

COMMUNE DE CROY

Zone réservée (selon l'art. 46 LATC)

Rapport d'aménagement (selon l'art. 47 OAT)

RAPPORT POUR ENQUÊTE PUBLIQUE

2 février 2018



Au nom de la Commune de Croy :

Le Syndic :

La Secrétaire :

Pour traiter :

David Varidel, Ingénieur géomètre breveté

Joël Vuilliamenet, géographe - urbaniste UNIL

Dossier n° 4369

BR⁺
INGÉNIEURS GÉOMÈTRES BREVETÉS

BR PLUS INGENIEURS SA

Rue de la Plaine 68
1401 Yverdon-les-Bains

Grand Rue 9
1337 Vallorbe
www.br-plus.ch



Sommaire

1.	Présentation du dossier	1
1.1	Résumé et objectif.....	1
1.2	Planifications communales en vigueur.....	2
1.3	Etat de la situation en matière de réserves à bâtir.....	3
1.4	Chronologie.....	4
1.5	Bordereau des pièces.....	4
2.	Recevabilité.....	5
2.1	Acteurs du projet de zone réservée	5
2.2	Information, concertation, participation	5
3.	Justification.....	6
3.1	Nécessité de la zone réservée (art. 15 LAT).....	6
3.2	Périmètre de la zone réservée.....	6
3.3	Effets	7
3.4	Intentions communales.....	7
4.	Conformité.....	8

1. PRÉSENTATION DU DOSSIER

1.1 Résumé et objectif

La révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), approuvée le 3 mars 2013 par la population suisse, impose aux communes de redimensionner leurs plans d'affectation, afin que leur développement corresponde aux besoins des quinze prochaines années. La mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn) précise que la croissance des communes hors-centre est limitée à 0.75% par an.

L'examen du dimensionnement de la zone à bâtir (approuvé le 5 mars 2015 par le SDT, adapté selon les modifications apportées par le Grand Conseil) démontre que la commune de Croy dispose d'une capacité d'accueil de 148 nouveaux habitants. Ce chiffre dépasse largement les besoins pour les 15 prochaines années, qui sont de l'ordre de 53 habitants. Le plan général d'affectation (PGA) actuellement en vigueur n'est donc plus conforme à la LAT, ni au PDCn. Contrainte de redimensionner ses zones à bâtir à la baisse, la commune de Croy a décidé de répondre à ce constat en engageant une procédure de révision complète de son PGA.

Etant donné que ce type de procédure s'étale sur une longue période de temps, il existe un risque d'aboutissement de projets privés à une demande de permis de construire, compliquant ou allongeant ainsi ce long processus de révision. Pour éviter ce risque, la Municipalité a décidé d'utiliser l'outil de la zone réservée, selon l'art. 46 LATC.

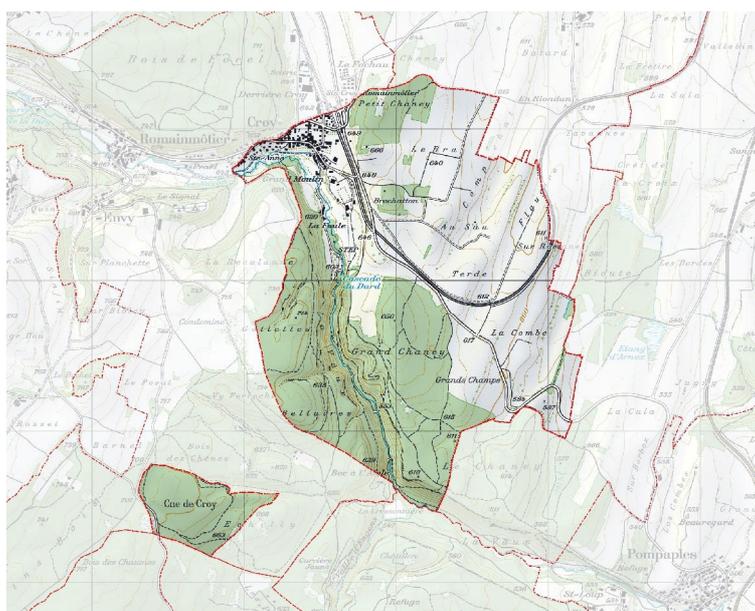


Figure 1: Plan de situation (1 :50'000)

1.2 Planifications communales en vigueur

Les parcelles concernées par le projet de zone réservée sont régies par les planifications communales en vigueur suivante :

- Plan général d'affectation (règlement approuvé le 7 octobre 1996)
- Plan partiel d'affectation « Pra Amiet » (approuvé le 30 novembre 2004)

Par ailleurs, le Plan directeur régional du Jura-Nord Vaudois est actuellement en cours d'élaboration. Il a récemment été mis en consultation auprès des communes.

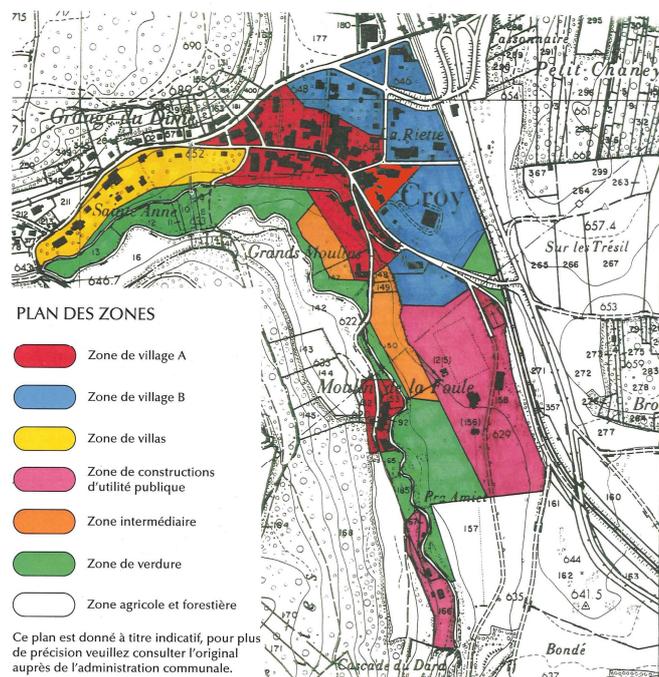


Figure 2: Extrait du PGA

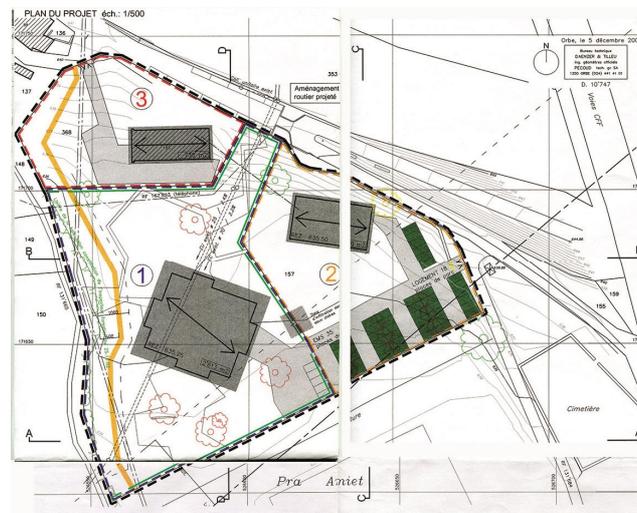


Figure 3: Extrait du PPA "Pra Amiet"

1.3 Etat de la situation en matière de réserves à bâtir

Un bilan des réserves à bâtir a été effectué en 2014-2015 puis approuvé par le SDT le 5 mars 2015. Suite au débat et à l'approbation du PDCn par le Grand Conseil, certaines mesures, dont la mesure A11, ont été modifiées. Le bilan des réserves à bâtir de la commune a ainsi été révisé, à partir d'une part, du calcul des besoins modifié selon les nouvelles règles, et d'autre part de l'état de la capacité d'accueil à la fin de 2013 (selon le bilan approuvé par le SDT) auquel les nouveaux habitants arrivés entre 2013 et 2016 ont été soustraits. Le bilan du dimensionnement de la zone à bâtir se décline comme ceci :

La croissance hors périmètre de centre (soit l'ensemble de la commune) est limitée par la mesure A11 du PDCn à 0.75% par année sur la période 2015-2036, faisant passer la population de 335 à 388 habitants. Le bilan étant établi à partir des dernières statistiques de population, soit 344 habitants le 31.12.2016, le besoin au moment du bilan se monte à 44 nouveaux habitants.

Selon le bilan approuvé, la capacité des réserves partiellement ou non-bâties en fin 2013 correspond à 146 nouveaux habitants. A ce chiffre, il faut ajouter le potentiel de densification, soit la capacité de rénover, reconstruire, agrandir ou densifier le milieu bâti existant. Ce chiffre a été calculé automatiquement par le SDT à 21 nouveaux habitants (1/3 d'un potentiel total de 64 personnes). Au total, la capacité en fin 2013 se monte à 167 habitants, chiffre auquel il faut soustraire 28 nouveaux habitants arrivés entre 2013 et 2016. La zone à bâtir actuelle permet donc une capacité totale d'accueil de 139 nouveaux habitants.

Il en résulte ainsi un surdimensionnement de 95 habitants, soit un facteur de croissance démographique de 2.8, loin du facteur 1 en cas de dimensionnement équilibré. Sans aucune procédure de dimensionnement, on pourrait assister sur la période 2015-2036 à une croissance de 58.85% au lieu de 15.75% prévu par le PDCn.

Besoins	Croissance selon PDCn (mesure A11, nouvelles règles projet 4 ^{ème} adaptation)	0.75% / an
	Population au 31.12.2015	335
	Population prévue en 2036	388
	Possibilité de développement 2015-2036	53
	Population au moment du bilan (31.12.2016)	344
	Besoin au moment du bilan	44
Capacité	Capacité des réserves (2013)	146
	<i>Potentiel de densification des autres parcelles</i>	64
	+ 1/3 du potentiel de densification comptabilisé	+ 21
	+ Capacité de développement hors zone à bâtir (2013)	+ 0
	- Nouveaux habitants 2013-2016 (capacité réduite)	- 28
	Total des capacités au moment du bilan	139
Bilan	Surcapacité d'accueil par rapport aux besoins	95
	Facteur de croissance démographique 2015-2036	2.8 ¹
	Croissance selon bilan 2015-2036	58.85% ²

¹ Facteur de croissance démographique à atteindre (selon PDCn) : 1

² Croissance 2015-2036 à atteindre (selon PDCn) : 15.75%

1.4 Chronologie

- Mars 2017 : Prise de contact avec le mandataire actuel
- 14 mars 2017 : Publication dans la Feuille d'Avis Officielle (FAO) d'un avis aux propriétaires concernant l'intention de la commune d'établir une zone réservée.
- Juin-Juillet 2017 : Etablissement d'une zone réservée et envoi au SDT pour examen préalable.
- Décembre 2017-Janvier 2018: Retour de l'examen préalable et modifications minimales. Préparation du dossier pour l'enquête publique.

1.5 Bordereau des pièces

En 6 exemplaires :

Plan de la zone réservée (selon l'art. 46 LATC) et son règlement

Rapport d'aménagement (selon l'art. 47 OAT)

2. RECEVABILITÉ

2.1 Acteurs du projet de zone réservée

L'entité initiatrice du projet est la Municipalité de Croy, représentée par son Syndic M. Thierry Candaux, ainsi que le Municipal en charge de l'aménagement du territoire, M. Stéphane Boulaz.

Le bureau BR PLUS INGÉNIEURS SA est le mandataire en charge du projet. Les personnes engagées dans ce mandat sont :

M. David Varidel, Ingénieur géomètre breveté / SIA
M. Joël Vuilliomenet, géographe-urbaniste UNIL

2.2 Information, concertation, participation

Une séance préalable avec le mandataire a permis à la Municipalité de lancer les bases de la mise en place de la zone réservée.

Une information publiée dans la Feuille d'Avis Officiels du 14 mars 2017 fait part de l'intention de la Municipalité de réviser son PGA et d'établir une zone réservée.

Pendant la durée de l'enquête, le présent dossier sera déposé au greffe de l'administration communale de Croy.

3. JUSTIFICATION

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

Comme vu précédemment, la zone à bâtir de la Commune de Croy est surdimensionnée. Si la commune veut se mettre en conformité avec l'art. 15 LAT, il est urgent de réduire ses zones à bâtir.

Etant donné qu'une procédure de révision du PGA s'étend sur une longue période de temps, tout projet privé de construction de nouveaux logements pourrait remettre en cause l'ensemble de la révision.

Afin d'éviter toute entrave à l'établissement du futur PGA, la Municipalité souhaite dans un premier temps sécuriser la situation en établissant une zone réservée (selon l'art. 46 LATC).

3.2 Périmètre de la zone réservée

En vue d'assurer une égalité de traitement entre l'ensemble des propriétaires, il a été décidé de délimiter le périmètre de la zone réservée sur l'ensemble des zones à bâtir destinées à de l'habitat. En effet, une délimitation de manière ciblée aurait engendré des choix relativement subjectifs, favorisant ou défavorisant certains propriétaires.

Le périmètre comprend donc l'ensemble des parcelles comprises dans la zone village A, la zone village B et la zone d'habitation individuelle du plan général d'affectation, dont le règlement a été approuvé le 7 octobre 1996. Les parcelles concernées par les sous-secteurs 2 et 3 du PPA « Pra Amiet », approuvé le 30 novembre 2004, sont également comprises dans le périmètre de la zone réservée.

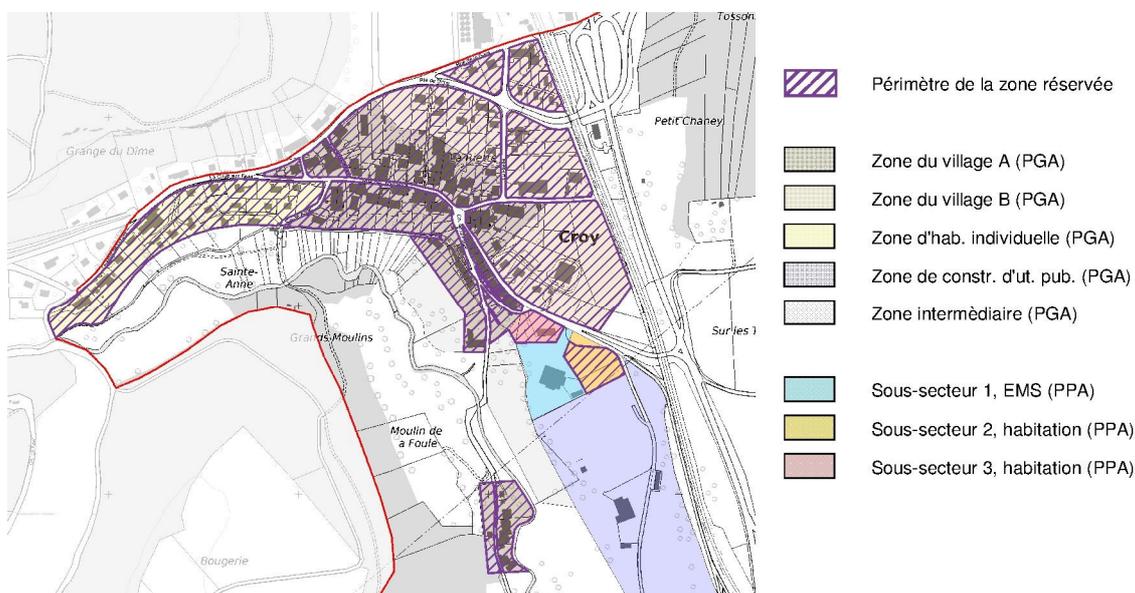


Figure 4: Périmètre de la zone réservée et plans d'affectation (1 :10'000)

3.3 Effets

Cette zone réservée a pour but d'empêcher, durant la procédure de révision du PGA, toute réalisation de nouvelle construction pour du logement située sur une réserve existante. Il faut toutefois préciser que son règlement permet la construction de dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC. Le règlement permet également toute rénovation ou transformation de bâtiments existants pour autant que la surface habitable n'augmente pas de manière disproportionnée. Enfin, des agrandissements mineurs peuvent être autorisés pour des activités professionnelles.

La zone réservée applique ses effets dès sa mise à l'enquête publique, pour une période de cinq ans, avec une possibilité de prolongation de trois ans, aux conditions de l'article 46, alinéa 1, LATC. Dans le cas de l'aboutissement de la révision du PGA avant la fin de l'application de la zone réservée, cette dernière est abrogée dès la mise en vigueur du PGA.

3.4 Intentions communales

Durant la période d'application de la zone réservée, la Municipalité procédera à la révision de son PGA, lui permettant non seulement de redimensionner ses zones, mais aussi de mettre en place des mesures répondant à des enjeux paysagers, patrimoniaux, urbanistiques ou de mobilité.

4. CONFORMITÉ

L'objectif de mettre toute parcelle comportant des réserves de zone à bâtir pour du logement en zone réservée, en vue d'un déclassement important, est conforme à l'art.1 LAT, al. 2, let. a^{bis} et b, qui a pour objectif « *d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée* » et « *de créer un milieu bâti compact* », ainsi qu'à l'art. 15 LAT, al. 2, soit « *les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites* ».

Le projet de zone réservée revêt ainsi un intérêt public, dans le sens que le développement du village soit mesuré, et que son affectation soit conforme à la LAT et au PDCn.

De par l'intégration de l'ensemble des parcelles de la zone à bâtir pour du logement, la délimitation du périmètre de la zone réservée respecte les principes de proportionnalité et de l'égalité de traitement.