



Chardonne, le 6 mai 2019

Municipalité de Chardonne



**Préavis complémentaire n° 12/2018-2019  
relatif au préavis n° 08/2017-2018 sur la  
zone réservée instituée sur les parcelles sises  
hors périmètre de centre et son règlement**

---

Au Conseil communal de Chardonne

---

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les Conseillères et Conseillers,

## **1. Préambule**

La zone réservée et son règlement ont été soumis à l'enquête publique du 22 avril au 22 mai 2017. 39 oppositions ont été enregistrées, une seule a été retirée.

Par préavis municipal n°08/2017-2018, la Municipalité a présenté au Conseil communal la zone réservée et son règlement, précisant le cadre général de la révision du plan général d'affectation dans lequel s'inscrit la mesure conservatoire de la zone réservée.

Le préavis municipal 08/2017-2018 a été soumis pour adoption au Conseil Communal le 27 février 2018. Celui-ci a décidé :

- d'adopter la zone réservée instituée sur les parcelles sises hors périmètre de centre et son règlement, tels que soumis à l'enquête publique du 22 avril au 22 mai 2017,
- d'adopter les amendements proposés, à savoir :

*art. 3, al.1 : le périmètre de la zone réservée est strictement inconstructible, à l'exception des dépendances de peu d'importance, au sens de l'article 39 RLATC, pour autant qu'elles remplissent les conditions de cette dernière disposition.*

*art. 3, al.3 : des agrandissements mesurés des bâtiments peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles et aux besoins familiaux et des propriétaires sans en augmenter le nombre de logements.*

- d'adopter les propositions de réponses aux oppositions formées dans le cadre de l'enquête publique.

## **2. Suite de la procédure : enquête publique complémentaire et approbation des plans par le Département du territoire et de l'environnement (DTE)**

L'article 42, al. 3 et 4, LATC, dispose :

*« Lorsque le conseil apporte au plan des modifications de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection, celles-ci sont soumises au service pour examen préalable, puis font l'objet d'une enquête complémentaire ne portant que sur les éléments modifiés.*

*En cas d'oppositions, le conseil statue sur les propositions de réponses aux opposants et sur les éléments modifiés ».*

En conséquence, les modifications adoptées par le Conseil communal le 27 février 2018 ont fait l'objet d'un second examen préalable positif par le Service du développement territorial le 2 novembre 2018.

### **Enquête publique complémentaire**

Après quelques ajustements mineurs – notamment la suppression de la fin de phrase redondante à l'article 3, al.1, *« pour autant qu'elles remplissent les conditions de cette dernière disposition »* - les modifications du règlement de la zone réservée ont fait l'objet d'une enquête publique complémentaire du 12 janvier au 11 février 2019 sous la forme suivante :

Article 3 effets :

<sup>1</sup>Le périmètre de la zone réservée est strictement inconstructible, à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens des articles 39 RLATC et 60 du PGA ~~situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal.~~

<sup>2</sup>Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants, pour autant qu'elles n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour les lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques, etc.

<sup>3</sup>Des agrandissements mesurés des bâtiments existants peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles ~~ou aux besoins familiaux des propriétaires sans en augmenter le nombre de logements.~~

Au terme de cette enquête publique complémentaire, aucune opposition n'a été enregistrée.

### **Approbation des plans par le Département du territoire et de l'environnement (DTE)**

L'article 43 LATC dispose :

*« Le département approuve le plan adopté par le conseil sous l'angle de la légalité et de sa conformité au plan directeur cantonal.*

*La décision du département et les décisions communales sur les oppositions sont notifiées par écrit à la municipalité et aux opposants. Ces décisions sont susceptibles d'un recours au Tribunal cantonal avec libre pouvoir d'examen.*

*Le service constate l'entrée en vigueur du plan ».*

Ainsi, le Département approuve simultanément le plan de la zone réservée, le règlement, les décisions sur les oppositions – adoptés par le Conseil communal le 27 février 2018 – ainsi que le règlement modifié, objet de l'enquête publique complémentaire.

Le Département notifie les décisions sur les levées d'opposition en même temps qu'il approuve le plan et son règlement dans son ensemble. Conformément à l'article 107 de la loi vaudoise sur l'exercice des droits politiques, la décision du Département peut faire l'objet d'un référendum. Celle-ci sera affichée au pilier public dans les trois jours qui suivent la publication de leur approbation dans la feuille des avis officiels.

### **Conclusion**

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

#### **LE CONSEIL COMMUNAL DE CHARDONNE**

**VU** le préavis complémentaire n° 12/2018-2019 au préavis n°08/2017-2018 concernant la zone réservée instituée sur les parcelles sises hors périmètre de centre et son règlement,

**VU** les amendements proposés par le Conseil communal, à savoir :

modification de l'article 3 du règlement de la zone réservée, dont la teneur serait désormais la suivante :

*art. 3, al. 1 : le périmètre de la zone réservée est strictement inconstructible, à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens des articles 39 RLATC et 60 du PGA,*

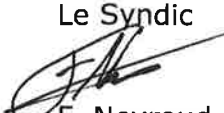
*art. 3, al.3 : des agrandissements mesurés des bâtiments peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles ou aux besoins familiaux des propriétaires sans en augmenter le nombre de logements.*

#### **décide**

1. d'adopter le plan et le règlement « zone réservée selon l'article 46 LATC » tels que soumis à l'enquête publique du 22 avril au 22 mai 2017,
2. d'adopter les modifications du règlement de la zone réservée telles qu'elles ont été soumises à l'enquête publique complémentaire du 12 janvier au 11 février 2019,
3. d'autoriser d'ores et déjà la Municipalité à résister à toutes prétentions et à plaider devant toutes instances au cas où la commune serait actionnée par suite de l'approbation de la zone réservée.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic



F. Neyroud



La Secrétaire



L. Hondzo

Annexes : - éléments soumis à l'enquête publique complémentaire :  
 • plan de la zone réservée et son règlement modifié  
 • 47 OAT  
 - examen préalable du 2 novembre 2018 du SDT relatif aux modifications de la zone réservée

Municipal(e) délégué(e) : M. Fabrice Neyroud, syndic

## Commune de Chardonne – Zone réservée selon article 46 LATC

Règlement soumis à l'enquête publique du 22 avril au 22 mai 2017



### REGLEMENT

#### Art.1 But :

La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire.

Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins conformément à la LAT.

#### Art.2 Périmètre :

La zone réservée déploie ses effets sur le périmètre défini sur le plan.

#### Art.3 Effets :

<sup>1</sup> Le périmètre de la zone réservée est strictement inconstructible, à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens des l'articles 39 RLATC et 60 du PGA, situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal.

<sup>2</sup> Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants, pour autant qu'elles 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.

<sup>3</sup> Des agrandissements mesurés des bâtiments existants peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.

#### Art.4 Mise en vigueur, durée et abrogation :

La zone réservée déploie ses effets dès sa mise en vigueur par le Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans aux conditions de l'art 46 alinéa 1, LATC.

Elle abroge provisoirement toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux, qui lui sont contraires.

### REGLEMENT

#### **Enquête publique complémentaire**

#### **Modifications adoptées par le Conseil Communal le 27 février 2018**

#### **Seules les modifications adoptées par le Conseil Communal font l'objet de l'enquête publique complémentaire**

#### Art.1 But :

La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire.

Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins conformément à la LAT.

#### Art.2 Périmètre :

La zone réservée déploie ses effets sur le périmètre défini sur le plan.

#### Art.3 Effets :

<sup>1</sup> Le périmètre de la zone réservée est strictement inconstructible, à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens des articles 39 RLATC et 60 du PGA, ~~situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal.~~

<sup>2</sup> Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants, pour autant qu'elles n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour les lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques, etc.

<sup>3</sup> Des agrandissements mesurés des bâtiments existants peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles **ou aux besoins familiaux des propriétaires sans en augmenter le nombre de logements.**

#### Art.4 Mise en vigueur, durée et abrogation :

La zone réservée déploie ses effets dès sa mise en vigueur par le Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. Elle abroge provisoirement toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux, qui lui sont contraires.





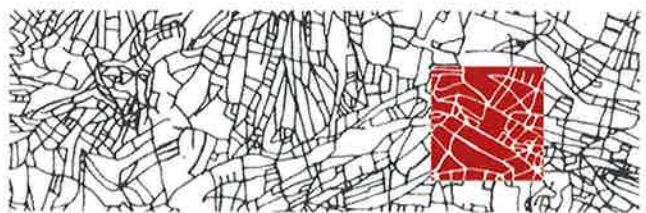
## ZONE RESERVEE SELON ARTICLE 46 LATC



RAPPORT D'AMENAGEMENT (47 OAT)  
**Modifié à la suite des deux amendements proposés  
par le Conseil Communal le 27 février 2018.**

P L A R E L  
architectes et urbanistes associés

BUREAU  
ARCHITECTURE  
URBANISME  
ESPACES PUBLICS  
CONCOURS



**BTI**

bureau technique intercommunal  
rte de châtel-st-denis 8  
1802 corseaux



bureau technique intercommunal des communes de corsier, corseaux chardonne et jongny  
rte de châtel-st-denis 8 - 1802 corseaux • tél 021 923 05 20 - fax 021 923 05 21 • [info@b-t-i.ch](mailto:info@b-t-i.ch) - [www.b-t-i.ch](http://www.b-t-i.ch)

**Sommaire**

1. Présentation résumée
2. Recevabilité du projet
3. Justification
4. Conformité
5. Annexes

## 1.1.

### Contexte et procédure

Le territoire de la Commune de Chardonne est régi par le plan général d'affectation (PGA) et son règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (RPGA), entrés en vigueur le 22 février 2007.

La municipalité, en collaboration avec le Bureau technique intercommunal (BTI), a entamé des réflexions en vue de sa révision, qu'elle entend entreprendre en coordination avec celles des plans généraux d'affectation (PGA) des communes limitrophes de Corsier, Corseaux-sur-Vevey et Jongny. Les quatre communes, dont les compétences techniques sont réunies au sein du BTI, désirent en effet adapter leurs planifications au nouveau contexte (notamment le projet d'agglomération Rivelac) et aux nouvelles dispositions légales (4<sup>e</sup> adaptation du PDCn, LAT, LLavaux), tout en établissant des règles générales communes et en assurant la protection de la population et des biens face aux dangers naturels présents. La révision des 4 PGA est prévue dès janvier 2017.

Le projet de 4<sup>e</sup> adaptation du PDCn du 29 septembre 2016, actuellement soumis à l'adoption du Grand Conseil, est contraignant dès à présent pour les autorités en ce qui concerne l'application de la mesure A11. Cette dernière définit, en application de l'art. 15 LAT, que les zones à bâtir doivent être dimensionnées de manière à répondre à la croissance démographique maximale planifiée à l'horizon de planification, fixé au 31 décembre 2036. La croissance démographique maximale est définie par type de territoire sur la base de la population recensée au 31 décembre 2014.

Selon ces règles, la commune de Chardonne doit réduire sa capacité d'accueil de 258 habitants théoriques hors-centre, c'est-à-dire à l'extérieur du périmètre compact d'agglomération (cf. chapitre 3 - justification).

Par ailleurs, de nombreuses zones à bâtir de la commune sont confrontées à des dangers naturels (glissements de terrain permanents, glissements de terrains spontanés et chutes de pierres et de blocs) de niveau faible à élevé, qui doivent être pris en compte dans la procédure de révision du PGA afin d'assurer au mieux la protection de la population et des biens.

Face à ces impératifs d'intérêt public, la Municipalité de Chardonne a décidé de mettre en place une zone réservée selon l'art. 46 de la LATC sur l'ensemble de la zone d'habitation et mixte située en dehors du périmètre compact, hormis sur les parcelles avec des projets de développement soumis au bureau technique antérieurement à la communication aux propriétaires de cette décision.

Les objectifs de la zone réservée sont les suivants :

- Geler les possibilités de développement urbain de la commune de Chardonne pour éviter un accroissement démographique allant au-delà de la croissance admise par la mesure A11 du PDCn hors périmètre de centre dans l'horizon de planification défini par le PDCn;
- Assurer la faisabilité du redimensionnement de la zone à bâtir dans le cadre de la prochaine révision du plan général d'affectation (PGA) prévue dès 2017 pour le rendre conforme aux dispositions des planifications supérieures.
- Permettre à la commune de faire correspondre, à terme et conformément à l'intérêt public prépondérant, la capacité d'accueil de ses zones d'habitation avec sa croissance démographique maximale admise par les planifications supérieures en cours de révision.

La zone réservée a été soumise à l'enquête publique du 22 avril au 22 mai 2017 et a soulevé 39 oppositions. 21 opposants ont été reçus lors de séances de conciliations aboutissant à un retrait d'opposition.

Le préavis municipal 08/2017-2018 du 15 janvier 2018 relatif à la zone réservée a été soumis pour adoption au Conseil Communal le 27 février 2018. Celui-ci a décidé :

- d'adopter la zone réservée instituée sur les parcelles sises hors périmètre de centre et son règlement, tels que soumis à l'enquête publique du 22 avril au 22 mai 2017
- d'adopter les amendements proposés, à savoir :

- art. 3, al.1 : le périmètre de la zone réservée est strictement inconstructible, à l'exception des dépendances de peu d'importance, au sens de l'article 39 RLATC, pour autant qu'elles remplissent les conditions de cette dernière disposition.
- art. 3, al.3 : des agrandissements mesurés des bâtiments peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles et aux besoins familiaux et des propriétaires sans en augmenter le nombre de logements.
- d'adopter les propositions de réponses aux oppositions formées dans le cadre de l'enquête publique.

Le 27 mars 2018, la Municipalité a transmis au SDT le résultat de la séance du 27 février 2018 afin qu'il se positionne sur les modifications que le Conseil Communal a apportées au règlement de la zone réservée.

Ce dernier a informé dans un premier temps qu'il proposerait à la cheffe de département de ne pas approuver le premier amendement relatif à la suppression de la distance pour les dépendances.

Finalement, afin d'unifier la pratique cantonale utilisée dans plusieurs autres communes, le SDT revient sur sa détermination, et, lors d'une séance qui a eu lieu le 12 juillet 2018 au SDT, informe qu'il préavise favorablement ces deux amendements, après quelques ajustements mineurs, et que ceux-ci doivent faire l'objet d'une enquête publique complémentaire.

L'enquête complémentaire porte uniquement sur les deux modifications précitées du règlement et seules les oppositions relatives à ces modifications seront recevables.

## 1.2.

### Planifications en vigueur

En dehors du périmètre compact, le territoire de la commune de Chardonne est régi par les planifications suivantes :

- PGA de Chardonne, entré en vigueur le 22.02.2007 ;
- PPA « La Garde-Mont-Pèlerin », entré en vigueur le 13.12.1991 ;
- PQ « Le Mirador », entré en vigueur le 06.05.2002 ;
- PQ « Résidences du Parc », entré en vigueur le 21.12.2009 ;
- PQ « Es Tassoneyres », entré en vigueur le 16.11.2015.

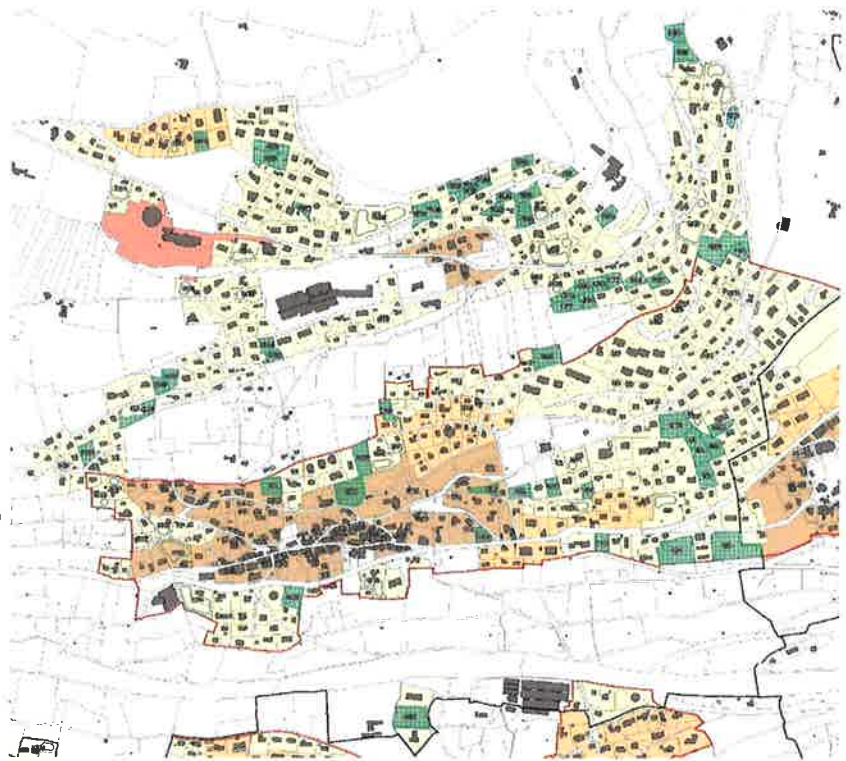
Le potentiel d'accueil théorique des réserves à bâtir (zone d'habitation et mixte) hors-centre de Chardonne a été estimé par la Commune en coordination avec les urbanistes du SDT selon l'état des réserves à bâtir au 31.12.2013. Il fait état de :

|                                                                                 |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Potentiel d'accueil des parcelles libres ou partiellement libres                | 389 habitants        |
| Potentiel de densification des autres parcelles (1/3 du potentiel comptabilisé) | 68 habitants         |
| <b>Potentiel d'accueil total</b>                                                | <b>457 habitants</b> |

A ce stade, il n'est pas possible d'obtenir l'état des réserves au 31.12.2014 (année de référence selon la mesure A11 du PDCn) de la part du Canton. Toutefois, entre 2013 et 2014 la population recensée hors-centre a diminué, en passant de 1'263 à 1'204 habitants. On peut donc déduire que l'état des réserves est resté sensiblement identique à 2013.

# Légende

-  Zone d'habitation de très faible densité
-  Zone d'habitation de faible densité
-  Zone d'habitation de moyenne densité
-  Zone de village
-  Terrains partiellement bâtis
-  Terrains libres
-  Périmètre d'agglomération



Extrait du plan du bilan des réserves des zones d'habitation et mixtes Document sans échelle. Source :SDT

### 1.3. Chronologie

Les principales étapes de la démarche ayant abouti à la mise en place de la zone réservée sont résumées ci-dessous :

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23.06.2015                         | approbation du bilan des réserves à bâtir par le SDT, laissant apparaître un surdimensionnement de la zone à bâtir équivalant à une surcapacité d'accueil de 265 habitants hors-centre ;                                                                                                                                              |
| 29.06.2015                         | Courrier du SDT adressé à la Municipalité de Chardonne notifiant la nécessité de réviser le PGA dans les plus brefs délais afin de dimensionner la zone à bâtir aux besoins des 15 prochaines années ;                                                                                                                                |
| 18.03.2016                         | Offre de prestation du bureau Plarel SA pour la révision du PGA et le redimensionnement de la zone à bâtir de la commune de Chardonne ;                                                                                                                                                                                               |
| 24.06.2016                         | Séance technique entre le bureau Plarel et le BTI relative à la révision du PGA et au redimensionnement de la zone à bâtir des communes du cercle de Corsier.                                                                                                                                                                         |
| 30.08.2016                         | Publication sur la FAO d'un avis aux propriétaires de la part de la Municipalité de Chardonne sur le projet de révision du PGA et sur l'intention d'établissement d'une zone réservée.                                                                                                                                                |
| 23.09.2016                         | Séance de présentation au SDT de la part du BTI, de Plarel SA et des représentants des Municipalités des communes du cercle de Corsier des stratégies de révision des PGA et du projet d'établissement de zones réservées sur une partie du territoire de ces communes.                                                               |
| 07.10.2016                         | Présentation du Conseil d'Etat des modifications apportées au projet de quatrième adaptation du PDCn suite à la consultation publique et à l'examen préalable de la Confédération, établissant les nouvelles références pour le dimensionnement de la zone à bâtir.                                                                   |
| 10.10.2016                         | Validation des principes de la couverture de la zone réservée par la Municipalité de Chardonne.                                                                                                                                                                                                                                       |
| 09.12.2016                         | Préavis 11/2016-2017 approuvé par le conseil communal de Chardonne sur la demande de crédit pour la réalisation de la révision du Plan Général d'Affectation communal et de son règlement conformément aux nouvelles exigences légales.                                                                                               |
| 13.02.2017                         | Validation du plan, du règlement et du 47 OAT par la Municipalité de Chardonne avant envoi pour examen au SDT.                                                                                                                                                                                                                        |
| 22.04.2017-<br>22.05.2017          | Enquête publique de la zone réservée et de son règlement qui a soulevé 39 oppositions.                                                                                                                                                                                                                                                |
| 10.08.2017                         | Courrier du SDT acceptant la demande de la Municipalité du 10 juillet 2017 quant à la suppression de la distance de 3 mètres pour la construction de dépendances de peu d'importance mais demandant de maintenir un principe évitant la dispersion des dépendances sur la parcelle.                                                   |
| 24.08, 31.08,<br>05.09, 11.09.2017 | Séances de conciliation avec les opposants souhaitant être entendus.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 16.11.2017                         | Transmission au SDT des : oppositions, procès-verbaux des séances de conciliations et déterminations des opposants y relatives, ainsi que d'un retrait d'opposition.                                                                                                                                                                  |
| 22.11.2017                         | Courrier du SDT accordant une prolongation de délai de 6 mois pour l'adoption de la zone réservée par le Conseil Communal, soit jusqu'au 22 mai 2018.                                                                                                                                                                                 |
| 29.01.2018                         | Courrier du SDT acceptant la demande de la Municipalité quant à l'augmentation de la distance pour les dépendances de peu d'importance à 10 mètres.                                                                                                                                                                                   |
| 27.02.2018                         | Adoption du préavis municipal 08/2017-2018 daté du 15 janvier 2018 relatif à la zone réservée par le Conseil Communal. Celui-ci adopte également deux amendements modifiant la teneur des alinéas 1 et 3 de l'article 3 « effets » du règlement de la zone réservée.                                                                  |
| 27.03.2018                         | Transmission au SDT de l'extrait du procès-verbal de la séance du Conseil Communal du 27.02.2018 en leur demandant de communiquer à la Municipalité leur préavis sur les deux amendements proposés et de l'informer sur la suite de la procédure à appliquer.                                                                         |
| 15.06.2018                         | Courrier du SDT informant la Municipalité que l'amendement relatif à la suppression de la distance pour les dépendances de peu d'importance sera refusé et qu'une distance doit être clairement indiquée ; le deuxième amendement est admis par le SDT.                                                                               |
| 12.07.2018                         | Séance au SDT relative aux deux amendements du Conseil Communal, afin d'unifier la pratique cantonale, le SDT revient sur sa détermination et décide qu'il peut entrer en matière sur la suppression de la distance pour les dépendances. Les modifications du règlement doivent faire l'objet d'une enquête publique complémentaire. |
| 01.10. 2018                        | Validation du règlement ainsi que du 47 OAT modificatifs par la Municipalité de Chardonne avant envoi pour examen préalable au SDT.                                                                                                                                                                                                   |

#### 1.4. Composition du dossier

Le dossier de zone réservée est composé des documents suivants :

- Plan de la zone réservée (échelle 1:2'000) ;
- Règlement de la zone réservée ;
- Rapport d'aménagement de la zone réservée selon l'article 47 OAT.

Le dossier n'est pas assujéti à une procédure d'étude d'impact sur l'environnement selon l'Ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (OEIE).

## 2. Recevabilité du projet

#### 2.1. Personnes qualifiées (art. 5a LATC)

Le projet de zone réservée est établi par le Bureau technique intercommunal (BTI), à Corseaux. Grâce à son expérience et à la qualification de ses membres, il respecte les conditions fixées par l'art. 5a LATC. La base cadastrale a été fournie et authentifiée par le bureau GEO SOLUTIONS Ingénieurs SA à Vevey.

#### 2.2. Conditions formelles (art. 12 et 13 LATC)

Le projet de zone réservée a été établi en coordination avec :

- la Municipalité ;
- le Bureau Technique intercommunal (BTI) ;
- le Bureau Plarel, architectes et urbanistes à Lausanne ;
- le bureau GEO Solutions Ingénieurs SA à Vevey ;
- les représentants du Canton (SDT).

##### Information et consultation :

La Municipalité a pleinement conscience de l'importance d'informer ses concitoyens sur les options prises en matière d'aménagement du territoire.

Elle a informé ses concitoyens du projet de révision du plan général d'affectation (PGA) et de son intention d'établir une zone réservée sur certaines portions de la zone à bâtir, au moyen d'un avis sur la FAO et d'une information publiée sur le pilier public de la commune le 30 août 2016.

Une information sur la mise à l'enquête publique sera adressée par courrier par la Municipalité à chaque propriétaire concerné.

Durant l'enquête publique de la zone réservée, durant deux soirées la Municipalité, l'avocat-conseil de la commune, le bureau d'urbanisme et le Bureau Technique Intercommunal seront présents pour répondre aux questions de la population.

##### Procédure NORMAT :

Le dossier est remis au Département compétent sur papier et sur support informatique. Le contenu et le format informatique des fichiers répondent aux conditions fixées par la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol.

## 3. Justification

#### 3.1. Nécessité de la zone réservée (art. 15 LAT)

La mesure A11 du PDCn, selon le projet de 4<sup>e</sup> adaptation soumis à l'adoption du Grand Conseil prévoit, hors-centre, un taux de croissance annuel maximal correspondant à 0.75% de la population recensée au 31.12.2014. Pour Chardonne, la situation est la suivante :

|                                                                                              |                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Population au 31.12.2014 (périmètre hors centre)                                             | 1'204 habitants                       |
| Taux de croissance annuel maximal selon la mesure A11 du PDCn                                | 0.75 % de la population au 31.12.2014 |
| Population maximale à l'horizon 2036 selon la mesure A11 du PDCn                             | 1'403 habitants                       |
| <b>Augmentation maximale de la population selon la mesure A11 du PDCn entre 2014 et 2036</b> | <b>199 habitants</b>                  |

La commune disposant d'une capacité d'accueil de 457 habitants hors centre, **une réduction de son potentiel d'accueil de 258 habitants (457 – 199) est nécessaire.**

Le redimensionnement des réserves, conformément à la mesure A11 du PDCn, sera mis en œuvre à travers la révision du PGA, prévue dès 2017. Cette procédure devra limiter les droits à bâtir de nombreuses parcelles hors-centre de la commune. Ce redimensionnement constituera une procédure complexe devant effectuer une pesée des intérêts entre plusieurs objectifs contrastés, parmi lesquels on peut mentionner la protection contre les dangers naturels, la protection des éléments dignes de protection et les besoins de la population, tout en assurant une égalité de traitement entre les propriétaires.

Dans ce contexte, une zone réservée se justifie pour suspendre temporairement la constructibilité de la zone à bâtir pour l'habitation, sur laquelle la révision du PGA portera ses effets. La zone réservée répond à un intérêt public prépondérant (redimensionnement de la zone à bâtir surdimensionnée) et elle est conforme au principe de proportionnalité par son effet de gel temporaire de toute construction susceptible d'accroître le surdimensionnement et de toute construction de nature à entraver l'établissement du futur PGA. Pendant la durée de la zone réservée seul est autorisé l'entretien des bâtiments existants, ainsi que la construction de dépendances et cabanes de jardin, ces dernières n'étant pas de nature à accroître le potentiel d'accueil de la commune.

### 3.2.

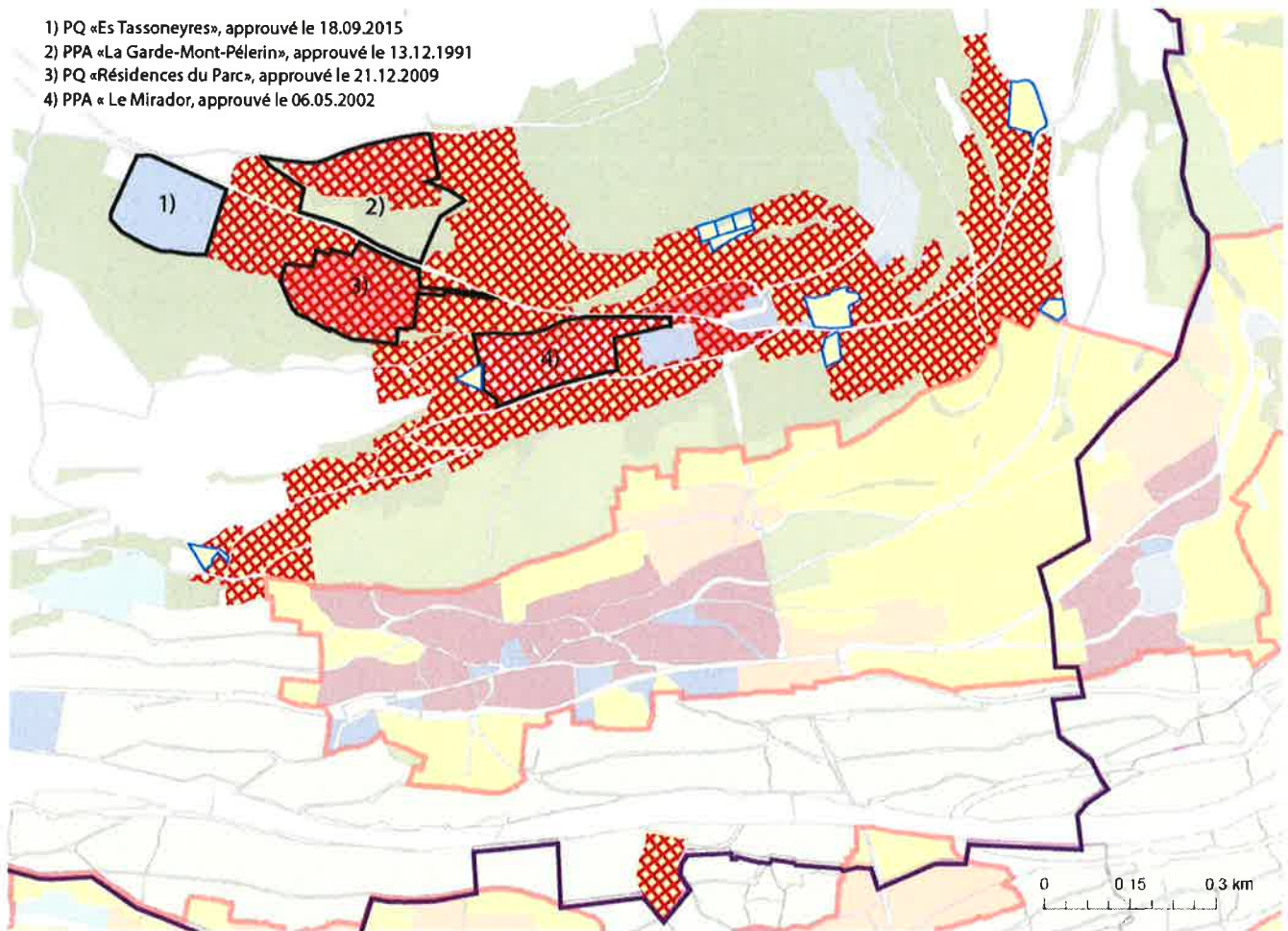
#### **Périmètre de la zone réservée**

Sous réserve de 10 parcelles faisant l'objet de projets de construction mentionnées ci-dessous, la zone réservée est établie sur l'ensemble de la *zone des villages*, de la *zone d'habitation de moyenne densité*, de la *zone d'habitation de faible densité*, ainsi que sur la *zone d'utilité publique et d'équipements collectifs* située dans le territoire urbanisé. La zone réservée est également établie sur le PPA « *La Garde-Mont-Pèlerin* », sur le PQ « *Le Mirador* » et sur le PQ « *Résidences du Parc* », situés en zone à bâtir, qui feront l'objet d'une réflexion dans le cadre de la révision du PGA.

Les 10 parcelles non concernées par la zone réservée sont celles sur lesquelles un dossier de projet de construction a été déposé au BTI avant le 30 août 2016, c'est-à-dire préalablement à la publication de l'avis sur la FAO indiquant l'intention de la Municipalité d'établir une zone réservée. Cette exception se justifie en raison des frais déjà engagés de bonne foi par les propriétaires concernés, sur la base des plans en vigueur. Il s'agit des parcelles n° 2234 / 2253 / 2396 / 3252 / 3415 / 3465 / 3481 / 3506 / 3525 et 3555.

Le PQ « Es Tassoneyres », mis en vigueur le 18.09.2015 et affecté à la zone d'installations (para-publiques), n'est pas soumis non plus à la zone réservée. En effet, il ne comporte aucune capacité d'accueil et aucune modification ne sera apportée dans le cadre de la révision du PGA.

- 1) PQ «Es Tassoneyres», approuvé le 18.09.2015
- 2) PPA «La Garde-Mont-Pélerin», approuvé le 13.12.1991
- 3) PQ «Résidences du Parc», approuvé le 21.12.2009
- 4) PPA « Le Mirador, approuvé le 06.05.2002



 **Zone réservée**       **Parcelles en zone d'habitation ou mixte hors-centre non concernées par la zone réservée**

Affectation (type principal selon Géoplanet):

|                                                                                                                               |                                                                                                                             |                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Zone de centre historique                 |  Zone d'extraction et dépôt de matériaux |  Zone de sport et loisirs  |
|  Zone de centre de localité (zone village) |  Zone d'activités artisanales            |  Zone équestre             |
|  Zone d'habitation de forte densité        |  Zone d'activités tertiaires             |  Zone de golf              |
|  Zone d'habitation de moyenne densité      |  Zone de centres commerciaux             |  Zone de piste de ski      |
|  Zone d'habitation de faible densité       |  Zone d'activités touristiques           |  Zone intermédiaire        |
|  Zone d'habitation de très faible densité  |  Zone d'aéroport / aérodrome             |  Zone réservée             |
|  Zone de site construit protégé            |  Zone militaire                          |  Zone agricole             |
|  Zone de hameau                            |  Zone d'installations (para-) publiques  |  Zone viticole             |
|  Zone à options                            |  Zone de camping                         |  Zone para-agricole        |
|  Zone industrielle                         |  Zone de verdure                         |  Zone agricole spécialisée |

Localisation de la zone réservée, des plans spéciaux et des parcelles non concernées par la zone réservée. Document sans échelle. Source : Géoplanet.

#### 4. Conformité

La mise en place d'une zone réservée permet de geler temporairement la totalité de la capacité d'accueil des parcelles libres ou partiellement libres, ainsi que les potentiels de densification hors-centre de la commune de Chardonne, hormis pour 12 parcelles sur lesquelles un dossier a été déposé au BTI préalablement à la publication de l'avis sur la FAO indiquant l'intention de la Municipalité d'établir une zone réservée.

Le potentiel d'accueil des 10 parcelles non soumises aux dispositions de la zone réservée (correspondant au potentiel d'accueil total hors-centre) équivaut, selon le bilan des réserves, à environ 65 habitants répartis de la manière suivante :

| Parcelle (n°) | Type de zone                | Surface | IUS | Part d'habitat | Taux de saturation | Pourcentage constructible | SPd encore réalisable (m²) | Potentiel d'accueil (Habitants) |
|---------------|-----------------------------|---------|-----|----------------|--------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2234          | hab. de très faible densité | 4'638   | 0.4 | 100            | 80                 | 33                        | 490                        | 9.8                             |
| 2253          | hab. de très faible densité | 4'429   | 0.4 | 100            | 80                 | 69                        | 978                        | 19.56                           |
| 2396          | hab. de très faible densité | 1'280   | 0.4 | 100            | 80                 | 0                         | -                          | -                               |
| 3252          | hab. de très faible densité | 1'367   | 0.4 | 100            | 80                 | 52                        | 227                        | 4.54                            |
| 3415          | hab. de très faible densité | 534     | 0.4 | 100            | 80                 | 100                       | 171                        | 3.42                            |
| 3465          | hab. de très faible densité | 1'041   | 0.4 | 100            | 80                 | 100                       | 333                        | 6.66                            |
| 3481          | hab. de très faible densité | 1'126   | 0.4 | 100            | 80                 | 100                       | 360                        | 7.21                            |
| 3506          | hab. de très faible densité | 494     | 0.4 | 100            | 80                 | 100                       | 158                        | 3.16                            |
| 3525          | hab. de très faible densité | 823     | 0.4 | 100            | 80                 | 100                       | 263                        | 5.26                            |
| 3555          | hab. de très faible densité | 967     | 0.4 | 100            | 80                 | 0                         | -                          | -                               |
| <b>TOTAL</b>  |                             |         |     |                |                    |                           |                            | <b>59.61</b>                    |

Toutes les autres parcelles étant soumises à la zone réservée, aucun potentiel de densification supplémentaire ne peut être considéré. Ainsi, l'établissement de la zone réservée permet de réduire la capacité d'accueil à un niveau inférieur au taux de croissance maximal admis selon la mesure A11 du PDCn :

|                                                                                                |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Augmentation maximale de la population selon la mesure A11 du PDCn entre 2'014 et 2'036</b> | <b>199 habitants</b> |
| <b>Potentiel d'accueil total avec la zone réservée</b>                                         | <b>60 habitants</b>  |

La révision du PGA, planifiée dès 2017, devra permettre d'entreprendre une réflexion d'ensemble sur le territoire hors-centre de la commune, afin de faire correspondre son potentiel d'accueil avec les besoins identifiés à l'horizon 2036.

#### 5. Annexes

- Bilan des réserves à bâtir (zones d'habitation et mixtes) de la commune de Chardonne.



**Service du développement  
territorial**  
Place de la Riponne 10  
1014 Lausanne  
[www.vd.ch/sdt](http://www.vd.ch/sdt)

Municipalité  
de la Commune de Chardonne  
Case postale 31  
1803 Chardonne

Personne de contact : Eva Tortelli  
T 021 316 74 21  
E [eva.tortelli@vd.ch](mailto:eva.tortelli@vd.ch)  
N/réf. TE - 169278

Lausanne, le 2 novembre 2018

**Commune de Chardonne**  
**Zone réservée communale selon article 46 LATC**  
**Examen préalable des modifications adoptées par le Conseil communal**

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable des modifications de la zone réservée communale selon l'article 46 LATC, adoptées par le Conseil communal le 27 février 2018.

Le Service du développement territorial (SDT) a reçu le dossier le 5 octobre 2018.

#### **HISTORIQUE DU DOSSIER**

| Étape                                                                                             | Date                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Examen préalable                                                                                  | 06.03.2017                          |
| Clôture de l'enquête publique                                                                     | 22.05.2017                          |
| Adoption par le Conseil communal                                                                  | <del>27.05.2018</del><br>27.02.2018 |
| Séance en présence du chef du SDT                                                                 | 12.07.2018                          |
| Réception des modifications adoptées par le Conseil communal pour examen préalable complémentaire | 05.10.2018                          |
| Examen préalable                                                                                  | Ce jour                             |

## COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

| Documents                                    | Date       |
|----------------------------------------------|------------|
| Plan au 1 :2000 et règlement                 | 01.10.2018 |
| Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT | 03.09.2018 |

## AVIS

Le préavis du SDT joint en annexe indique quelques modifications de détail à apporter au dossier, qui découlent notamment de l'entrée en vigueur de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; RSV 700.11) révisée.

## SUITE DE LA PROCÉDURE

### Enquête publique complémentaire

Une fois que le dossier aura été modifié en fonction des demandes formulées dans le préavis joint en annexe, il pourra être soumis à l'enquête publique complémentaire conformément aux articles 38 et suivants LATC.

L'enquête publique complémentaire ne portera que sur les modifications en rouge adoptées par le Conseil communal le 27 février 2018.

Le plan sera ensuite adopté par le Conseil communal, qui se prononcera sur l'ensemble du dossier.

Après l'adoption de la zone réservée communale par le conseil de la commune, l'envoi au SDT pour approbation par le département sera accompagné de toutes les pièces utiles ainsi que des décisions communales sur les oppositions (article 21 al.2 du règlement sur l'aménagement du territoire (RSV 700.11.2)). La notification de ces décisions communales sera faite par le département simultanément à la notification de la décision d'approbation de la zone réservée communale par le département. Ces décisions sont susceptibles de recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

### Délai référendaire

Conformément à l'article 109, alinéa 1, lettre c, de la loi du 16 mai 1989 sur l'exercice des droits politiques (LEDP), *"la municipalité fait afficher au pilier public les objets soumis au référendum dans les trois jours qui suivent la notification de leur approbation préalable"*.

Pour le surplus, s'agissant de la procédure de référendum, nous vous invitons à vous référer aux articles 109 et suivants de la LEDP. Nous attirons votre attention sur les changements entrés en vigueur le 1er juillet 2013.

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Pierre Imhof  
chef du Service du développement territorial



Eva Tortelli  
urbaniste

**Annexes  
ment.**



Personne de contact : Eva Tortelli  
T 021 316 74 21  
E [eva.tortelli@vd.ch](mailto:eva.tortelli@vd.ch)  
N/réf. TE - 169278

Lausanne, le 2 novembre 2018

**Commune de Chardonne**  
**Zone réservée communale selon article 46 LATC**  
**Examen préalable des modifications adoptées par le Conseil communal**

#### **PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX**

Les points précédés d'une puce de type "•" sont des demandes à prendre en compte.

#### **SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)**

#### **Division aménagement communal (SDT-AC)**

### **1 REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL**

#### **1.1 RÈGLEMENT**

- Introduire un champ supplémentaire dans le cartouche concernant l'enquête publique complémentaire.
- Introduire la mention que seules les modifications adoptées par le Conseil communal font l'objet de l'enquête publique complémentaire.
- Supprimer « préalablement », la révision de la LATC ne prévoyant plus d'approbation préalable.
- Remplacer « Mise en vigueur » par « Entrée en vigueur », la nouvelle LATC prévoyant que notre service constate l'entrée en vigueur du plan.

### **2 RÉPONDANT SDT-AC**

- Eva Tortelli