

Version pour enquête publique

PROLONGATION DE LA ZONE RÉSERVÉE SELON L'ART. 46 LATC RAPPORT D'AMÉNAGEMENT SELON L'ART. 47 OAT



OCTOBRE 2024

COMMUNE DE ROLLE

Services techniques / Urbanisme

Mannone Passalli

technique@rolle.ch

édité le : 22.10.2024



TABLE DES MATIÈRES

1	Présentation du dossier.....	1
1.1	Introduction	1
1.2	Localisation	1
1.3	Résumé et objectifs.....	2
1.4	Planification communale en vigueur.....	2
2	Chronologie.....	3
2.1.1	Zones artisanales.....	3
2.1.2	Zones de moyenne densité	4
2.2	Dispositions du projet.....	4
2.3	Composition du dossier	5
3	Recevabilité.....	5
3.1	Acteurs du projet	5
3.2	Information et concertation	5
4	Justification	5
4.1	Nécessité de prolonger la zone réservée.....	5
5	Conformité	5

ANNEXES

Annexe 1 : Modification du règlement de la zone réservée

Annexe 2 : Plan et règlement de la zone réservée en vigueur, 4 février 2024

Annexe 3 : Avis préliminaire valant examen préalable, DGTL, 11 octobre 2023



1 PRÉSENTATION DU DOSSIER

1.1 INTRODUCTION

Le présent document constitue le rapport justificatif, selon l'art. 47 OAT, pour le projet de prolongation de la zone réservée. Il explique le contexte, les objectifs, justifie le projet et démontre sa conformité aux diverses planifications de rang supérieur.

Pour rappel, la zone réservée a suivi les étapes suivantes :

- mise à l'enquête publique du 24 novembre au 24 décembre 2018 ;
- adoption par le Conseil communal 8 octobre 2019 ;
- approbation et entrée en vigueur le 4 février 2020.

Courant octobre 2024, le dossier de prolongation de la zone réservée communale a été élaboré et transmis à la DGTL pour examen préliminaire valant examen préalable.

1.2 LOCALISATION

Les secteurs mis en zone réservée sont d'une part ceux affectés en zone artisanale par le Plan général d'affectation (PGA) et, d'autre part, le secteur « Val-Ombre – La Harpe », colloqué en zone de moyenne densité.



Figure 1 : Secteurs en zone réservée (extrait du guichet cartographique cantonal)

1.3 RÉSUMÉ ET OBJECTIFS

Pour rappel, les objectifs de la zone réservée communale sont :

- de rendre provisoirement inconstructibles certains secteurs communaux, sur lesquels la Municipalité souhaite engager une réflexion sur les possibilités d'évolution de leur affectation et de leur densité ;
- d'assurer la faisabilité de la mise en œuvre de ces réflexions dans le cadre de la prochaine révision des planifications communales afin de répondre aux exigences fixées par l'art. 15 de la LAT et par le PDCn.

Étant donné l'état d'avancement de l'élaboration des planifications spécifiques, il a été jugé nécessaire de prolonger le délai de validité de la zone réservée pour éviter, après l'échéance butoir du 4 février 2025, le dépôt de dossiers de mise à l'enquête sur des parcelles vouées à des modifications de planifications.

Ainsi, le présent dossier vise à prolonger cette dernière pour une durée de 3 ans, soit jusqu'au 4 février 2028, conformément à l'art. 46 al. 1 LATC.

Seule la prolongation de la zone réservée communale est soumise à l'enquête publique.

1.4 PLANIFICATION COMMUNALE EN VIGUEUR

Les parcelles concernées par le projet de la prolongation de zone réservée sont affectées par le PGA et son règlement approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud le 6 novembre 1992. Comme mentionné, les secteurs concernés par la zone réservée sont colloqués en zone artisanale (« Bellevue », « Châtelain » et « Closel ») et en zone de moyenne densité (« Val-Ombre – La Harpe »).

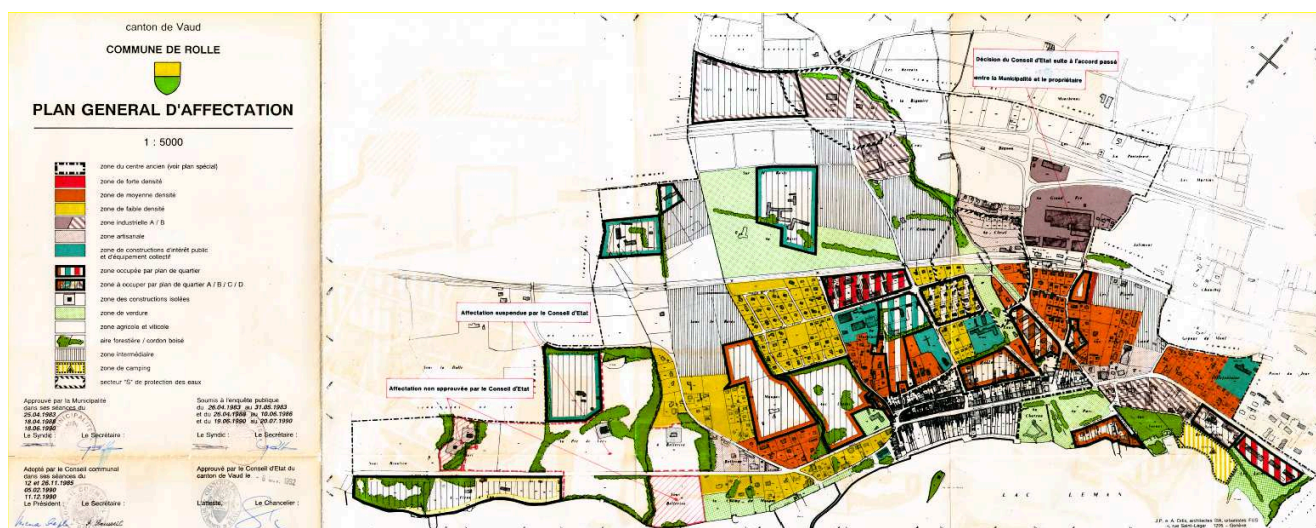


Figure 2 : Plan général d'affectation, 1992

2 CHRONOLOGIE

Les principales étapes relatives à l'élaboration des nouvelles planifications sont résumées ici.

2.1.1 Zones artisanales

Octobre 2020	Un premier projet d'intention, portant sur le secteur « Châtelain », a été transmis à la DGTL pour examen préliminaire, conformément à l'art. 36 LATC.
Mai 2021	la Direction a rendu un avis préliminaire négatif motivant sa décision par l'absence de la validation de la Stratégie régionale sur le système de gestion des zones d'activités (SRGZA). Cette dernière était alors en pleine phase d'élaboration. Par extension, cet avis préliminaire a bloqué l'élaboration des nouvelles planifications liées aux trois secteurs colloqués en zone artisanale et touchés par la zone réservée en vigueur.
Décembre 2023	L'avancement de la SRGZA a permis à la commission d'arbitrage de la DGTL de considérer ces derniers comme de la zone mixte selon l'art. 15 LAT, et, ainsi, les sortir de ladite stratégie. Fort de cette décision, la Municipalité a relancé l'élaboration des planifications spécifiques et soumis des projets d'intention pour examen préliminaire. Ces étapes sont détaillées ci-dessous.

Châtelain

Octobre 2020	Démarrage du projet de Plan d'affectation « Châtelain » et envoi du projet d'intention à la DGTL pour examen préliminaire.
Mai 2021	Réception de l'examen préliminaire négatif de la DGTL.
Décembre 2023	Reprise du PA « Châtelain » et envoi d'un nouveau projet d'intention à la DGTL pour examen préliminaire.
Février 2024	Réception de l'examen préliminaire positif de la DGTL.
Septembre 2024	Séance d'informations à l'intention de tous les propriétaires concernés en vue de l'élaboration du PA.

Bellevue

Décembre 2023	Démarrage du projet de Plan d'affectation « Bellevue » et envoi du projet d'intention à la DGTL pour examen préliminaire.
Février 2024	Réception de l'examen préliminaire positif de la DGTL.
Septembre 2024	Séance d'informations à l'intention de tous les propriétaires concernés en vue de l'élaboration du PA.



Clozel

Mars 2021	Démarrage du projet de Plan d'affectation « Clozel ».
Juillet 2024	Envoi du projet d'intention à la DGTL pour examen préliminaire.
Septembre 2024	Réception de l'examen préliminaire positif de la DGTL.

2.1.2 Zones de moyenne densité

Val-Ombre – La Harpe

Avril 2021	Démarrage du projet de Plan d'affectation « Val-Ombre – La Harpe » et envoi du projet d'intention à la DGTL pour examen préliminaire.
Août 2021	Réception de l'examen préliminaire positif de la DGTL et lancement des études.

2.2 DISPOSITIONS DU PROJET

Le projet porte uniquement sur la modification du règlement de la zone réservée qui permet la prolongation de cette dernière et en précise l'échéance.

Cette planification porte ainsi uniquement sur la prolongation de la durée de la validité de la zone réservée communale. Seul l'article 5 du règlement, unique modification de celui-ci, est déposé à l'enquête publique. Les autres articles demeurent inchangés et ne sont pas mis à l'enquête, de même que le plan.

Le règlement de la zone réservée communale, entrée en vigueur le 4 février 2020, 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>Effet(s)</i>	<i>Art. 3</i> <i>Inchangé</i>
<i>Mise en vigueur</i>	<i>Art. 4</i> <i>Inchangé</i>
Prolongation	Art. 5 <i>Nouveau</i> Conformément à l'article 46 LATC, la zone réservée est prolongée de 3 ans, elle s'applique jusqu'au 4 février 2028.



2.3 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- Règlement (document à part, modifié)
- Rapport explicatif selon l'art. 47 OAT (présent document)
- Plan de la zone réservée (annexe 1, non modifié)

3 RECEVABILITÉ

3.1 ACTEURS DU PROJET

L'entité initiatrice du projet est la Municipalité de Rolle. Ce dernier est élaboré et traité par les Services techniques de l'administration communale.

3.2 INFORMATION ET CONCERTATION

La majorité des propriétaires concernés, notamment dans les secteurs artisanaux, ont été informés de cette prolongation lors des séances d'informations ayant eu lieu suite au retour des examens préliminaires (voir point 2).

Un courrier récapitulatif sera également envoyé à l'ensemble des propriétaires concernés par la zone réservée pour annoncer la mise à l'enquête cette prolongation. Enfin, conformément aux dispositions légales, ce présent dossier sera déposé à l'Administration communale durant la mise à l'enquête (art. 38 LATC et ss) ; la population sera invitée à se prononcer sur cet objet pendant cette période.

4 JUSTIFICATION

4.1 NÉCESSITÉ DE PROLONGER LA ZONE RÉSERVÉE

Comme la chronologie a pu le démontrer (voir point 2), la Municipalité a lancé l'élaboration des dossiers spécifiques, mais s'est vue bloquée par la réalisation en cours de la Stratégie régionale de gestion des zones d'activités. Quant au secteur « Val-Ombre – La Harpe », les Services techniques ont étudié de manière approfondie les enjeux liés au développement du site avec son contexte environnant (intégration patrimoniale et paysagère, accessibilité, etc.).

À ce jour, les Plans d'affectation à réaliser ne sont pas encore aboutis et la prolongation de la zone réservée doit ainsi permettre de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire et d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol.

5 CONFORMITÉ

La prolongation de la zone réservée communale est conforme aux dispositions de l'art 46 LATC.

