

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. 79 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).

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 ?

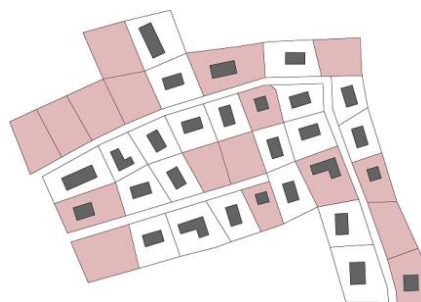
Le dossier d'une zone réservée communale comprend :

- 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.



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, 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 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'entrée en vigueur de la zone réservée, sa durée et les effets qu'elle déploie sur la réglementation existante, par exemple :

Art.4 Mise vigueur, durée et abrogation

La zone réservée entre en vigueur 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'accords préliminaires ou de prises de position.

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 législation 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 les intentions communales 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 a la possibilité de soumettre au Service du développement territorial (SDT) le principe d'une zone réservée avant l'examen préalable de façon à obtenir un accord préliminaire sur son bien-fondé. En cas de surdimensionnement, la commune peut l'envisager dès l'établissement de sa vision communale et en soumettre le principe au SDT. Dans ce contexte, la commune peut demander une subvention pour l'élaboration d'une zone réservée ([voir fiche Comment obtenir une subvention dans le cadre du redimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixtes ?](#)).

La zone réservée suit la procédure prévue pour les planifications, soit les articles 56 LATC et suivants.

La commune établit le dossier puis le soumet au SDT pour examen préalable selon l'article 56 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 au SDT qui le fait approuver préalablement par le département compétent.

3. LIENS UTILES

- Bases légales : articles 46 et 56-61 LATC

CONTACT

Service du développement territorial, Division aménagement communal, info.sdt@vd.ch, 021 316 74 11

VERSION

Juillet 2017