



Commune de Villarzel

PLAN GÉNÉRAL D'AFFECTATION

ZONE RÉSERVÉE

Séance d'information publique

7 décembre 2015





Ordre du jour

01 Contexte de la démarche

02 Zone réservée

03 Suite de la procédure

04 Questions / réponses

Contexte de la démarche

Historique

juillet 2006	fusion des villages de Rossens, Sédeilles et Villarzel
2007	début des démarches de révision du plan général d'affectation (PGA)
2008-2013	étude préliminaire et premières discussions avec le Canton, sans écho favorable de sa part
mai 2014	entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et de son Ordonnance (OAT)
	bilan des réserves à bâtir de Villarzel
2015	établissement d'une zone réservée, en accord avec le Canton (1 ^{ère} étape de la révision du PGA et de dézonage)

Contexte de la démarche

Base légale - zone à bâtir

- Utilisation mesurée du sol (art. 1 LAT)
- Les zones à bâtir doivent répondre aux besoins prévisibles pour les quinze prochaines années (art. 15 LAT)
- Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites (art. 15 LAT)
- La surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter (art. 38a LAT - mesures transitoires)
- Un classement en zone à bâtir ne peut être approuvé qu'à condition qu'une surface au moins équivalente soit déclassée dans le Canton (art. 52a OAT - mesures transitoires)

Contexte de la démarche

Base légale - zone réservée

- Prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités en cas de nécessité d'adapter un plan d'affectation (art. 27 LAT)
- Ne rien entreprendre à l'intérieur de ces zones qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation (art. 27 LAT)
- Les communes peuvent établir une zone réservée, à titre provisoire, pour une durée de cinq ans, prolongeable trois ans (art. 46 LATC)

Contexte de la démarche

Objectifs et avantages de la révision du PGA

- Répondre aux **exigences légales** en matière de redimensionnement des zones à bâtir
- Effectuer le **dézonage requis** de manière **équitable** et **non arbitraire**, en priorisant les intérêts suivants :
 - assurer une évolution urbanistique et architecturale **harmonieuse**
 - **sauvegarder** le territoire agricole et sylvicole
 - **protéger** les sites et les espaces naturels
- **Echanger les droits à bâtir** aux meilleures conditions possibles pour la commune en faveur de projets d'importance cantonale

Contexte de la démarche

Objectifs et avantages de la révision du PGA

- **Planifier les infrastructures** à long terme et assurer les besoins en zone d'intérêt public de la commune (stationnement de la grande salle et le local de voirie de Sédeilles)
- **Unifier les règlements** en matière de police des constructions

Contexte de la démarche

Risques de la révision du PGA

- **Limitation** des capacités financières communales
- **Perte d'attractivité** de la commune et limitation de son développement
- **Opposition** des propriétaires et indemnisation des parcelles dézonées

Zone réservée

Critères

- Développement de l'urbanisation **vers l'intérieur** du milieu bâti
- **Arrière des bâtiments** sis sur les rues principales et contigu à de la zone agricole ou de la zone de verdure
- **Poches de verdure** à l'intérieur des villages pour favoriser les dégagements paysagers
- **Zones à bâtir non construites**, à l'exclusion de celles pouvant compléter le tissu et la forme des villages
- **Parcelles non concernées** par un permis de construire délivré

Zone réservée

Rossens

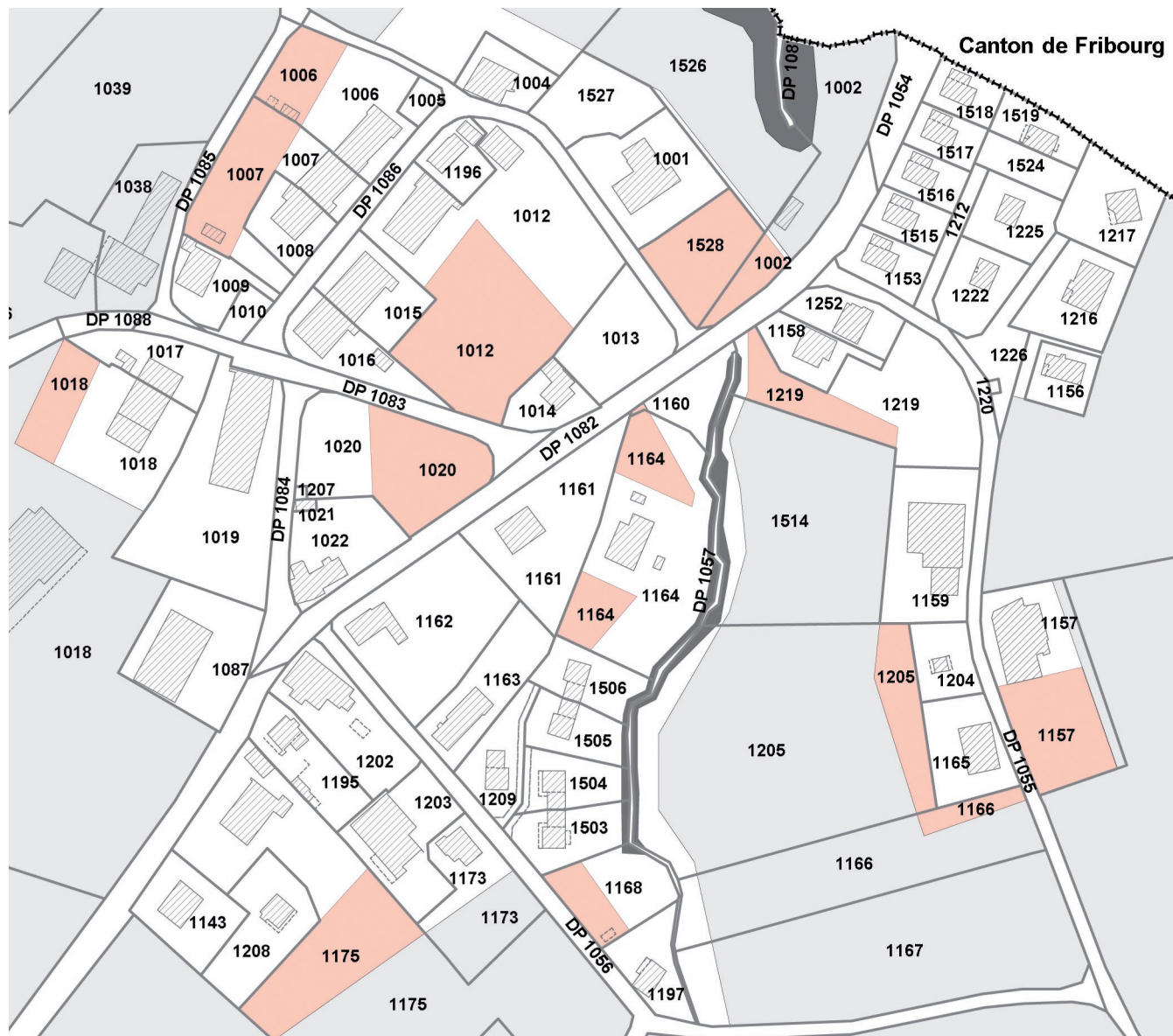


Zone réservée

Sédeilles



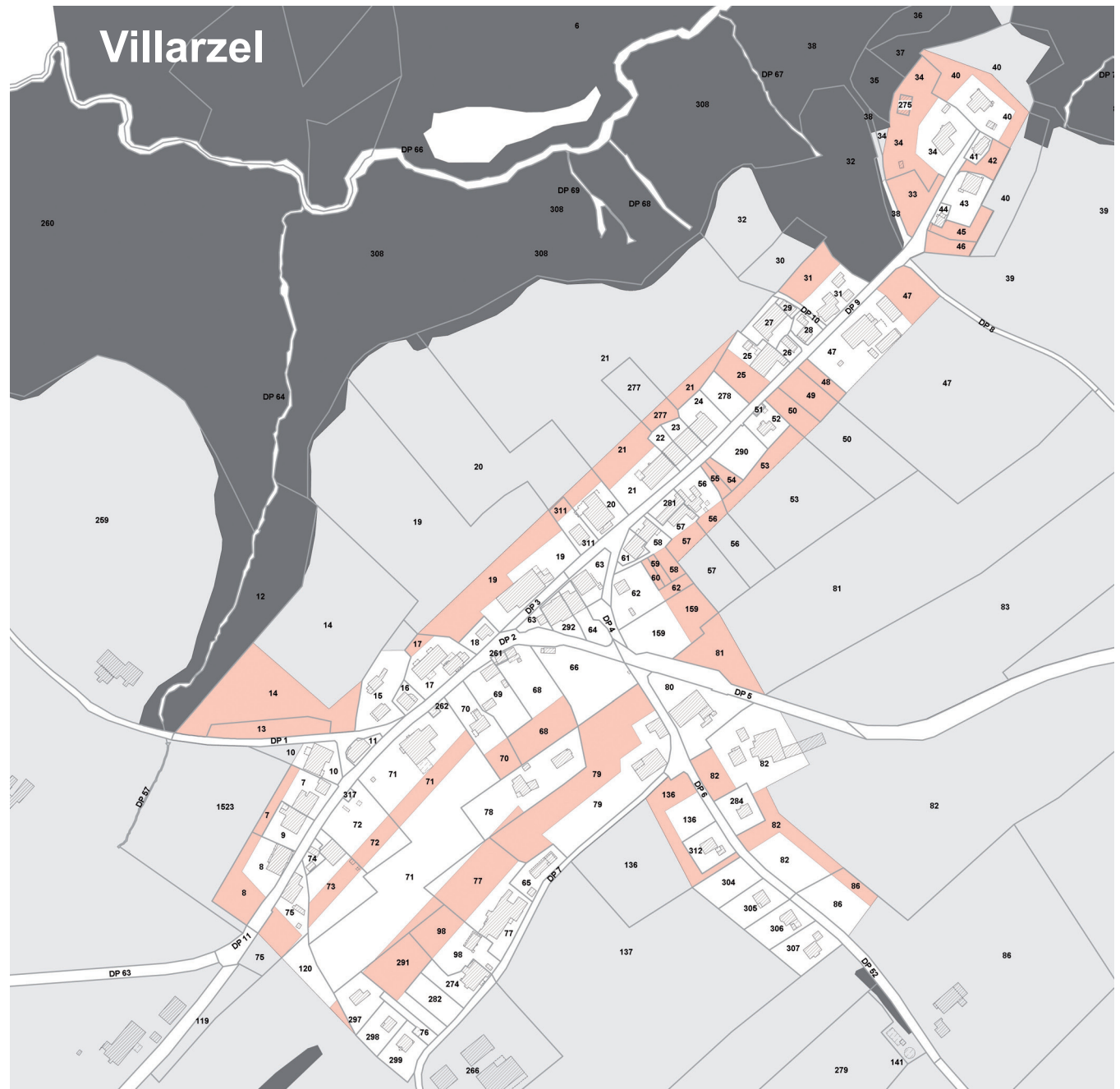
 sans échelle



Zone réservée



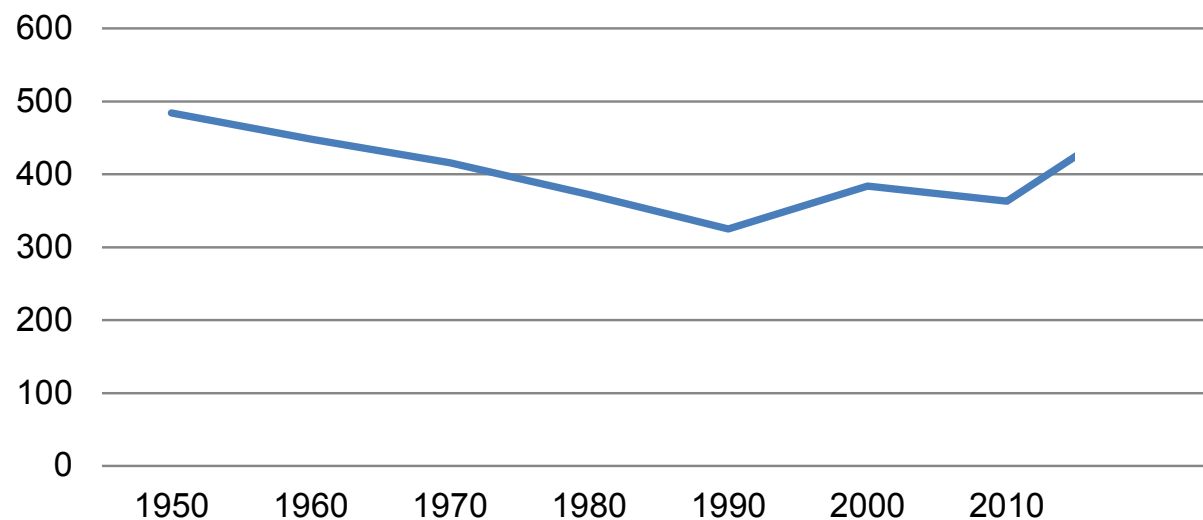
 sans échelle



Zone réservée

Evolution démographique passée

Statistiques 1950 - 2014 :



1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2014
484	448	416	378	325	384	363	413

Zone réservée

Bilan quantitatif

Projection cantonale (2008 - 2030) :

- croissance autorisée (22 %) : + 83 hab.
(solde au 31.12.2014) (+ 24 hab.)
- capacité d'accueil PGA en vigueur : 250 hab.
- croissance potentielle PGA en vigueur : 76 %

Emprise de la zone réservée :

- Rossens, environ 40 % : 6'796 m²
- Sédeilles, environ 20 % : 15'447 m²
- Villarzel, environ 30 % : 52'308 m²
- total, environ 30 % : 74'551 m²**

Bilan de la zone réservée :

- capacité d'accueil : ~135 hab.
- croissance potentielle : ~ 45 %

Suite de la procédure

4 janvier 2016

mise à l'enquête
publique

printemps 2016

adoption par le
Conseil général

été 2016

approbation par
le Département
compétent

An aerial photograph of a rural landscape. The terrain is a complex mosaic of green agricultural fields, dark green forested areas, and small clusters of buildings representing villages or farmsteads. A river or stream is visible winding through the landscape. The overall impression is one of a traditional, agricultural countryside.

Des questions ?

Merci de votre attention !