



MUNICIPALITÉ DU CHENIT

CANTON DE VAUD

Tél. 021 845 17 21
Fax 021 845 17 35
E-mail: municipalite@chenit.ch

**La Municipalité du Chenit
à son Conseil Communal**

PREAVIS N° 4/2019

Objet : Zone réservée partielle sur le territoire de la commune

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule et justification du projet

Le dimensionnement de la zone à bâtir en dehors du périmètre de centre de la commune du Chenit ne répond pas aux conditions du Plan directeur cantonal.

Conformément à la mesure A11 du plan directeur cantonal, la commune du Chenit doit redimensionner ces zones à bâtir, en révisant les plans d'affectation au plus tard dans les cinq ans qui suivent l'approbation du Plan directeur cantonal (30 janvier 2018).

Afin d'éviter que des demandes de permis de construire soient déposées pendant l'élaboration du nouveau plan d'affectation, une zone réservée est mise en place.

Une zone réservée, selon l'article 27 LAT et l'article 46 LATC, interdit ou limite la constructibilité de terrains pendant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum. Il s'agit donc d'une suspension des plans d'affectation durant cette période.

Lorsqu'un plan d'affectation rend caduque les raisons qui ont justifié la mise en place d'une zone réservée, celle-ci est abrogée, sans attendre la fin du délai fixé par la loi.

Historique

Après des discussions avec le Service du développement territorial le 6 septembre 2016, la Municipalité a décidé de mettre en place une zone réservée sur des parcelles définies de la commune situées en dehors du périmètre de centre.

Le 23 septembre 2016, les propriétaires fonciers ont été informés que la commune allait établir une zone réservée par une publication dans la Feuille des avis officiels.

Le bureau technique communal a commencé à établir le projet de zone réservée. Le bureau P. Gmür Conseil et Développement Sàrl, (urbaniste reconnu au sens de l'art 3 al. 2 let a LATC), est venu appuyer le bureau technique communal et assurer la finalisation du dossier.

Le dossier a été soumis à l'examen préalable du Service de développement territorial le 12 juillet 2017.

L'examen préalable a été rendu le 8 septembre 2017 avec quelques remarques techniques.

Après adaptation du projet, il a été soumis à l'enquête publique du 12 janvier au 12 février 2018.

Critères d'évaluation des parcelles par rapport à la zone réservée.

La Municipalité aurait pu soumettre l'ensemble des parcelles situées dans la zone à bâtir vouée à l'habitation ou mixte hors du périmètre de centre. Dans un souci de limiter autant que faire se peut les contraintes liées à une zone réservée, la Municipalité a décidé de limiter son ampleur en définissant des critères d'évaluation des parcelles qui doivent être intégrées dans la zone réservée.

Les critères sont les suivants :

I. Condition de base

- Parcelles en zone à bâtir hors du périmètre de centre.

II. Priorité 1

- a. Parcelle non construite, non équipée et à proximité d'autres parcelles dans la même situation. Dans les cas de groupe de parcelles important en taille, des parcelles équipées peuvent être intégrées dans le projet de zone réservée afin de permettre une réflexion d'ensemble ;
- b. Parcelle utilisée par l'agriculture et rattachée directement à une exploitation agricole ;
- c. Parcelle dont l'usage futur devrait changer (ex. parcelle à convertir en zone d'utilité publique) ;
- d. Parcelle partiellement non construite, avec des réserves en zone à bâtir importantes.

III. Priorité 2

- a. Parcelle dont la taille est insuffisante ou trop étroite pour permettre une construction mais dont un regroupement avec une parcelle voisine semble réalisable ;
- b. Parcelle présentant des contraintes de protection importantes ;
- c. Parcelle dont la limite de la zone à bâtir doit faire l'objet d'un examen.

IV. Principe d'exclusion dans le projet de zone réservée

- a. Parcelle comprise dans un plan d'affectation en cours de procédure ;
- b. Parcelle entourée de parcelles construites ne répondant pas aux critères de priorité évoqués ;

- c. Parcelle dont un projet de construction a été présenté aux autorités communales et est à priori acceptable selon le Plan d'affectation en vigueur et ne rompant pas à une cohérence d'utilisation du sol.

Description du projet de zone réservée

L'évaluation des parcelles situées en zone à bâtir vouée à l'habitation ou mixte en dehors du périmètre de centre a conduit à définir 100 parcelles ou partie de parcelles qui répondent aux critères définis. Elles sont réparties dans 17 secteurs sur l'ensemble du territoire communal.

Ces parcelles concernent 75 propriétaires ou copropriétaires.

Le règlement interdit toute nouvelle construction à l'exception des dépendances de peu d'importance.

Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisés dans les limites des volumes existants pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables.

Des agrandissements mesurés des bâtiments existants peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée aux activités professionnelles préexistantes (pour les bâtiments mixtes).

Conformément à la législation en vigueur, la durée de la zone réservée est limitée à 5 ans, prolongeable 3 ans.

Il faut mentionner que la zone réservée sera abrogée dès que le futur plan d'affectation sera approuvé.

Oppositions

17 oppositions ont été déposées.

Une séance de conciliation a été organisée le 2 juillet 2018. Tous les opposants ont été invités à cette séance.

Les oppositions portent sur les thèmes suivants :

- Inégalité de traitement (par rapport à des parcelles en zone à bâtir hors du périmètre de centre qui n'ont pas été intégrées dans la zone réservée ;
- Violation du principe de bonne foi pour des propriétaires qui avaient déposés précédemment des demandes de permis de construire qui n'avaient pas aboutis ;
- Parcelles équipées ;
- Perte de valeur des propriétés.

Chaque opposition a été étudiée avec une grande attention.

La Municipalité tient à préciser les points suivants :

- La délimitation de la zone réservée a été réalisée en tenant compte uniquement de la situation des parcelles ;
- La zone réservée est une mesure de suspension provisoire des plans d'affectation en vigueur. L'étude du projet du nouveau plan d'affectation n'est pas suffisamment avancée pour définir le devenir des parcelles.
L'affectation future des parcelles de la zone réservée pourra évoluer de la manière suivante ;
- Dézonage (affectation en zone agricole ou en zone de non bâtir) ;

