



Répondant du dossier : Rosemay Christen

**Préavis municipal relatif à l'adoption par le Conseil général de la zone réservée
(selon l'article 46 LATC)**

Au Conseil Général de la Commune de Juriens

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

Objet du préavis

En vertu des dispositions de l'art 42 LATC, ce préavis a pour but l'adoption du plan de la zone réservée (selon l'art. 46 LATC) et de son règlement.

Contexte

Contexte fédéral : Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)

Acceptée à 62.9% par la population suisse le 3 mars 2013, la révision de la LAT a notamment pour objectif de garantir une utilisation mesurée du sol (art. 1 LAT). Etant donné que les zones à bâtir doivent répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années, les parcelles libres doivent ainsi être construites dans ce même laps de temps (art. 15a LAT). Par ailleurs, les communes ayant une zone à bâtir surdimensionnées doivent obligatoirement la réduire (art. 15 LAT).

La LAT impose aux cantons le devoir de réviser leur plans directeurs cantonaux afin d'y intégrer la nouvelle base légale fédérale. Entre l'entrée en vigueur de la LAT révisée et l'approbation des plans directeurs cantonaux, une période transitoire doit empêcher toute création de nouvelle zone à bâtir, à moins de procéder à un déclassement simultané.

Contexte cantonal : Plan directeur cantonal (PDCn) et loi sur l'aménagement du territoire (LATC)

La 4^{ème} adaptation du PDCn, adoptée par le Grand Conseil le 20 juin 2017 puis approuvée par le Conseil Fédéral le 31 janvier 2018, permet de se conformer aux nouvelles dispositions fédérales, mettant fin par la même occasion à cette période transitoire.

La mesure phare A11 du PDCn a pour objectif de limiter la croissance démographique des différentes communes selon leur typologie. La commune de Juriens étant reconnue en tant que localité hors-centre, une croissance démographique annuelle maximale de 0.75% est fixée.

Cette même mesure du PDCn précise qu'en cas de surdimensionnement des zones à bâtir, le plan général d'affectation (PGA) des communes concernées doivent être révisés d'ici juin 2022, afin de disposer d'un dimensionnement équilibré.

La loi sur l'aménagement du territoire (LATC) a également été passablement modifiée et remaniée afin de se conformer aux nouvelles dispositions fédérales, tout en favorisant une simplification des outils d'aménagement du territoire. Après avoir été adoptée par le Grand Conseil en avril 2018, elle est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018. Par conséquent, ce présent rapport se réfère aux articles de cette modification de loi. En revanche, il est important de préciser que le règlement, le plan ainsi que le rapport d'aménagement de la zone réservée soumis au Conseil général se basent sur l'état de la loi précédant l'entrée en vigueur du 1^{er} septembre 2018.

Contexte communal

Un bilan des réserves de zones à bâtir pour du logement a été effectué en fin 2014 - début 2015, laissant apparaître un surdimensionnement clair de la zone à bâtir de la commune de Juriens.

Suite aux différentes modifications de règles de calculs apportées par le Grand Conseil lors de l'adoption du PDCn, ainsi que par un calcul plus approfondi des capacités de réserves effectué par un nouvel outil de simulation du dimensionnement de la zone à bâtir, le bilan a sensiblement changé et se monte dorénavant à une surcapacité de 221 habitants.

Le PGA n'étant plus conforme à la LAT ni au PDCn, il doit donc être révisé. En outre, en cas de surdimensionnement d'une commune, le SDT peut s'opposer à la délivrance d'un permis de construire (voir art. 134 LATC)

Etant donné qu'une procédure de révision de PGA s'étend sur une longue période de temps, tout nouveau 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 a préalablement souhaité sécuriser la situation en établissant une zone réservée (selon l'art. 46 LATC).

Par ailleurs, il faut noter la présence d'une zone réservée cantonale, mise à l'enquête publique entre le 17 février et le 19 mars 2018, sur la portion de la parcelle 127 située en zone du village.

Zone réservée

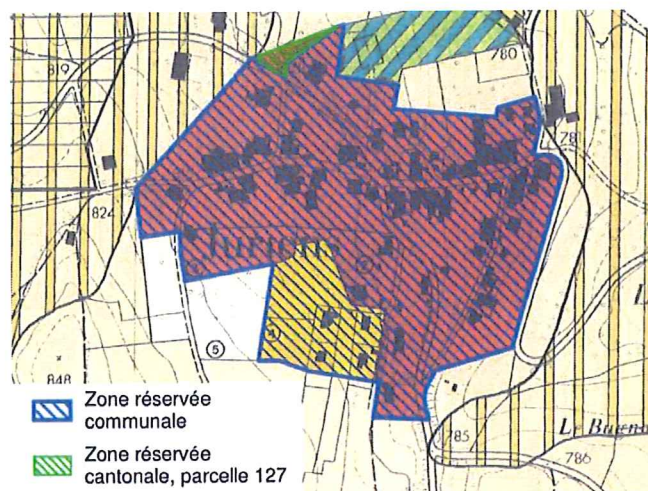
Principes et avantages

La procédure de zone réservée se traduit par un blocage temporaire des réserves de zones à bâtir sans toutefois les dézoner immédiatement.

La mise en place d'une zone réservée a pour avantage d'éviter tout risques d'opposition du Canton, d'assurer une égalité de traitement entre les propriétaires, de ne pas péjorer le surdimensionnement de la zone à bâtir et d'empêcher toute entrave lors de la révision du PGA.

Périmètre de la zone réservée

La Municipalité a décidé que l'ensemble des parcelles situées en zone à bâtir destinées à de l'habitat soit concerné par la zone réservée. Etant donné qu'une zone réservée cantonale a déjà été mise en place sur la parcelle 127, le périmètre de la zone réservée communale comprend l'ensemble de la



zone de villas ainsi que la zone du village, à l'exception de la parcelle 127.

La prise en compte de l'ensemble des parcelles situées en zone à bâtir destinée à de l'habitat a pour but d'assurer une égalité de traitement entre l'ensemble des propriétaires. En effet, une délimitation de manière ciblée aurait engendré des choix relativement subjectifs, favorisant ou défavorisant certains propriétaires.

Effets

Cette zone réservée a pour objectif d'éviter toute réalisation de nouvelle construction pour du logement durant la procédure de révision du PGA. Le règlement autorise toutefois la construction de dépendances de peu d'importance, situées à une distance de moins de dix mètres du bâtiment principal. Le règlement permet également la réalisation de rénovations ou transformations de bâtiments existants pour autant que la surface habitable n'augmente pas de manière disproportionnée. Seuls des petits agrandissements de volumes sont possibles (lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques, etc). Enfin, des agrandissements sont autorisés pour des activités professionnelles.

Par le biais de l'effet anticipé des plans (art. 49 LATC), la zone réservée déploie ses effets dès sa mise à l'enquête publique. A compter de sa mise en vigueur, la zone réservée s'applique sur une période de cinq ans, avec une possibilité de prolongation de trois ans (selon les 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, celle-ci est abrogée dès la mise en vigueur du nouveau PGA.

Il faut toutefois rappeler que la zone réservée n'est pas une nouvelle affectation. Elle se superpose au PGA en vigueur et prime sur les règlements communaux qui lui sont contraires.

Procédure

Mise à l'enquête

La mise à l'enquête publique s'est déroulée du 2 juin au 2 juillet 2018 conformément à l'article 38 LATC. A l'issue de l'enquête publique, une opposition a été adressée à la Municipalité.

Opposition

Une séance de conciliation a été organisée afin de mieux comprendre les intérêts et besoins de l'opposant, tout en lui fournissant des informations complémentaires. A l'issue de cette séance, l'opposant a retiré son opposition.

Adoption par le Conseil général, approbation préalable et mise en vigueur

Le Conseil communal est invité à se prononcer sur l'adoption de la zone réservée.

Après adoption de la zone réservée, le dossier sera transmis au SDT qui procédera à l'approbation préalable. Après une période de droit de recours, le Département du territoire et de l'environnement procédera à la mise en vigueur de la zone réservée.

Conclusion

Fondé sur ce qui précède, La Municipalité de Juriens vous recommande de prendre la décision suivante :

Le Conseil général de Juriens décide :

- d'adopter le plan de la zone réservée (selon l'art 46 LATC) ainsi que son règlement tels qu'ils ont été soumis à l'enquête publique du 2 juin au 2 juillet 2018
- d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes démarches utiles en vue de l'approbation et de l'entrée en vigueur de la zone réservée.

La Municipalité reste volontiers à disposition du Conseil et de la Commission pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, ses salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

Rosemay Christen

Nicole Steiner

Annexe : Examen préalable et ultime contrôle de la zone réservée