

PRÉAVIS MUNICIPAL 2021 – 2026 / N° 50

ADOPTION DE LA PROLONGATION DE LA ZONE RÉSERVÉE COMMUNALE SECTORIELLE POUR LES SECTEURS « BELLEVUE », « CHÂTELAIN », « CLOSEL » ET « VAL-OMBRÉ »

AU CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs,

Le présent préavis a pour but d'inviter le Conseil communal à adopter, conformément aux dispositions de l'article 42 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la prolongation de la zone réservée communale sectorielle.

1 PRÉAMBULE

Le Conseil communal a adopté la zone réservée communale sectorielle (ci-après ZR) le 8 octobre 2019 (voir Préavis municipal 2016 – 2021 / N° 38). En effet, la Municipalité avait pour objectif de rendre provisoirement inconstructibles certains secteurs communaux, sur lesquels elle souhaite engager une réflexion sur les possibilités d'évolution de leur affectation et de leur densité.

L'approbation par le Département cantonal compétent et l'entrée en vigueur de la ZR ont été ratifiées le 4 février 2020. Ainsi, en application de l'art. 4 de la ZR, cette dernière est en vigueur pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 4 février 2025. Ce même article stipule que sa durée de mise en œuvre peut être prolongée de 3 ans.

Étant donné l'état d'avancement de l'élaboration des planifications spécifiques, la Municipalité a jugé nécessaire de prolonger le délai de validité de la ZR 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 préavis vise uniquement 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.

Le caractère urgent de ce préavis fait suite à un changement de pratique de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) qui impose que la prolongation entre en vigueur avant la première échéance de la zone réservée, en l'espèce le 4 février 2025. De ce fait, une décision du Conseil communal doit impérativement être prise lors de la séance du 14 janvier 2024.

2 DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DE LA PROLONGATION DE LA ZONE RÉSERVÉE

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. Les secteurs concernés par la zone réservée sont colloqués en zone artisanale (« Bellevue », « Châtelain » et « Closel ») et en zone de moyenne densité (« Val-Ombre »).

2.1 ZONES ARTISANALES

La Commune de Rolle dispose de trois secteurs colloqués en zone artisanale, à savoir les secteurs de « Bellevue », du « Closel » et de « Châtelain ».

Le règlement d'aménagement sur cette zone, articles 28 et suivants du Règlement du plan général d'affectation (RPGA), autorise jusqu'à 50 % de logements dans cette zone : « La zone artisanale est destinée à l'artisanat compatible avec l'habitat. Dans les nouvelles constructions, l'habitat n'est autorisé que s'il est directement lié à l'activité artisanale. L'habitat ne doit, en tout état de cause, pas dépasser plus de la moitié de la surface de plancher. »

Or, la pratique depuis plusieurs décennies fait que cette zone artisanale est, de fait, une zone mixte d'habitation et activités.

Malheureusement, il n'a pas été possible d'avancer comme espéré sur la révision de ces planifications, car ces secteurs étaient initialement compris dans la Stratégie régionale de gestion de zone d'activités (SRGZA). En effet, c'est ce que conclut l'examen préliminaire négatif rendu par la DGTL pour le secteur « Châtelain », en octobre 2020. Cette conclusion stipulait qu'en l'absence de la SRGZA, cette planification ne pouvait pas être élaborée. Par extension, cette détermination s'appliquait aux trois secteurs en zone artisanale.

Néanmoins, fin 2023, la commission d'arbitrage de la DGTL a finalement considéré la zone artisanale telle que fixée par le RPGA comme de la zone mixte selon l'art. 15 LAT, et ainsi permis de sortir ces secteurs de la SRGZA (voir Préavis Municipal 2021-2026 / N° 46).

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.

2.1.1 Chronologie

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.

2.2 ZONE DE MOYENNE DENSITÉ

Concernant le secteur « Val-Ombre », ce dernier a fait l'objet de plusieurs études par les Services techniques suite à l'examen préliminaire positif reçu par la DGTL en août 2021. Les enjeux liés au développement d'un tel site avec son contexte environnant rendent complexe l'élaboration de la révision de l'affectation.

2.2.1 Chronologie

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.



2.3 PROLONGATION DE LA ZONE RÉSERVÉE

Ce préavis porte uniquement sur la modification du règlement de la ZR qui permet la prolongation de cette dernière et en précise l'échéance.

Ainsi, seul l'article 5 du règlement – unique modification de celui-ci – est soumis à l'adoption par le Conseil communal. Les autres articles demeurent inchangés, de même que le plan.

Le règlement de la zone réservée communale, entrée en vigueur le 4 février 2020, est modifié comme suit :

But	Art. 1 <i>Inchangé</i>
Périmètre	Art. 2 <i>Inchangé</i>
Effet(s)	Art. 3 <i>Inchangé</i>
Mise en vigueur	Art. 4 <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.

2.4 JUSTIFICATION

Comme la chronologie a pu le démontrer, la Municipalité a lancé l'élaboration des dossiers spécifiques, mais s'est vue bloquée par la réalisation en cours de la SRGZA.

Quant au secteur « Val-Ombre », 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.

Par conséquent, la Municipalité a décidé d'activer la prolongation de la zone réservée (art. 4 du Règlement de la ZR) qui doit être adoptée par le Conseil communal (objet de ce préavis).

3 PROCÉDURE

3.1 EXAMEN PRÉLIMINAIRE VALANT PRÉALABLE

Conformément à l'art. 36 LATC, la Municipalité a déposé un dossier, composé de la modification du Règlement et du Rapport conformément à l'art. 47 OAT à la DGTL pour examen préliminaire.

Au vu de l'avancement du projet et de son degré de complexité, la DGTL a décidé d'établir un avis préliminaire positif valant examen préalable selon l'article 36 alinéa 3 LATC.



3.2 ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du 26 octobre au 24 novembre 2024. Le dossier comprenait :

- Le règlement modifié de la zone réservée communale sectorielle ;
- Le rapport selon l'art. 47 OAT ;
- L'avis préliminaire valant préalable de la DGT ;
- Le plan de la zone réservée en vigueur, non modifié.

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 effectué par la DGTL pour les plans d'affectation respectifs.

Un courrier récapitulatif a également été adressé à l'ensemble des propriétaires concernés par la zone réservée pour annoncer la mise à l'enquête cette prolongation.

L'enquête publique n'a suscité aucune opposition, ni remarque.

3.3 PRÉAVIS D'URGENCE

La Municipalité informe le Conseil communal que la DGTL estime désormais que la prolongation doit entrer en vigueur – soit être approuvée par le Département cantonal compétent – avant la première échéance de la ZR, en l'espèce le 4 février 2025. Avant, il s'agissait de soumettre à l'enquête publique la prolongation avant l'échéance.

Dans le cas où la zone réservée communale sectorielle ne serait pas prolongée, les règles en vigueur avant la zone réservée seraient à nouveau appliquées (respectivement celles de la zone artisanale et de la zone de moyenne densité selon le RPGA en vigueur).



CONCLUSIONS

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Rolle,

vu le préavis municipal 2021 - 2026 / N° 50 du 2 décembre 2024.

entendu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

1. Adopte, sous réserve de l'approbation du Département compétent, la prolongation de la zone réservée communale sectorielle pour les secteurs « Bellevue », « Châtelain », « Closel » et « Val-Ombre » ;
2. Autorise la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.

Approuvé par la Municipalité en séance du 2 décembre 2024.

Au nom de la Municipalité

La Syndique



Monique Choulat Pugnale



La Secrétaire



Tu Wüst

1^{ère} séance avec la Commission : 19 novembre 2024 (rapport pour une décision du Conseil communal du 14 janvier 2025)

Municipale déléguée : Mme Cécile Rod

Annexes : - Règlement modifié prolongeant la zone réservée
- Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT
- Avis préliminaire valant examen préalable, DGTL, 11 octobre 2024
- Plan et règlement de la zone réservée en vigueur, 4 février 2020

Affaire N° 42.04 / 19-0008

