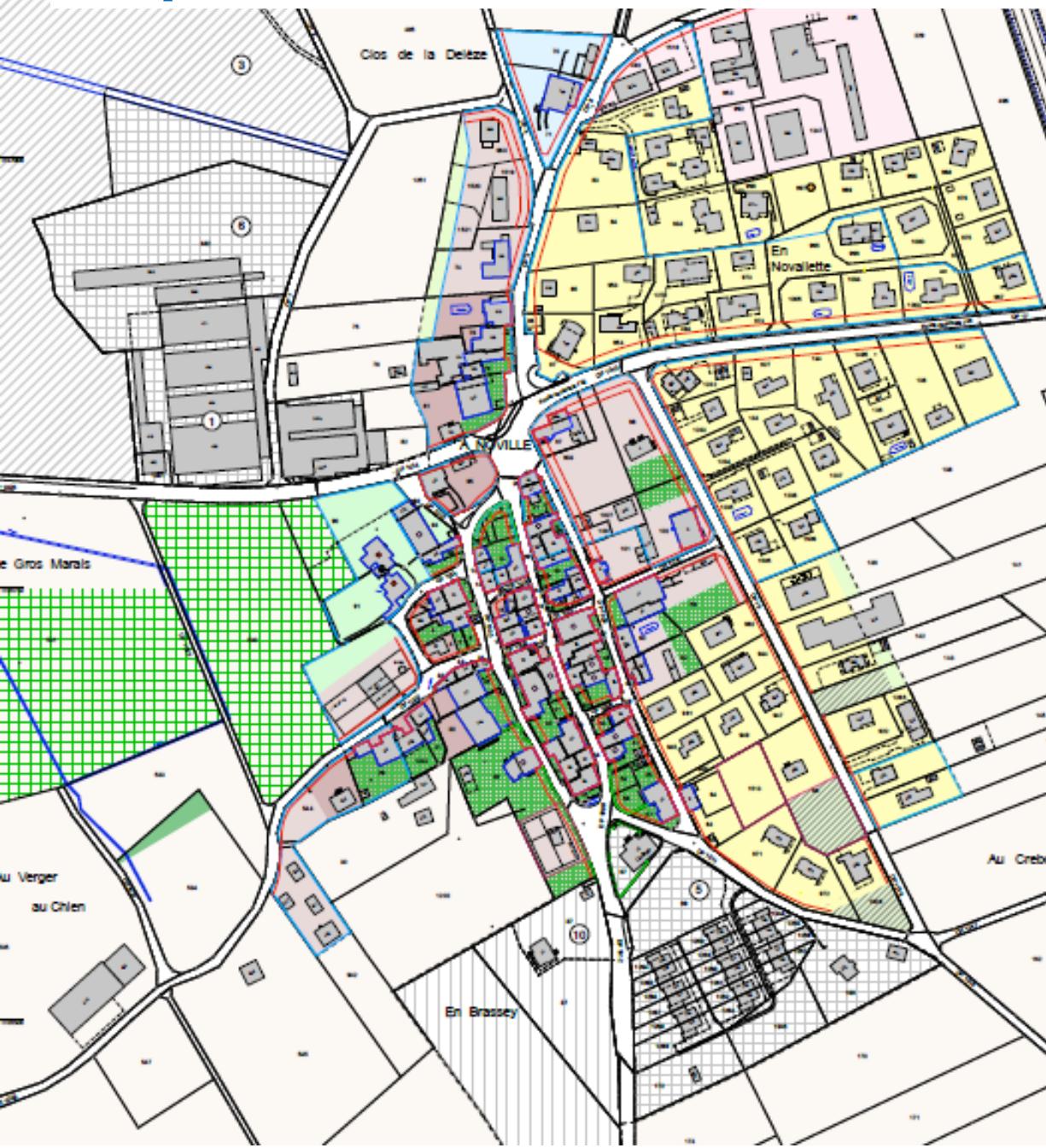


Illustration: les plans d'affectation «modernes»

Le plan d'affectation de détail (1)

Le plan d'affectation de détail (ou plan de quartier ou plan partiel d'affectation) est un document d'aménagement du territoire planifiant l'organisation d'un quartier en veillant à assurer une vision d'ensemble.

Il fixe les conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation des bâtiments et de construction (en incluant notamment les espaces verts, les places de jeux, le plan de circulation, le parage, etc.).

Il peut compléter, voire s'écartez des normes du plan général d'affectation à condition que les objectifs d'aménagement soient respectés.

Il intègre principalement les critères de :

- valeur architecturale et urbanistique;
- fluidité et sécurité du trafic (piéton, cycliste et automobile);
- convivialité des espaces publics.

Le plan d'affectation de détail (2)

Exemple de plan d'affectation de détail



Les plans d'affectation particuliers

Plan d'affectation cantonal

Le canton peut établir un plan d'affectation lorsque l'installation présente un intérêt public prépondérant de niveau cantonal (cf. chapitre précédent).

Plan d'affectation spécial

Les communes peuvent faire recours au plan d'affectation spécial pour résoudre des problèmes de planification particuliers, notamment lorsque ceux-ci concernent **l'espace rural** et qu'ils ne peuvent pas être réglés par des procédures dérogatoires: golfs, manèges, gravières, décharges, campings, domaines skiables, stand de tir, serres agricoles, etc.

Les types de zone (1)

L'article 14 LAT prévoit trois catégories de zones fondamentales:

- les *zones à bâtir* (art. 15 LAT),
- les *zones agricoles* (art. 16 LAT) et
- les *zones à protéger* (art. 17 LAT).

Ces zones peuvent être subdivisées en sous-ensembles (aires). Pour respecter le mandat constitutionnel exigeant une utilisation mesurée du sol, la LAT pose le principe selon lequel les constructions doivent se limiter à la zone à bâtir.

La LAT traite également des *autres zones et territoires* (art. 18 LAT) et des *zones réservées* (art. 27 LAT).

Le plan général d'affectation attribue à chaque bien-fonds un statut qui correspond à la zone dans laquelle il se trouve.

Les types de zone (2)

Territoire urbanisé (15 LAT)

Zone à bâtir 15 LAT

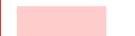
-  Zone centrale
-  Zone d'habitation de moyenne densité
-  Zone d'habitation de faible intensité
-  Zone d'habitation de très faible densité
-  Zone affectée à des besoins publics
-  Zone d'activités économiques
-  Zone de desserte
-  Zone ferroviaire

Zone à bâtir restrictive 15 LAT

-  Zone de verdure

Hors territoire urbanisé (18 LAT)

Zone à caractère particulier 18 LAT

-  Zone affectée à des besoins publics
-  Zone de tourisme et de loisirs
-  Zone de desserte
-  Zone ferroviaire

Zone agricole (16 LAT)

Zone inconstructible

-  Zone agricole protégée (16 LAT)
-  Zone des eaux (17 LAT)
-  Aire forestière (18 LAT)

Les zones agricoles (art. 16 LAT) (1)

Art. 16 LAT:

Les zones agricoles servent :

- à garantir la base d'approvisionnement du pays à long terme;
- à sauvegarder le paysage et les espaces de délassement ;
- à assurer l'équilibre écologique du pays.

Les zones agricoles devraient être maintenues autant que possible libres de toute construction en raison des différentes fonctions de la zone agricole.

Elles comprennent :

- les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture
- les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

Les zones agricoles (art. 16 LAT) (2)

Pendant très longtemps, l'espace rural a très fréquemment été assimilé à la zone agricole, soit les parties du territoire d'une commune qui n'étaient pas affectées à la zone à bâtir, autrement dit le « **hors zone** ».

Au fil des années, les aménagistes ont affiné petit à petit la planification de cet espace : en effet, la zone agricole remplit d'autres fonctions que celles auxquelles on pense généralement d'emblée, soit l'exploitation agricole du sol.

De ce fait, les révisions de la LAT ont tenté d'obtenir une meilleure adéquation des règles applicables dans cette zone compte tenu des modifications structurelles intervenues dans l'agriculture.

→ reconnaissance de la **multifonctionnalité** de l'agriculture en proposant deux types de zones agricole :

- la *zone agricole traditionnelle* qui contient les terres exploitées traditionnellement par l'agriculture, et
- une *zone agricole spéciale* au sein de laquelle il est possible de développer des activités, et des installations particulières (comme par exemple : serres d'une certaine étendue, exploitation hors sol).

Les zones agricoles (art. 16 LAT) (3)

De ce fait, on peut résumer la situation comme ceci :

Sont **conformes à la zone agricole**, les constructions et installations :

- nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice
- qui servent au développement interne d'une exploitation agricole ou horticole (depuis 2007)
- nécessaires à la production d'énergie à partir de biomasse ou aux installations de compost qui leur sont liées, si la biomasse utilisée est en rapport étroit avec l'agriculture et avec l'exploitation agricole concernée (depuis 2007)
- nécessaires à la détention de chevaux (depuis 2014).

Pour les constructions et installations **dépassant le développement interne** :



procédure de planification : zone agricole spéciale délimitée et désignée comme telle par le canton

Les zones agricoles (art. 16 LAT) (4)

Zone agricole protégée

Cette dernière se caractérise par le fait que **l'interdiction de construire** est totale et complète. Il s'agit généralement de zones qui se caractérisent par une importance paysagère particulière (proximité d'un château, coteau viticole, point de vue à préserver, etc.) ou par une qualité écologique remarquable (prairies humides, prairies sèches, espaces le long des cours d'eau, etc.).

Interdiction d'utilisation et démolition (art. 16b)

Cet article introduit le principe qui veut que les constructions et installations qui ne sont plus utilisées conformément à l'affectation de la zone et qui ne peuvent pas être affectées à un autre usage (agricole) doivent **cesser d'être utilisées**.

Portée de ce principe:

On constate que les bâtiments qui ne sont plus adaptés à une exploitation agricole moderne, mais pour lesquels le canton refuse un changement d'affectation (en logement par exemple), ne sont plus entretenus par leurs propriétaires. Ils se dégradent petit à petit et peuvent faire l'objet, à terme, d'une obligation d'entretien ou de démolition s'ils mettent en danger la population par exemple (proximité d'un chemin pédestre par exemple).

Les zones à protéger (art. 17 LAT) (1)

Les zones à protéger comprennent :

- les cours d'eau, les lacs et leurs rives;
- les paysages d'une beauté particulière, d'un grand intérêt pour les sciences;
- les localités typiques, les lieux historiques, les monuments naturels ou culturels;
- les biotopes des animaux et des plantes dignes d'être protégés.

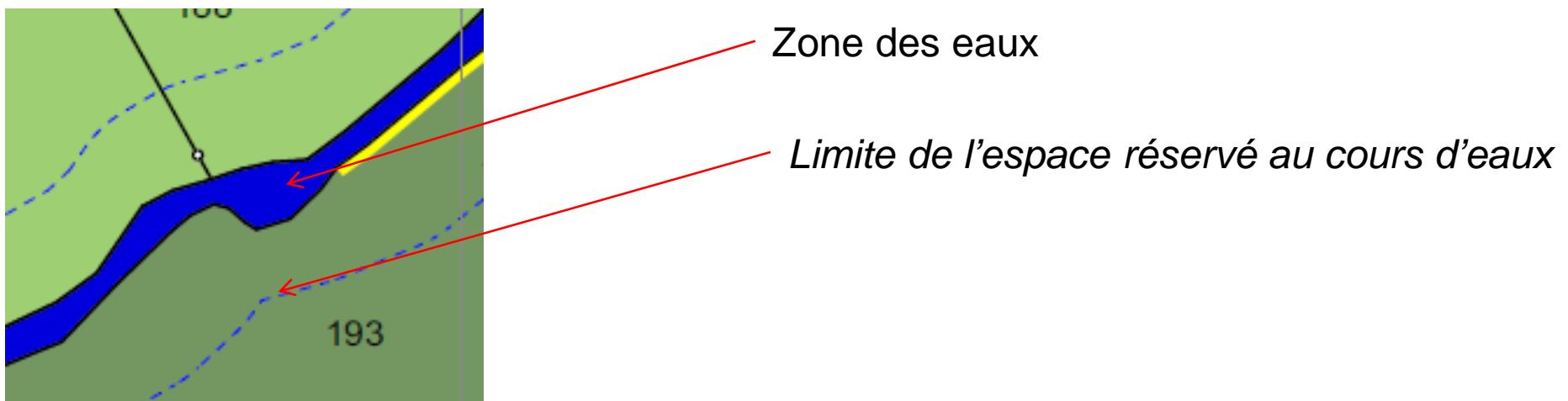
Au lieu de délimiter des zones à protéger, le droit cantonal peut prescrire d'autres mesures adéquates.

De manière générale, les zones à protéger reprennent les éléments territoriaux qui ont été intégrés dans des inventaires fédéraux ou cantonaux, ou qui sont protégés légalement par des dispositions d'ordre supérieur. La commune peut y inclure également des éléments qui ont une importance communale.

Les zones à protéger (art. 17 LAT) (2)

La zone des eaux

Les nouveaux plans d'affectation comprennent aujourd'hui la «Zone des eaux». La surface correspond à la délimitation du **domaine public des eaux**. Elle est régie par les dispositions fédérales et cantonale applicables en la matière (LEaux, OEaux, LPEP (loi cantonale sur la protection contre la pollution), LPDP (loi cantonale sur la police dépendant du domaine public des eaux)).



Les zones à protéger (art. 17 LAT) (3)

L'espace réservé aux eaux (1)

LEaux: loi fédérale sur la protection des eaux

Art. 36a Espace réservé aux eaux (mis en vigueur le 1.1.11)

1 Les cantons déterminent, après consultation des milieux concernés, l'espace nécessaire aux eaux superficielles (espace réservé aux eaux) pour garantir:

- a. leurs fonctions naturelles;
- b. la protection contre les crues;
- c. leur utilisation.

2 Le Conseil fédéral règle les modalités.

3 Les cantons veillent à ce que les **plans directeurs et les plans d'affection prennent en compte l'espace réservé aux eaux** et à ce que celui-ci soit aménagé et exploité de manière extensive. L'espace réservé aux eaux n'est pas considéré comme surface d'assolement. La disparition de surfaces d'assolement est compensée conformément aux plans sectoriels de la Confédération visés à l'art. 13 de la LAT.

Les zones à protéger (art. 17 LAT) (4)

L'espace réservé aux eaux (2)

Selon l'Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux), la largeur de l'espace réservé au cours d'eau mesure au moins **11 m** pour les cours d'eau dont la largeur naturelle du fond du lit est inférieure à 2 m et deux fois et demie la largeur du fond du lit +7 m pour les cours d'eau dont la largeur naturelle du fond du lit mesure entre 2 et 15 m (dans les réserves naturelles et autres sites remarquables, l'espace cours d'eaux est plus important).

La largeur de l'espace réservé au cours d'eau calculée doit être augmentée en cas de mesures de protection contre les crues ou la mise en œuvre d'un espace requis pour la revitalisation.

Dans les zones densément bâties, la largeur de l'espace réservé au cours d'eau peut être adaptée à la configuration des constructions pour autant que la protection contre les crues soit garantie.

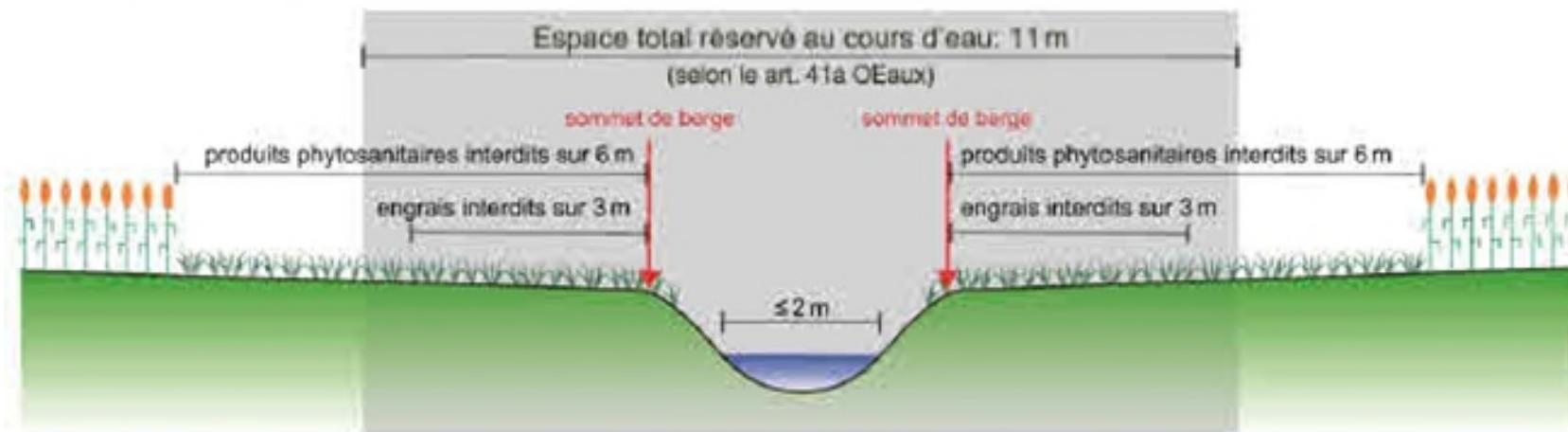
Les zones à protéger (art. 17 LAT) (5)

L'espace réservé aux eaux (3)

Deux exemples de la réglementation des distances à respecter

Exemple 1: Petits cours d'eau (largeur naturelle du fond du lit $\leq 2m$)

Fig. 1a: Méthode de mesure appliquée avant la détermination de l'espace réservé aux eaux: mesure depuis le sommet de la berge.



Les zones à protéger (art. 17 LAT) (6)

L'espace réservé aux eaux (4)

Transcription dans les plans d'affectation (1)

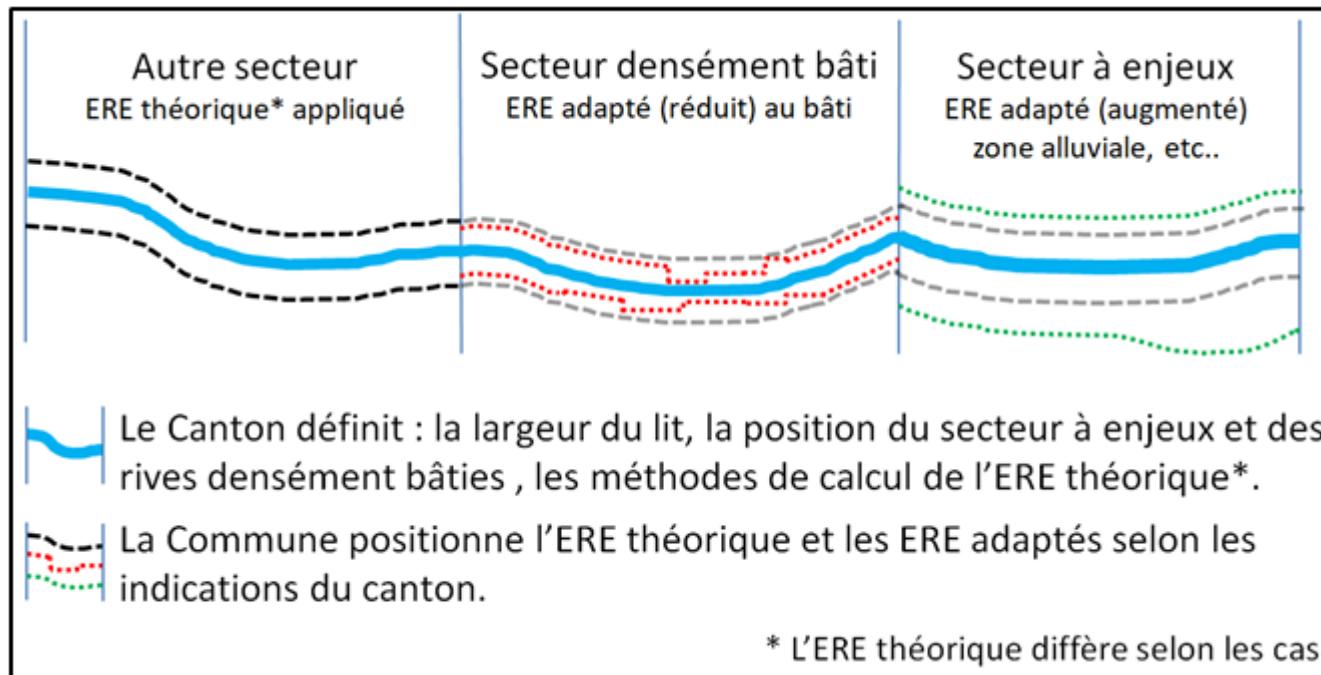
La délimitation de l'espace réservé aux eaux (ERE) suit une règle mathématique (ERE théorique) en fonction des enjeux pour les cours d'eaux et d'une distance minimale de 15 m pour les étendues d'eau.

Cependant, l'ERE peut être adapté, et donc réduit, dans certaines parties de la zone à bâtir (*secteur densément bâti*). Il doit en revanche être augmenté dans certaines situations (*secteur à enjeux*), notamment pour la protection contre les crues ou la présence d'un biotope.

Les zones à protéger (art. 17 LAT) (7)

L'espace réservé aux eaux (5)

Transcription dans les plans d'affectation (2)



L'ERE adapté peut alors être affecté en:

- zone agricole protégée,
- zone naturelle protégée,
- zone alluviale,
- zone de verdure.

soit des zones inconstructibles.

Les zones à protéger (art. 17 LAT) (8)

L'espace réservé aux eaux (6)

Le devenir de la constructibilité (1)

Art. 41c OEaux:

Seules peuvent être érigées dans l'espace réservé aux eaux les constructions et installations dont l'implantation est imposée par leur destination et qui servent des intérêts publics (exemple : les chemins pour piétons et de randonnée pédestre, les centrales en rivières et les ponts).

Dans les zones densément bâties, les autorités peuvent accorder des dérogations pour des installations conformes à l'affectation de la zone, à condition qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

Les zones à protéger (art. 17 LAT) (9)

L'espace réservé aux eaux (6)

Le devenir de la constructibilité (2)

Les constructions et installations érigées avant la délimitation de l'espace réservé aux eaux bénéficient en principe de la **garantie de la situation acquise**. Cela signifie que ces constructions et installations ne doivent pas être démolies et que leur entretien habituel reste admissible.

Sont illicites, en revanche, les mesures qui visent à **agrandir les constructions ou installations ou qui en modifient la destination**. Le maintien de ces constructions au-delà de leur durée de vie normale – par exemple une **reconstruction après démolition** – **ne peut pas non plus être autorisé**.

=> intérêt public majeur à maintenir les espaces réservés aux eaux libres de toute construction (les constructions et installations dont l'implantation n'est pas imposée par leur destination n'ont donc pas vocation à y demeurer indéfiniment).

Autres zones et territoires (art. 18 LAT) (1)

L'article 18 LAT permet la possibilité de créer d'autres zones et territoires. Le droit cantonal peut prévoir d'autres zones d'affectation.

L'aire forestière (1)

L'article 18 LAT spécifie également que l'aire forestière est définie et protégée par la législation sur les forêts (c'est la raison pour laquelle on ne parle pas de zone forestière mais **d'aire forestière**).

Autres zones et territoires (art. 18 LAT) (2)

L'aire forestière (2)

La loi fédérale sur la police des forêts (LFo) fût adoptée en 1876. Cette loi-cadre stipulait que l'aire forestière ne pouvait plus être réduite, elle prévoyait des subventions pour le reboisement des bassins versants et obligeait les cantons à engager du personnel forestier formé.

De fait, **la loi sur les forêts constitue la première brique de ce qui deviendra la politique de protection de l'environnement** et de la nature au niveau fédéral.

Autres zones et territoires (art. 18 LAT) (3)

L'aire forestière (3)

Art. 3 LFo: « **L'aire forestière ne doit pas être diminuée** »

Art. 5 LFo: **Interdiction de défricher**. Les défrichements ne peuvent être autorisés qu'aux conditions suivantes :

- *L'ouvrage ne peut être réalisé qu'à l'endroit prévu*
- *L'ouvrage présente un intérêt public prépondérant et est conforme à l'aménagement du territoire*
- *Le défrichement ne présente pas de danger pour l'environnement*
- *Les exigences de la protection de la nature et du paysage doivent être respectées*

Autres zones et territoires (art. 18 LAT) (4)

L'aire forestière (4)

Définition de la forêt (art. 4 LVLFo):

- ¹ En application de l'article 2, alinéa 4 LFo ^[A] , sont reconnus comme forêts :
 - a) les surfaces boisées de 800 m² et plus
 - b) les cordons boisés de 12 m de largeur et plus
 - c) les surfaces conquises par un peuplement fermé âgé de plus de 20 ans.
- ² Sont en outre considérés comme forêt les rideaux-abris ainsi que les rives boisées des lacs et les berges boisées des cours d'eau.

Autres zones et territoires (art. 18 LAT) (5)

L'aire forestière (5)

L'aire forestière doit être mentionnée dans le plan d'affectation. Sa limite doit être constatée au sein de la zone à bâtir. Cela veut dire que des limites doivent être fixées par rapport à la zone à bâtir sur la base de **constatations de nature forestière** effectuée par l'autorité compétente en matière de gestion forestière, et qui ont force légale.

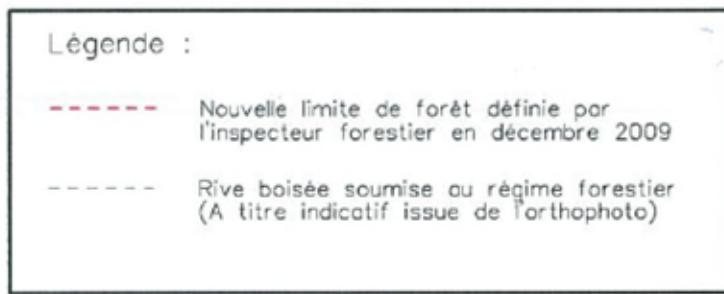
Ces constatations de nature forestière peuvent être directement intégrées au plan d'affectation (solution à privilégier) ou faire l'objet d'un **plan spécifique**.

Remarque: cette disposition ayant été ajoutée en 1991, les plans antérieurs ne contiennent pas une telle limite légale. Dans ce cas de figure, cette dernière doit être déterminée à chaque fois qu'une opération nécessite une décision ou une autorisation de la part de l'autorité compétente (morcellement ou permis de construire notamment).

Autres zones et territoires (art. 18 LAT) (6)

L'aire forestière (6)

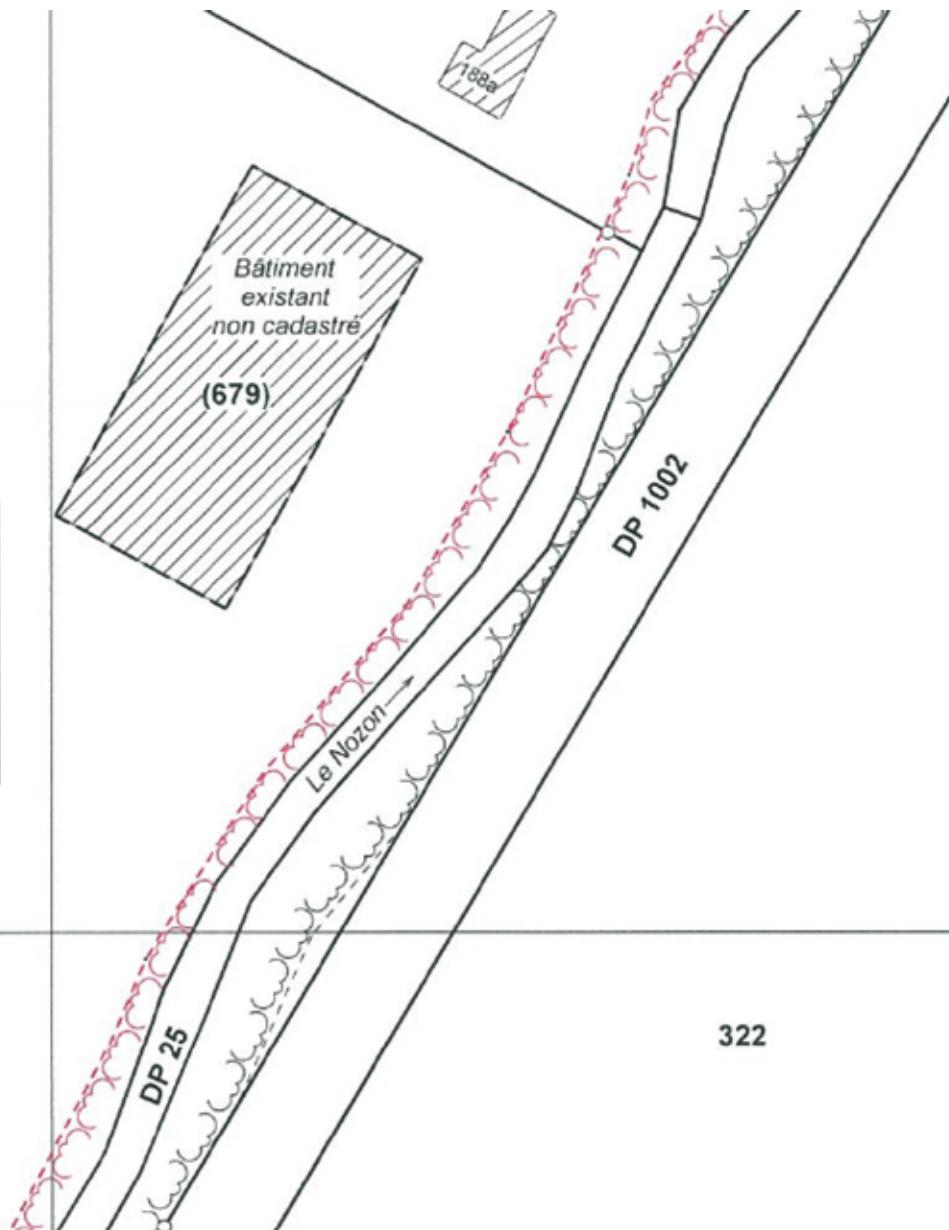
Exemple de constatation de la nature forestière (1)



169200

481

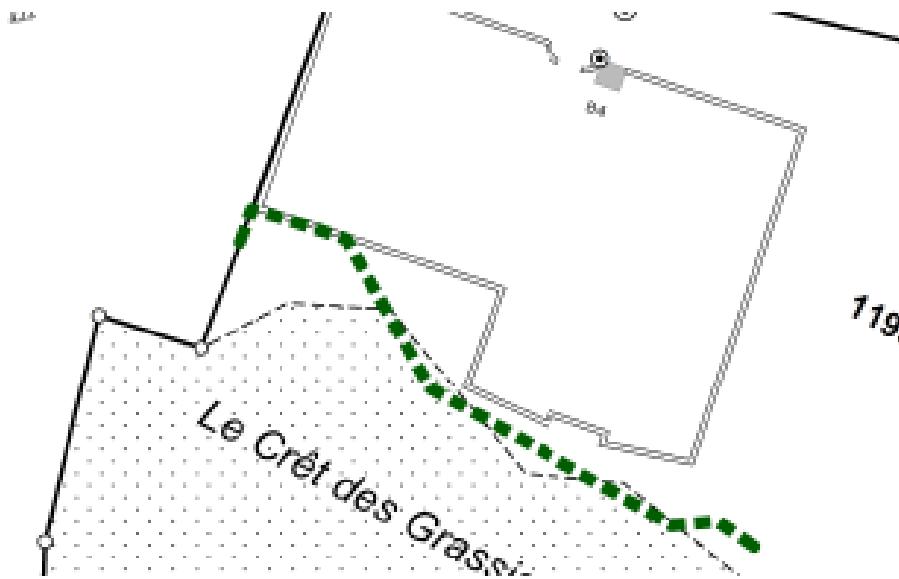
322



Autres zones et territoires (art. 18 LAT) (7)

L'aire forestière (7)

Exemple de constatation de la nature forestière (2)

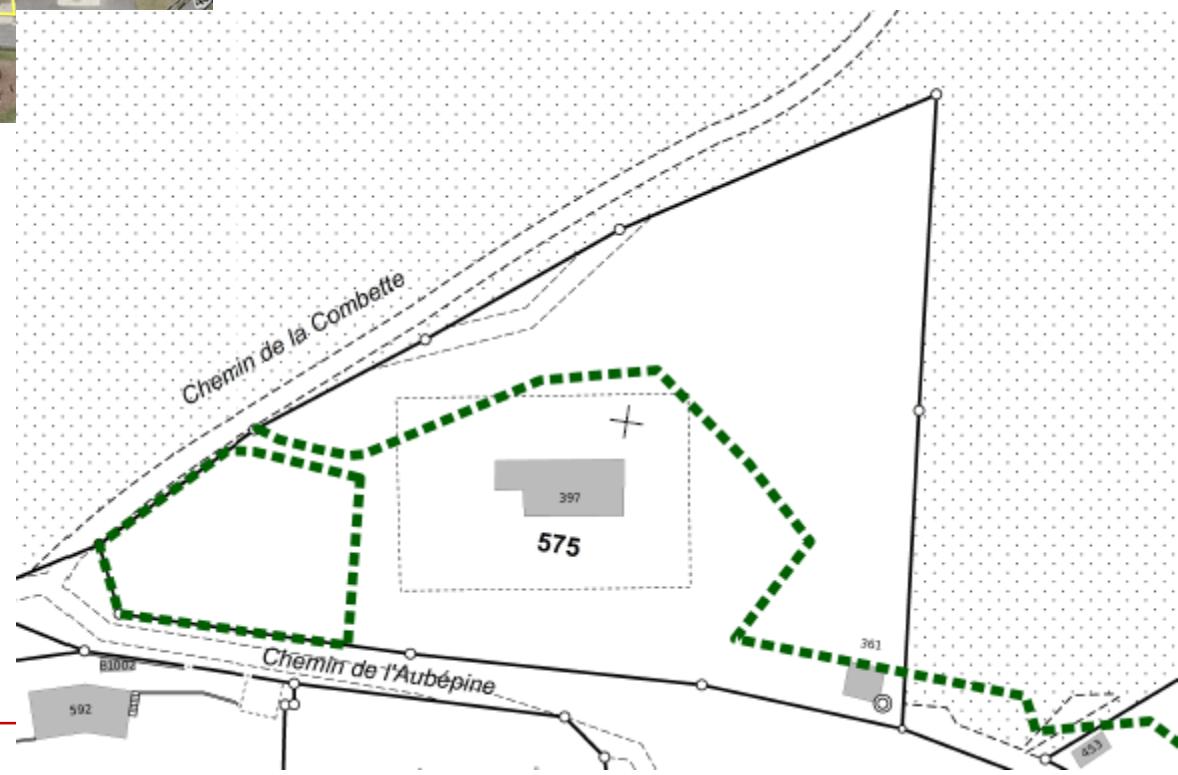


Autres zones et territoires (art. 18 LAT) (8)

L'aire forestière (8)



Exemple de constatation de la nature forestière (3)



Autres zones et territoires (art. 18 LAT) (9)

Les zones intermédiaires, zones d'utilisation différée ou zone à affectation différée (1)

Ce type de zone (zones intermédiaires le canton de Vaud, sont des **zones d'attente** destinées à permettre l'extension des zones à bâtir au fur et à mesure des besoins. Il s'agit de **zone tampons** entre les zones à bâtir prévues pour les 15 ans et les zones agricoles qui sont établies pour 25 ans.

Leur affectation comme zone à bâtir est en principe différée jusqu'au moment où les zones à bâtir existantes seront saturées. Elles permettent un échelonnement dans l'occupation du sol. Ces zones montrent ainsi dans quel secteur du territoire aura lieu le développement des constructions et quelles surfaces pourraient être classées en zone à bâtir dans l'éventualité d'une extension des constructions.

Autres zones et territoires (art. 18 LAT) (10)

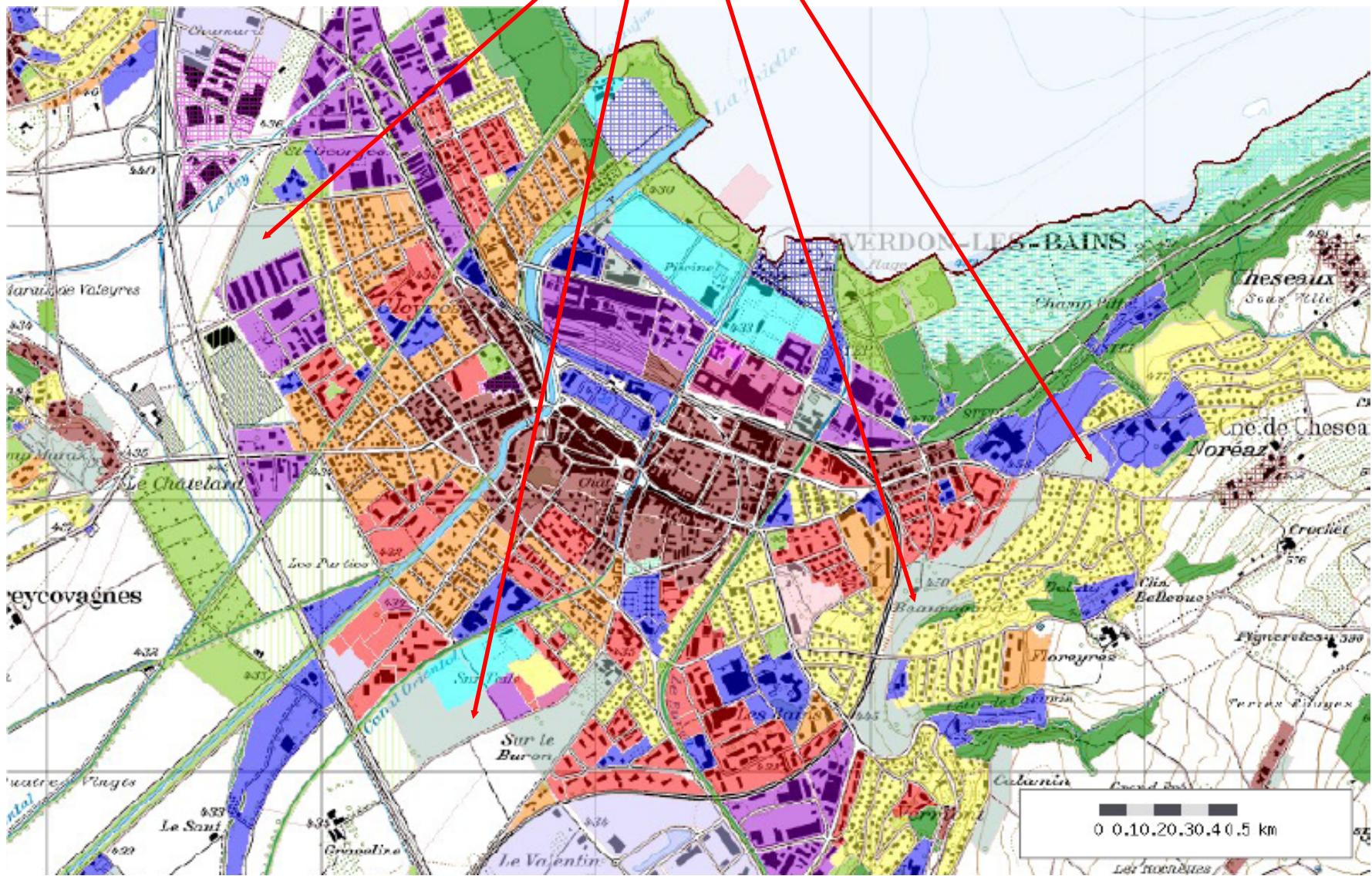
Les zones intermédiaires, zones d'utilisation différée ou zone à affectation différée (2)

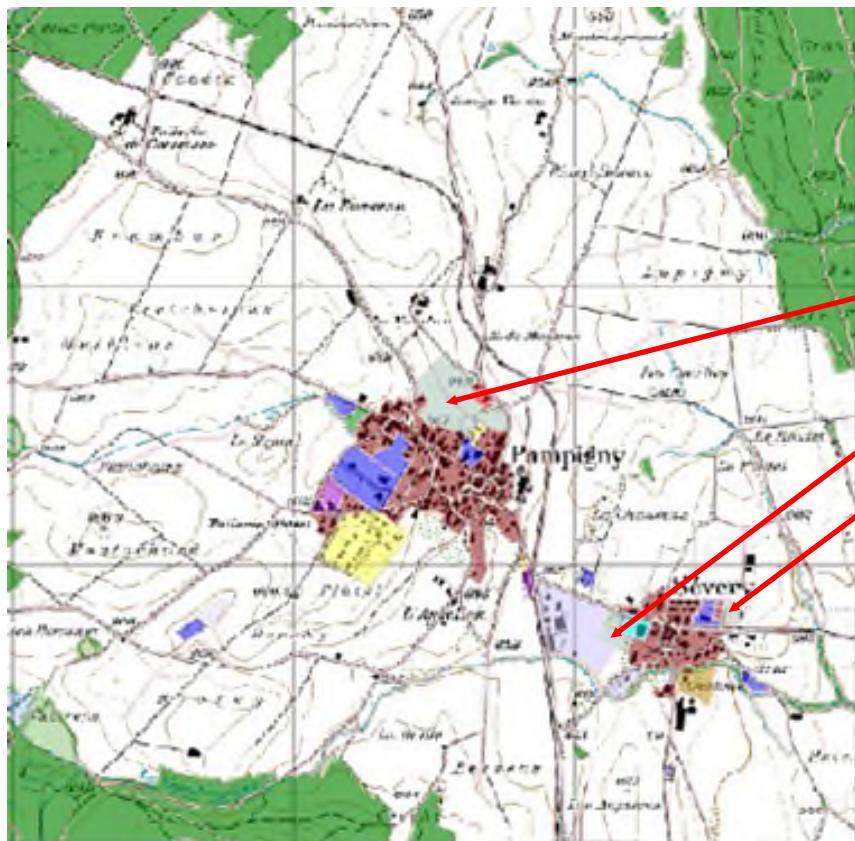
Comme la zone intermédiaire n'a aucune vocation (que ce soit agricole ou résidentielle), elle est donc **inconstructible**. Elle est de ce fait soumise aux mêmes règles que la zone agricole pour ce qui concerne les constructions hors zone à bâtir (confirmé par le TF).

L'affectation ultérieure de tout ou partie d'une zone intermédiaire à la construction peut être subordonnée à la réalisation d'une **péréquation réelle** entre les propriétaires concernés (égalité de traitement), soit par voie conventionnelle, soit par un remaniement parcellaire.

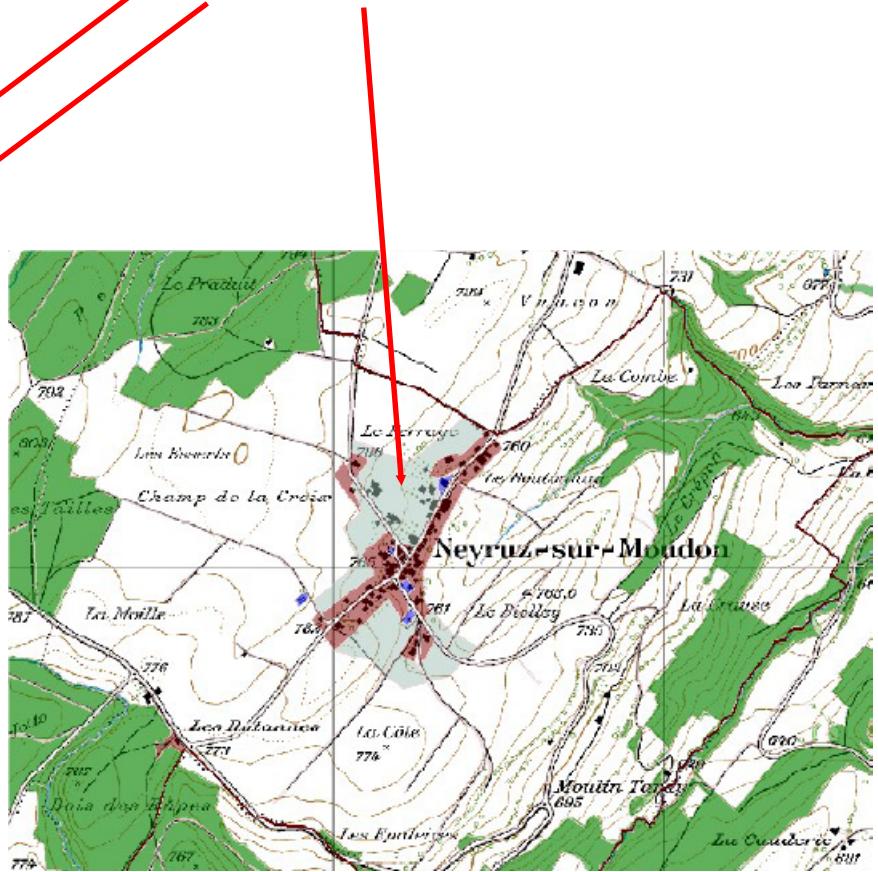
La nouvelle LATC du canton de Vaud (1.09.18) a exclu les zones intermédiaires.

Les zones intermédiaires





Les zones intermédiaires



Les zones réservées (art. 27 LAT) (1)

Selon l'article 27 LAT et 46 LATC

S'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation. Une zone réservée ne peut être prévue que pour 5 ans au plus; le droit cantonal peut prolonger ce délai (3 ans pour le canton de Vaud).

Cette disposition s'applique non seulement pour permettre la réalisation d'un plan d'affectation en préparation, mais aussi pour **permettre l'adaptation d'un plan en vigueur**. Les cantons peuvent prévoir des zones réservées si l'interdiction d'autoriser des constructions ou aménagements réglementaires apparaît opportune.

Les zones réservées (art. 27 LAT) (2)

Pour être compatible avec l'art. 22 Cst, il faut : une base légale, **un intérêt public prépondérant** qui justifie la mesure, respecter le principe de proportionnalité, ne pas violer la garantie de la propriété foncière et donner une juste indemnisation lorsque la mesure équivaut à une expropriation.

De ce fait, l'intérêt public attaché à la création d'une zone réservée implique une **sérieuse volonté** d'aménager et présuppose l'admissibilité du projet d'aménagements futurs.

Exemples de zones réservées :

- pour permettre l'installation d'une ligne à haute tension;
- pour modifier un plan d'affectation dans une région où les immissions sont excessives;
- pour préserver une modification du plan d'affectation en vue de prévoir une zone d'habitation et de services, avec une quote-part d'habitation de 40 % (application du principe de proportionnalité).

Les zones réservées (3)

Utilisations récentes

Par les communes dans le cadre des démarches de redimensionnement de leurs zones à bâtir excédentaires et éviter ainsi une dissémination des permis de construire déposés dans des secteurs appelés à être dézonés.

Par le canton de Vaud dans le cadre de sa mission de surveillance des demandes de permis de construire.

La zone réservée:

- suspend la constructibilité des secteurs
- génère une affectation temporaire et superposée
- permet l'établissement d'un futur plan d'affectation
- déploie les effets juridiques dès sa mise à l'enquête publique



HERMENCHES

AVIS AUX PROPRIÉTAIRES

La Municipalité fait part de son intention d'établir une zone réservée selon l'article 46 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions du 4 décembre 1985 (LATC), sur les zones à bâtir de la Commune et de la mettre à l'enquête prochainement, dans le but de procéder ensuite à une révision de son Plan général d'affectation (PGA) afin d'être conforme à la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire et aux directives cantonales en la matière.

Dans l'intervalle et avant la mise à l'enquête d'une zone réservée, les intéressés sont priés de prendre contact avec la Municipalité, celle-ci se réservant le droit de faire application de l'article 77 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions du 4 décembre 1985 (LATC) pour refuser tout projet de construction qui serait contraire aux planifications envisagées mais non encore soumises à l'enquête.

Cet avis délie la Municipalité des obligations découlant de l'article 78 LATC. En conséquence, aucune prétention d'indemnité pour des projets établis selon les règles actuelles ne sera prise en considération par l'autorité.

242808

La Municipalité

Objectif: rendre le redimensionnement des zones à bâtir plus compliqué dans les communes qui disposent de trop grandes réserves par rapport à leurs besoins à un horizon de 15 ans.

Les zones réservées (4)

Exemple:

Mise à l'enquête d'une zone réservée cantonale à Sullens:

- 1) Avis de publication dans la FAO
- 2) Plan
- 3) Règlement
- 4) Rapport 47 OAT

Mise à l'enquête d'une zone réservée cantonale - Sullens

Publié le 11.03.2021 - [#Aménagement du territoire](#)

La Direction générale du territoire et du logement soumet à l'enquête publique, du 12 mars au 11 avril 2021, le plan et le règlement «Zone réservée cantonale – Parcelle n° 86 - Sullens» et met simultanément en consultation publique un rapport selon l'article 47 OAT.

Conformément aux articles 46 et 134 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Direction générale du territoire et du logement soumet à l'enquête publique du 12 mars au 11 avril 2021 :

- [Le plan et le règlement «Zone réservée cantonale – Parcelle n° 86 - Sullens» \(PDF, 442 Ko\)](#)

Elle met simultanément en consultation publique [un rapport selon l'article 47 OAT \(PDF, 281 Ko\)](#).

Les pièces relatives à cette enquête sont déposées au Greffe de la commune de Sullens (Rue du Château 2, 1036 Sullens) et à la Direction générale du territoire et du logement (avenue de l'Université 5, 1014 Lausanne), où les intéressés peuvent en prendre connaissance.

Les observations ou oppositions seront consignées sur la feuille d'enquête ou adressées par pli recommandé au Greffe de la commune de Sullens (Rue du Château 2, 1036 Sullens) ou à la Direction générale du territoire et du logement (avenue de l'Université 5), dans le délai indiqué.

Commune de Sullens

ZONE RÉSERVÉE CANTONALE SELON ART. 46 LATC - Parcelle n°86

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

Lausanne, le 4 mars 2021

Le Directeur général :

SOUmis à l'enquête publique
du 12 mars 2021 au 11 avril 2021
à Sullens

APPROUVÉ PAR LE DÉPARTEMENT COMPÉTENT

L'attestent

Le Syndic :

La Secrétaire :

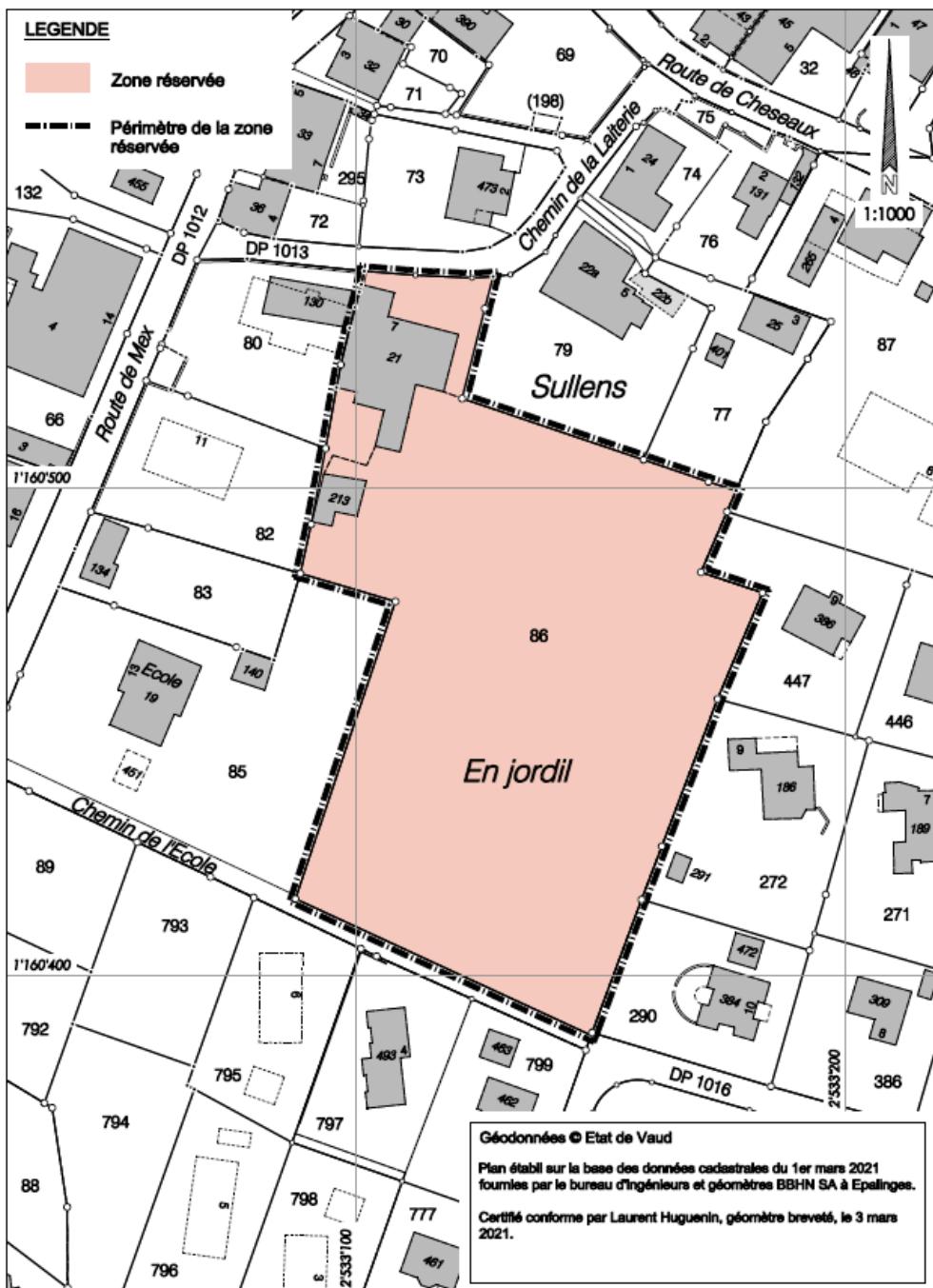
Lausanne, le

La Cheffe du Département :

N° de parcelle	Propriétaire	Surface RF de la parcelle	Surface en zone réservée
86	Buffat Marina	8'929 m ²	8'929 m ²

Commune de Sullens Zone réservée cantonale

2



Commune de Sullens

Règlement de la zone réservée cantonale

1. But

La zone réservée est destinée à rendre, provisoirement, inconstructible la surface de la parcelle n°86 comprise dans le périmètre défini sur le plan.

2. Périmètre

La zone est délimitée par le périmètre figurant sur le plan.

3. Inconstructibilité

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.

² Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants, pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnées. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques, etc.

4. Validité

¹ La présente zone réservée a une durée de cinq ans à compter de son entrée en vigueur.

² Elle peut être prolongée de trois ans aux conditions de l'article 46, alinéa 1, LATC.



**Direction générale du territoire et
du logement**
Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

ZONE RÉSERVÉE CANTONALE SELON L'ART. 46 LATC PARCELLE N°86, COMMUNE DE SULLENS

RAPPORT D'AMÉNAGEMENT (SELON ARTICLE 47 OAT)

Etat de Vaud – Direction générale du territoire et du logement (DGTL)
le 4 mars 2021

INTRODUCTION

1.1

CONTEXTE ET OBJECTIFS

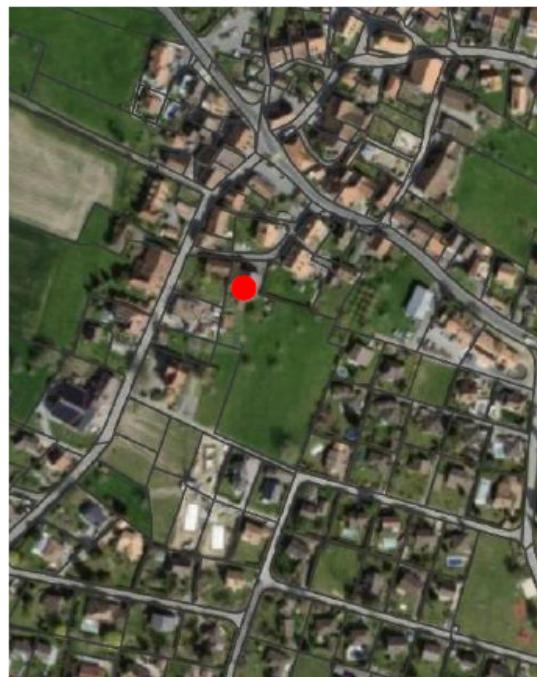
Conformément à l'article 15 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) révisée, la zone à bâtir doit être dimensionnée de manière à correspondre aux besoins des 15 prochaines années. Les zones à bâtir excédentaires doivent être réduites.

La Commune de Sullens dispose d'une zone à bâtir surdimensionnée et doit entreprendre des démarches afin de réviser son plan d'affectation communal.

L'instauration d'une zone réservée cantonale a pour objectif d'éviter de rendre de futurs dézonages impossibles ou plus difficiles et d'inciter la municipalité de Sullens à poursuivre la révision de son plan d'affectation communal, conformément à la législation fédérale et cantonale en matière d'aménagement du territoire.

1.2

DESCRIPTION DU PROJET



Plan de situation, échelle 1:5'000

1.2.1

PÉRIMÈTRE DU PROJET

Le périmètre de la zone réservée comprend la surface affectée en zone du plan partiel d'affectation du village et en zone mixte d'utilité publique et verdure, selon le Plan général d'affectation de la Commune de Sullens approuvé par le Conseil d'Etat le 27 septembre 1995, de la parcelle n°86 de la Commune de Sullens. Ce périmètre correspond à une surface de 8'929 m².

La propriétaire de la parcelle n°86 est Madame Marina Buffat.

1.2.2

DISPOSITION DU PROJET

La zone réservée est destinée à rendre, provisoirement, inconstructible la surface de la parcelle n°86 comprise dans le périmètre défini sur le plan.

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; BLV 700.11.1), situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal.

Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants, pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques, etc.

1.3

VALIDITÉ

La présente zone réservée a une durée de cinq ans à compter de son entrée en vigueur.

Elle peut être prolongée de trois ans aux conditions de l'art. 46 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions révisée (LATC; BLV 700.11).

1.4

PLANIFICATIONS DE RANG SUPÉRIEUR

Le projet est conforme aux planifications de rang supérieur, notamment à la mesure A11 Zones d'habitation et mixtes du Plan directeur cantonal (PDCn), à la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) ainsi qu'à la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions révisée (LATC; BLV 700.11).

PLANIFICATIONS COMMUNALES EN VIGUEUR

Le Plan général d'affectation de la Commune de Sullens a été approuvé par le Conseil d'Etat le 27 septembre 1995.



Extrait du plan d'affectation communal issu du guichet cartographique cantonal, échelle 1:10'000

CHRONOLOGIE

13 février 2021 : mise à l'enquête publique de la demande de permis de construire déposée par Madame Marina Buffat concernant la parcelle n°86 ;

1^{er} mars 202¹ : dépôt de l'opposition par la Direction générale du territoire et du logement (par délégation de compétence du Conseil d'Etat) contre cette demande de permis de construire.

BORDEREAU DES PIÈCES

Le dossier de zone réservée est composé du plan de la zone réservée au 1:1000 et de son règlement ainsi que du rapport d'aménagement selon l'art. 47 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1).

RECEVABILITÉ

ACTEURS DU PROJET DE ZONE RÉSERVÉE

En janvier 2016, le Conseil d'Etat a chargé la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) de surveiller les demandes de permis de construire dans des zones constructibles excédentaires et mal situées, pour éviter de rendre le redimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixtes impossible ou plus difficile.

Il s'agit également d'inciter les communes disposant de réserves de zones à bâtir surdimensionnées à poursuivre la révision de leur plan d'affectation communal conformément à l'art. 15 al. 2 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et à la mesure A11 Zones d'habitation et mixtes du Plan directeur cantonal. Cette mesure fixe la croissance démographique annuelle à 0.75% de la population de 2015 pour les villages et quartiers hors centre.

L'instauration de la zone réservée, objet de ce dossier, par la Direction générale du territoire et du logement, s'inscrit dans le cadre de cette politique.

La Direction générale du territoire et du logement a mandaté le bureau BBHN SA, bureau d'ingénieurs et géomètres brevetés, afin de réaliser le présent dossier.

INFORMATION, CONCERTATION ET PARTICIPATION

Le présent dossier fait l'objet d'une publication dans la feuille d'avis officielle (FAO).

Pendant la durée de l'enquête, le dossier est déposé au Greffe de l'administration communale de Sullens et à la Direction générale du territoire et du logement (Avenue de l'Université 5, 1014 Lausanne).

JUSTIFICATION DU PROJET

NÉCESSITÉ DE COLLOQUER EN ZONE RÉSERVÉE

La modification du 15 juin 2012 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, vise notamment à lutter contre le mitage du territoire et l'étalement urbain.

La zone à bâtir doit être dimensionnée pour les besoins à quinze ans et, selon l'article 15, alinéa 2, de la LAT, les zones à bâtir excédentaires doivent être ré-

La mesure A11 Zones d'habitation et mixtes de la 4^e adaptation du Plan directeur cantonal établit les conditions dans lesquelles les communes doivent dimensionner leurs zones à bâtir pour se conformer à la révision de la LAT.

Selon les règles définies par la mesure A11 du Plan directeur cantonal, la Commune de Sullens a une zone à bâtir surdimensionnée et est donc tenue d'en adapter le dimensionnement. Dans l'intervalle, la zone réservée empêche de délivrer des permis de construire risquant d'entraver le nouveau plan d'affectation communal.

Conformément à l'art. 134 LATC, le Département du territoire et de l'environnement peut s'opposer à la délivrance d'un permis de construire s'il s'agit d'une zone manifestement trop étendue, ne répondant pas aux critères de l'article 29, alinéa 1, LATC.

L'article 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700) dispose que l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. A ce titre, l'art. 46 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) précise que la Commune ou le Département peuvent établir une zone réservée, à titre provisoire, pour une durée de cinq ans pouvant être prolongée de trois ans au maximum.

L'instauration de la présente zone réservée cantonale a pour objectif de permettre à la Municipalité de réfléchir sereinement au dimensionnement de sa zone d'habitation et mixte et d'éviter de rendre de futurs dézonages impossibles ou plus difficiles.

Le but de cette démarche est d'inciter les autorités de la Commune de Sullens à poursuivre le plus rapidement possible la révision de son plan d'affectation communal conformément à la législation fédérale et cantonale en matière d'aménagement du territoire.

Les zones à bâtir (art. 15 LAT) (1)

L'art. 3, al. 3 de la LAT précise que les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques doivent être aménagés selon les besoins de la population. Cependant, l'art. 15, al. 1 LAT ajoute que les zones à bâtir doivent être définies de telle manière qu'elles répondent aux **besoins prévisibles pour les quinze années suivantes**. En somme, la spécification des zones n'est pas précisée dans la LAT mais leur délimitation doit être clairement définie.

C'est aux cantons de subdiviser la zone à bâtir en plusieurs catégories. Certains cantons fixent les catégories que les communes peuvent prévoir dans leur législation cantonale. D'autres laissent le choix aux communes de définir leurs propres zones d'affectation. Cette situation rend bien évidemment plus ardue les comparaisons et les statistiques au niveau cantonal.

Art. 29, al. 2 LATC: «*Les zones à bâtir sont affectées notamment à l'habitation, à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, aux constructions et installations publiques ainsi qu'aux équipements publics et privés destinés à la culture, au sport, au tourisme et au délassement ; ces types d'affectation peuvent être exclusifs, prioritaires, mixtes, superposés ou limités dans le temps.*»

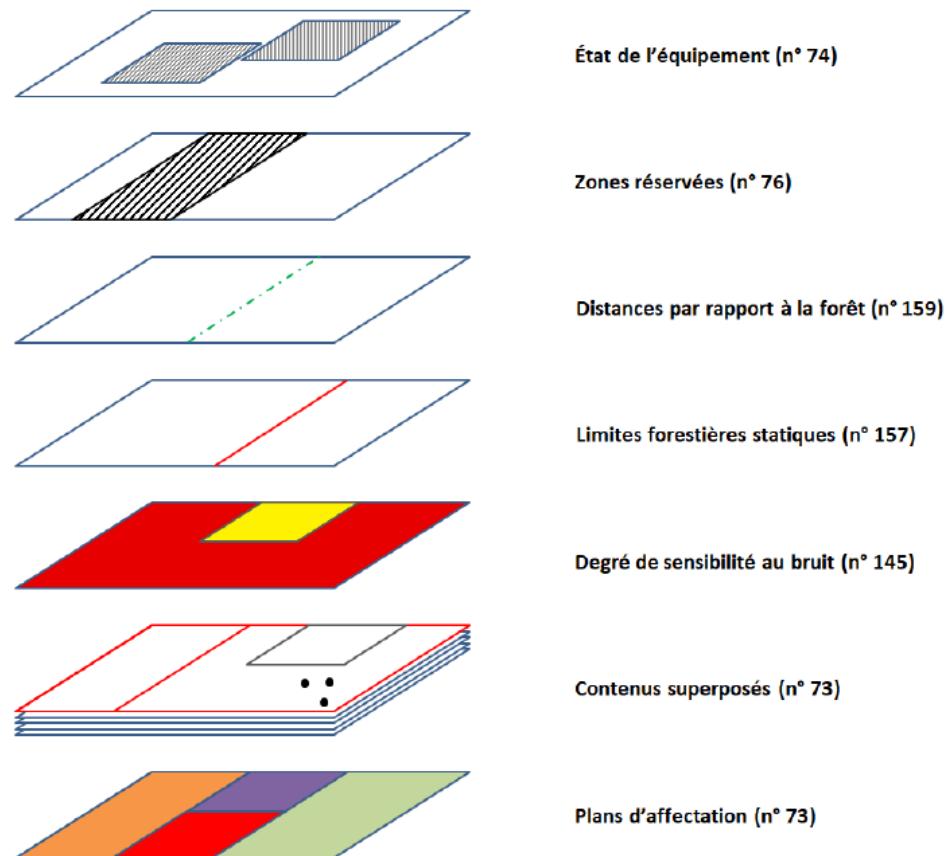
Les zones à bâtir (art. 15 LAT) (2)

Pour pallier cette hétérogénéité, un modèle de données minimal a été établi par chaque office fédéral compétent conformément à la loi fédérale sur la géoinformation (LGéo).

Et c'est ainsi chaque canton a adopté une directive sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2).

Dans le canton de Vaud, cette directive est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2019. Elle comprend les modèles minimaux fédéraux suivants:

- plans d'affectation
- contenus superposés
- état de l'équipement
- zones réservées
- degré de sensibilité au bruit
- limites forestières statiques
- distances par rapport à la forêt



Les zones à bâtir (art. 15 LAT) (3)

Pour les plans d'affectation, les communes doivent utiliser uniquement les intitulés de zones définis dans la directive pour élaborer les nouveaux plans et règlements d'affectation conformément à l'art. 15, al. 3 LATC (*«Les plans et règlement sont établis conformément à la directive du Conseil d'Etat prévue à l'article 25 de la loi»*)

Pour les zones à bâtir, une première différenciation se tiendra au niveau du territoire urbanisé (voir chapitre suivant):

- zones à bâtir 15 LAT inscrit dans le périmètre du territoire urbanisé
- zones à caractère particulier 18 LAT hors du territoire urbanisé, telle que par exemple les zones affectées à des besoins publics (déchetteries, cimetières, STEP, etc.)

Les types de zones à bâtir 15 LAT sont les suivants:

- Zone centrale
- Zone d'habitation de moyenne densité
- Zone d'habitation de très faible densité
- zone affectée à des besoins publics
- Zone d'activités économiques
- Zone de desserte
- Zone de verdure (zone à bâtir inconstructible dans le territoire urbanisé).

Attention: ce sont toutefois les dénominations communales qui font foi jusqu'à la prochaine révision.

Les zones à bâtir (art. 15 LAT) (4)

Zone centrale (15 LAT)

Il s'agit de zones plurifonctionnelles (zone de village, etc.):

- mixité traditionnelle des fonctions, à promouvoir et à préserver,
- mesures éventuelles de protection de l'habitat pour maintenir le caractère esthétique de la zone et/ou des activités (animation en journée et le soir),
- zone difficile à réglementer compte tenu des intérêts en jeu (patrimoine, commerces, habitation, écoles, etc.),
- cette zone fait souvent l'objet d'un inventaire architectural et de mesures diverses (aménagement des espaces publics).

Les zones à bâtir (art. 15 LAT) (5)

Zone d'habitation (15 LAT)

Il peut s'agir de zones plurifonctionnelles (zone d'habitation de moyenne densité, zone mixte, etc.) ou zones monofonctionnelles avec une seule affectation autorisée (zone d'habitation de très faible densité, zone de villas, etc.).

Dans les zones plurifonctionnelles, il faut définir là où l'on veut définir une véritable mixité des fonctions (généralement habitat, artisanat et services ne provoquant pas de gêne pour le voisinage) et définir si la mixité est possible partout, dans quelle proportion, et pour quelles activités.

Attention: les zones d'habitation ne sont souvent pas totalement monofonctionnelles, certaines activités pouvant s'y développer comme un cabinet médical ou un salon de coiffure (vérifier le règlement du plan d'affectation).

Les zones à bâtir (art. 15 LAT) (6)

Zone d'activités économiques (15 LAT)

Elles peuvent être différencierées selon le type d'activité : industrielles, artisanales, commerciales, etc.

Elles sont généralement monofonctionnelles, sous réserve de logement de fonction.

Remarque: les zones d'activités économiques sont depuis la révision de la LAT soumises au **système de gestion des zones d'activités (SGZA)**.

Zone affectée à des besoins publics (15 LAT) (ou 18 LAT)

Les zones affectées à des besoins publics ou zones d'équipements publics ou zones d'utilité publique, etc., sont réservées aux équipements publics : écoles, salle communale, cimetière, déchetterie, caserne des pompiers, EMS, etc.

Remarques:

- 1) ne peut être affectée en zone affectée à des besoins publics que des parcelles dont la maîtrise foncière revient à une collectivité publique ou parapublique.
- 2) pour ce type de zone, la collectivité peut engager la loi sur l'expropriation (car intérêt public prépondérant)

Les zones à bâtir (art. 15 LAT) (7)

Zone de desserte (15 LAT) (ou 18 LAT)

Jusqu'à l'introduction de NORMAT 2, les domaines publics ne faisaient pas l'objet d'une procédure d'affectation: les domaines publics ne sont pas cadastrés («chose sans maître») et sont gérés soit par la commune soit par le canton.

Les domaines publics sont aujourd'hui affectés en zone de desserte 15 LAT (dans le territoire urbanisé) ou 18 LAT (hors du territoire urbanisé). Le règlement d'affectation précise que ces zones sont régies par la loi sur les routes.

Zone de verdure (15 LAT) (ou 18 LAT)

Ce type de zone est destiné à sauvegarder les sites et les espaces non-bâties publics ou privés caractéristiques tels que parcs, jardins d'agrément, potagers, vergers, espaces de détente, de sports, de jeux, etc. .

Elle est en général inconstructible à l'exception des installations, des aménagements paysagers et du mobilier en relation avec les destinations mentionnées.

Des effets du plan d'affectation (1)

L'art. 21 LAT stipule explicitement que « Les plans d'affectation ont force obligatoire pour chacun ». C'est bien évidemment là un des effets majeurs du plan !

Un autre effet, directement lié à la disposition ci-dessus, est que toute construction ou installation ne peut être autorisée que si elle est **CONFORME** à la zone. Il en découle que (art. 22 LAT) :

- aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente;
- l'autorisation est délivrée si:
 - o La construction est conforme à l'affectation de la zone ;
 - o Le terrain est équipé.

Il est essentiel d'avoir toujours à l'esprit que **la constructibilité d'un terrain dépend directement de son équipement.**

Des effets du plan d'affectation (2)

Le projet doit être conforme :

- respecter l'ensemble des dispositions du règlement accompagnant le plan d'affectation.
- respecter les dispositions émanant des législations et réglementations d'ordre supérieur. (notamment la protection contre le bruit et la protection de l'air).

Autorisation de construire = constatation de la conformité au droit des constructions et de l'aménagement du territoire

L'utilisation d'un bâtiment existant ou de certaines parties d'un bâtiment à des fins non conformes à l'affectation de la zone nécessite une **AUTORISATION**, même si elle n'implique aucune modification architecturale du bâtiment (exemple : installation d'un salon de coiffure dans un bâtiment dédié au logement).

Une telle autorisation est également nécessaire pour l'utilisation durable et intensive de surfaces non construites, même sans mesures de construction, mais ayant des répercussions importantes sur l'organisation du territoire et l'environnement (par exemple : utilisation d'un terrain agricole à des fins sportives ou comme parc de stationnement de voitures).

Des effets du plan d'affectation (3)

La LAT prévoit des **DEROGATIONS** possibles au principe de conformité à la zone. A l'intérieur de la zone à bâtir, ces exceptions sont réglées par le droit cantonal (art. 23 LAT).

Hors de la zone à bâtir, c'est le **droit fédéral**, soit la LAT, qui règle les exceptions dans son art. 24. Ces dispositions ont été modifiées à plusieurs reprises et sont toujours fréquemment remises en cause : certains les considèrent trop laxistes alors que d'autres les estiment trop contraignantes; la jurisprudence du tribunal fédéral sur ce sujet est abondante !

Conformément à l'art. 24 LAT, des autorisations peuvent être délivrées pour de nouvelles constructions ou installations ou pour tout changement d'affectation si :

- l'implantation de ces constructions ou installations hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination ;
- aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

Ce sont **les cantons qui délivrent ces autorisations**.