

## COMMENT ÉTABLIR UNE ZONE RÉSERVÉE COMMUNALE ?

### 1. DE QUOI S'AGIT-IL ?

Une zone réservée communale permet de suspendre temporairement la constructibilité des secteurs sur lesquels des plans d'affectation doivent être révisés, modifiés ou élaborés. Elle équivaut à une affectation temporaire.

À l'intérieur des zones qu'elle désigne, rien ne peut être construit qui soit de nature à entraver l'établissement du futur plan d'affectation. La zone réservée communale déploie ses effets dès sa mise à l'enquête publique par le biais de l'effet anticipé des plans (art. 49 LATC).

En règle générale, une commune établit une zone réservée, sur tout ou partie de son territoire, avant de lancer une procédure de révision ou d'élaboration d'un plan d'affectation. Cette mesure est souvent utilisée dans le cas du redimensionnement de la zone à bâtir.

#### Quelle est la durée de validité d'une zone réservée ?

Le droit fixe à 5 ans la validité de la zone réservée. Ce délai peut être prolongé de 3 ans pour autant que les circonstances le justifient (il faut notamment que la commune ait avancé dans sa planification durant les cinq

premières années). A ce propos, voir plus bas la procédure pour prolonger la zone réservée.

Au-delà de sa durée de validité et sans nouvelle affectation approuvée durant la validité de la zone réservée, l'affectation du sol en vigueur au moment de l'introduction de la zone réservée est automatiquement rétablie.

#### Quelles sont les conditions pour définir une zone réservée ?

La zone réservée n'est admissible qu'aux conditions suivantes :

- les buts et les principes régissant l'aménagement du territoire l'exigent ;
- un intérêt public prépondérant le justifie (implique une sérieuse volonté d'aménager et présuppose l'admissibilité du projet d'aménagement futur) ;
- le principe de proportionnalité et d'égalité de traitement sont respectés.

### 2. COMMENT PROCÉDER ?

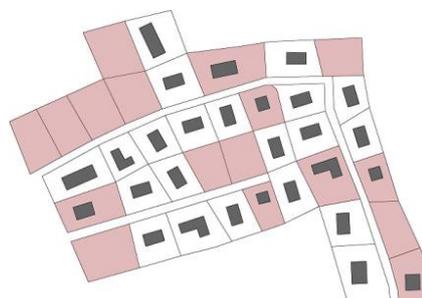
Le dossier d'une zone réservée communale comprend :

- un plan de la zone réservée ;
- un règlement ;
- un rapport d'aménagement (art.47 OAT).

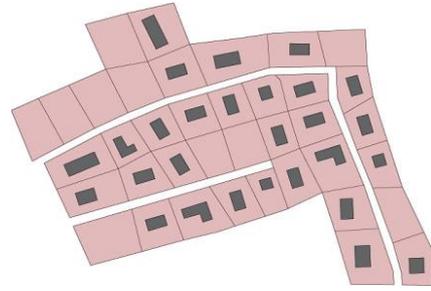
#### Comment définir le périmètre de la zone réservée ?

Le périmètre d'une zone réservée doit être cohérent et défini selon des critères objectifs. Il peut être établi de deux manières :

**Périmètre ciblé** de la zone réservée sur un secteur d'urbanisation défini ou une/des portion/s du territoire communal. Dans ce cas, le choix des parcelles incluses dans la zone réservée doit être justifié.



**Périmètre global** de la zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir du territoire communal indépendamment du statut du bâti.



### Comment établir le plan de la zone réservée ?

Selon l'article 15 du Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC ; RSV 700.11.1), le plan de base est établi conformément au plan cadastral mis à jour et authentifié par un ingénieur géomètre breveté. Le cartouche du plan comprend les signatures officielles et l'authentification du plan.

Dans la mesure où la zone réservée déploie ses effets sur une zone d'urbanisation définie ou sur une/des portion/s

du territoire communal, un plan de situation doit être intégré au dossier.

Le choix de la couleur de la zone est libre mais ne doit en aucun cas se confondre avec celle d'une autre affectation en vigueur dans le plan général d'affectation. Les affectations en vigueur ne figurent en aucun cas sur le plan de la zone réservée.

Canton de Vaud  
Commune de .....

**MISE EN PLACE D'UNE ZONE RESERVEE**  
plan et règlement

Approuvé par la Municipalité de ..... le .....

Le Syndic                      Le Secrétaire

Soumis à l'enquête publique du ..... au .....

Le Syndic                      Le Secrétaire

Adopté par le Conseil communal de ..... dans sa séance du .....

Le Président                      Le Secrétaire

Approuvé par le Département compétent  
Lausanne, le .....

La Cheffe de département

Entré en vigueur le .....

bureau d'urbanisme (adresse, logo...)

authentification de l'ingénieur géomètre

Plan d'affectation de la zone réservée 1/500

Etat foncier

Parcelle	Propriétaire	Surface

Règlement

But	art.1	La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instaurée dans le but de permettre à la commune de redimensionner sa zone à bâtir conformément à la LAT.
Périmètre	art.2	La zone réservée déploie ses effets sur le périmètre défini sur le plan.
Effets	art.3	Le périmètre de la zone réservée est strictement inconstructible. Les bâtiments existants peuvent être entretenus selon l'art. 80 LATC.
Approbation, durée et abrogation	art.4	La zone réservée est approuvée par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.

### Comment établir le règlement de la zone réservée ?

Le règlement d'une zone réservée doit au minimum se composer des articles suivants :

1) Expliciter les raisons de l'introduction de la zone réservée, par exemple :

#### Art.1 But

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

2) Préciser que la zone réservée déploie ses effets sur le(s) périmètre(s) figurant sur le plan d'affectation, par exemple :

#### Art.2 Périmètre

*La zone réservée déploie ses effets sur le(s) périmètre(s) défini(s) sur le plan.*

3) Indiquer les effets de la zone réservée sur les terrains en zone à bâtir. Ceux-ci peuvent être différents pour les terrains non bâtis, pour les terrains partiellement bâtis et pour les terrains bâtis avec un potentiel de densification, par exemple :

Pour les terrains non bâtis :

#### Art.3 Effet(s)

*Le périmètre de la zone réservée est strictement inconstructible.*

Pour les terrains partiellement bâtis et si la commune souhaite laisser une marge de manœuvre au propriétaire, il est possible de prévoir certaines exceptions. Cependant, ces exceptions ne pourront pas dépasser ce qui est fixé ci-dessous :

#### Art.3 Effet(s)

*1 Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC.*

*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 disproportionnée. De*

*petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques, etc.*

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

4) Déterminer l'approbation de la zone réservée, sa durée et les effets qu'elle déploie sur la réglementation existante, par exemple :

#### Art.4 Approbation, durée et abrogation

*La zone réservée est approuvée par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans.*

*Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.*

### Comment établir le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT ?

Le rapport d'aménagement pour la mise en place d'une zone réservée se compose des éléments suivants :

#### **Présentation du dossier**

##### Résumé et objectif

Préciser par quelques lignes le contexte en référence à l'article 15 LAT et aux mesures du plan directeur cantonal (PDCn), l'objectif principal de la création d'une zone réservée et les intentions des différents acteurs.

Accompagner le texte d'un plan de situation et de l'état foncier.

##### Planifications communales en vigueur

Présenter les planifications communales en vigueur concernées par le projet de zone réservée.

##### Chronologie

Présenter un bref historique de la démarche.

Indiquer si le projet a fait l'objet d'un examen préliminaire ou de préavis.

##### Bordereau des pièces

Lister les pièces du dossier (plan, règlement, rapport 47 OAT, annexe, autre)

#### **Recevabilité**

##### Acteurs du projet de zone réservée

Indiquer qui est l'initiateur du projet de zone réservée et qui sont les professionnels mandatés. Préciser leurs qualifications professionnelles.

##### Information, concertation participation

Indiquer quels acteurs (personnes, autres communes, services communaux et cantonaux, propriétaires, voisins, associations, etc.) ont été informés. Expliquer quels ont été les résultats de ces contacts (requêtes prises en compte et non prises en compte).

Décrire les moyens prévus pour assurer l'information de la population.

#### **Justification**

##### Nécessité de la zone réservée (art. 15 LAT)

Préciser le contexte général et local nécessitant la légalisation d'une zone réservée, notamment les effets de l'article 15 LAT et les mesures du PDCn concernées.

Justifier le projet de zone réservée : réduction future de la zone à bâtir, protection du patrimoine naturel ou construit, protection contre les dangers naturels, etc.

Indiquer les plans d'affectation qui seront révisés durant la période de validité de la zone réservée.

Préciser la stratégie d'aménagement communale pour le développement territorial futur de la commune.

#### **Conformité**

Dans le cas d'une zone réservée, ce point se résume à la vérification des conditions d'admissibilité. Ces dernières doivent permettre de garantir les buts et les principes de l'aménagement du territoire.

### Quelle est la procédure à suivre pour une zone réservée ?

La commune doit soumettre à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) le principe d'une zone réservée avant l'examen préalable de façon à obtenir un examen préliminaire sur son bien-fondé. En cas de surdimensionnement, la commune peut l'envisager dès l'établissement de sa pré-étude et en soumettre le principe à la DGTL.

La zone réservée suit la procédure prévue pour les planifications, soit les articles 36 LATC et suivants.

La commune établit le dossier puis le soumet à la DGTL pour examen préliminaire et examen préalable selon les articles 36 et 37 LATC. Elle procède ensuite à sa mise à l'enquête publique, puis le fait adopter par le Conseil communal ou général et transmet finalement le dossier à la DGTL qui le fait approuver par le département.

### Quelle est la procédure à suivre pour prolonger une zone réservée ?

La zone réservée déploie ses effets pour une durée de cinq ans à compter de la date de son approbation. Elle peut être prolongée de trois ans au maximum (art. 46 al. 1 *in fine* LATC). La prolongation des zones réservées suit également la procédure prévue pour les planifications, soit les articles 36 LATC et suivants. Les communes sont rendues attentives au fait que cette procédure doit être anticipée et peut prendre un certain temps.

Avant l'échéance de la durée initiale de cinq ans, la commune établit le dossier de prolongation puis le soumet à la DGTL pour examen préliminaire et examen préalable selon les articles 36 et 37 LATC. A cette

occasion, la Commune doit uniquement démontrer, à l'appui du rapport établi selon l'art. 47 OAT, que les conditions pour une prolongation de la durée des effets de la zone réservée sont réunies, soit qu'une mesure provisionnelle est encore nécessaire dans le cadre de la révision de son plan d'affectation. Elle procède ensuite à la mise à l'enquête publique de la prolongation, puis le fait adopter par le Conseil communal ou général et transmet finalement le dossier à la DGTL qui la fait approuver par le département.

La prolongation peut se faire par une modification du règlement qui précise l'échéance de la zone réservée.

#### Exemple :

*Le règlement de la zone réservée communale entrée en vigueur le [...] est modifié comme suit :*

<i>But</i>	<i>Art. 1</i>	<i>inchangé</i>
<i>Périmètre</i>	<i>Art. 2</i>	<i>inchangé</i>
<i>Effets</i>	<i>Art. 3</i>	<i>inchangé</i>
<i>Approbation, durée et abrogation</i>	<i>Art. 4</i>	<i>inchangé</i>
<i>Prolongation</i>	<i>Art. 5</i>	<i>Conformément à l'article 46 LATC, la zone réservée est prolongée de 3 ans, elle s'applique jusqu'au [...]. (Nouveau)</i>

### 3. LIENS UTILES

- Bases légales : articles 36 et ss et 46 LATC

### CONTACT

Direction générale du territoire et du logement, [info.dgtl@vd.ch](mailto:info.dgtl@vd.ch), 021 316 74 11

### VERSION

Janvier 2022

*La présente fiche d'application a pour but d'accompagner communes et particuliers dans la mise en œuvre du cadre légal en matière d'aménagement du territoire. Elle vise l'application du droit fédéral et cantonal sur lequel elle s'appuie et informe sur la pratique de l'administration dans le domaine dont elle traite.*