

COMMUNE DE VILLARZEL

ZONE RÉSERVÉE

rapport justificatif selon l'article 47 oat



GEA valotton et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
CP6326 1002 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch
www.geapartners.ch

15040 JMV FG DGY

Villarzel / 15040_Zone_reservee /
3_47OAT / 15040_47oat_v4_enquete_
publique.indd

SCEAUX ET SIGNATURES

Approuvé par la Municipalité de Villarzel dans sa séance du

Le Syndic : Max BLASER

La Secrétaire : Claire-Lise BONJOUR

Mis en consultation lors de l'enquête publique du au

SOMMAIRE

1	ZONE RÉSERVÉE	1
1.1	Contexte	1
1.2	Contenu du dossier.....	1
1.3	Bases légales	1
1.4	Zone réservée.....	2
1.5	Suite de la procédure.....	3
1.6	Concertation et information.....	6

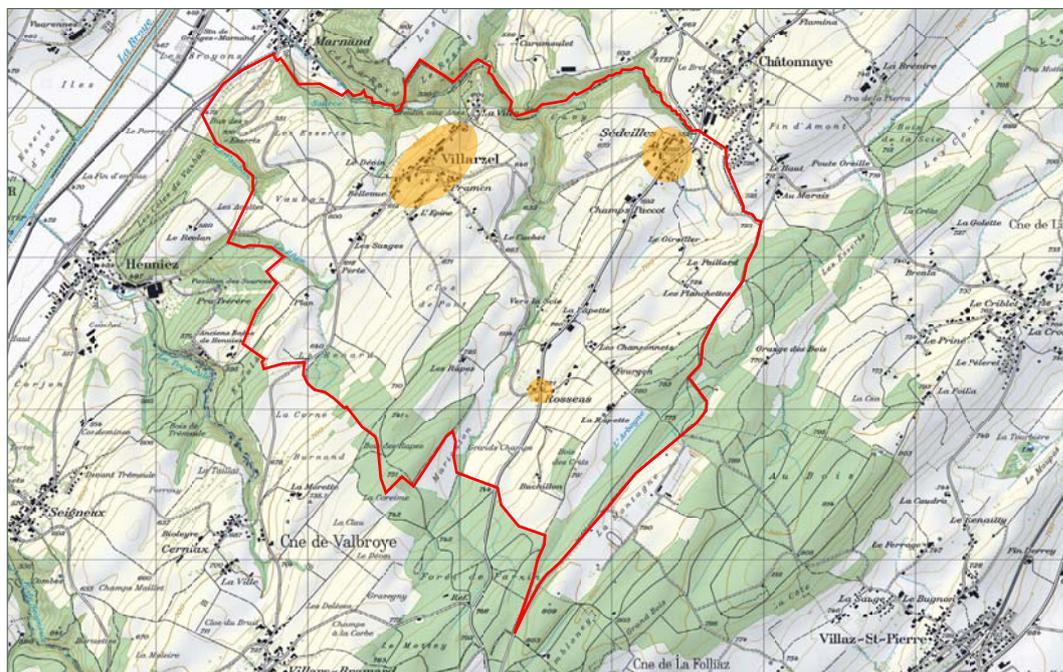
Localisation



périmètre
de la
commune



villages de
Rossens,
Sédeilles et
Villarzel



sans échelle

source : map.geo.admin.ch

1 ZONE RÉSERVÉE

1.1 Contexte

Les démarches engagées par la commune de Villarzel pour la révision de son plan général d'affectation (PGA) ont débuté en 2007, suite à la fusion des trois villages de Rossens, Sédeilles et Villarzel. Une étude préliminaire a été élaborée dans ce sens et présentée au Canton en 2008. Les orientations prises à l'époque restituent à la zone agricole toutes les zones intermédiaires et les zones d'utilité publique non utilisées, en contrepartie de la création d'une nouvelle zone à bâtir. Le Canton accepte cette proposition à condition de diminuer le potentiel des terrains constructibles. Les démarches de révision continuent en faveur de périmètres constructibles à faire valider par le Canton. Après de nombreux échanges entre la Municipalité et le Canton, il est décidé d'arrêter les études de révision du PGA en 2010. Entre 2010 et 2013, la Municipalité a travaillé à plusieurs reprises au redimensionnement de sa zone à bâtir, sans trouver d'écho favorable de la part du Canton.

Suite à la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), et notamment de la teneur de l'article 15 LAT, entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, la commune de Villarzel a soumis au Service du développement territorial (SDT) les conclusions du surdimensionnement de sa zone à bâtir le 2 mars 2015. Avec un taux de croissance de 76 %, la commune de Villarzel présente une surcapacité d'accueil de 226 habitants. En date du 18 mars 2015, un projet de redimensionnement a été transmis au Canton, qui n'a pas pris position sur ces propositions.

Dès lors, dans le cadre d'une première étape de redimensionnement des zones à bâtir, la Municipalité a pris la décision de définir une zone réservée sur les villages de Rossens, Sédeilles et Villarzel. La zone réservée a pour but d'interdire momentanément la création de nouvelles constructions sur des surfaces que la commune estime nécessaires pour garantir pleinement la révision de son PGA. La Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (art. 27 LATC) prévoit que la commune peut établir une zone réservée, à titre provisoire et pour une durée de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum. Au terme de ce délai, et sans adoption d'un plan d'affectation ultérieur, la zone réservée retourne à l'affectation en vigueur.

Par ailleurs et en parallèle à l'établissement de la zone réservée, la Municipalité a entamé des discussions avec d'autres communes vaudoises afin de chercher des solutions d'indemnisation pour les propriétaires fonciers concernés par un futur dézonage effectif. Un échange de droits à bâtir aux meilleures conditions possibles pour la commune en faveur de projets compatibles avec la planification cantonale est le souhait de la Municipalité dans le cadre plus large de la révision du PGA, ceci en conformité avec les lignes directrices de l'Etat de Vaud sur le redimensionnement des zones à bâtir.

1.2 Contenu du dossier

Le dossier est constitué des documents suivants :

- le plan délimitant la zone réservée par village ;
- le règlement y relatif ;
- le présent rapport justificatif selon l'article 47 OAT.

1.3 Bases légales

La zone réservée instituée par la commune de Villarzel se base sur les dispositions de la LAT (article 27) et sur les dispositions cantonales de la LATC (article 46).

1.4 Zone réservée

La zone réservée a été établie de manière non-arbitraire et proportionnelle entre les propriétaires fonciers, mais aussi et surtout en tenant compte des principes régissant l'aménagement du territoire (art. 1 LAT). Les critères du patrimoine bâti et paysager ont particulièrement retenu l'attention des auteurs :

- développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti ;
- arrière des bâtiments sis sur les rues principales et contigu à de la zone agricole ou de la zone de verdure ;
- poches de verdure à l'intérieur des villages pour favoriser les dégagements paysagers ;
- zones à bâtir non construites, à l'exclusion de celles pouvant compléter le tissu et la forme des villages ;
- parcelles non concernées par un permis de construire délivré.

La réglementation est conçue de manière à être succincte. Elle prévoit que toute construction nouvelle est interdite dans le périmètre de la zone réservée et que les rénovations et transformations des constructions existantes peuvent être autorisées pour autant qu'elles n'augmentent pas les surfaces habitables.

Selon le bilan du dimensionnement de la zone à bâtir, adapté à 22 %, conformément au courrier du SDT du 29 juin 2015, la nouvelle surcapacité d'accueil de la commune, pour cette étape de redimensionnement, est la suivante :

- Population au 31 décembre 2008 : 375 habitants
- Croissance à 22 % : + 83 habitants
- Population maximale en 2030 : 458 habitants
- Population au moment du bilan : 407 habitants
- Besoins au moment du bilan : + 51 habitants
- Capacité d'accueil au moment du bilan : 250 habitants
- Surcapacité d'accueil : **199 habitants**
- Facteur de croissance : 3.40
- Croissance 2008-2030 76 %

Le tableau suivant récapitule l'emprise de la zone réservée :

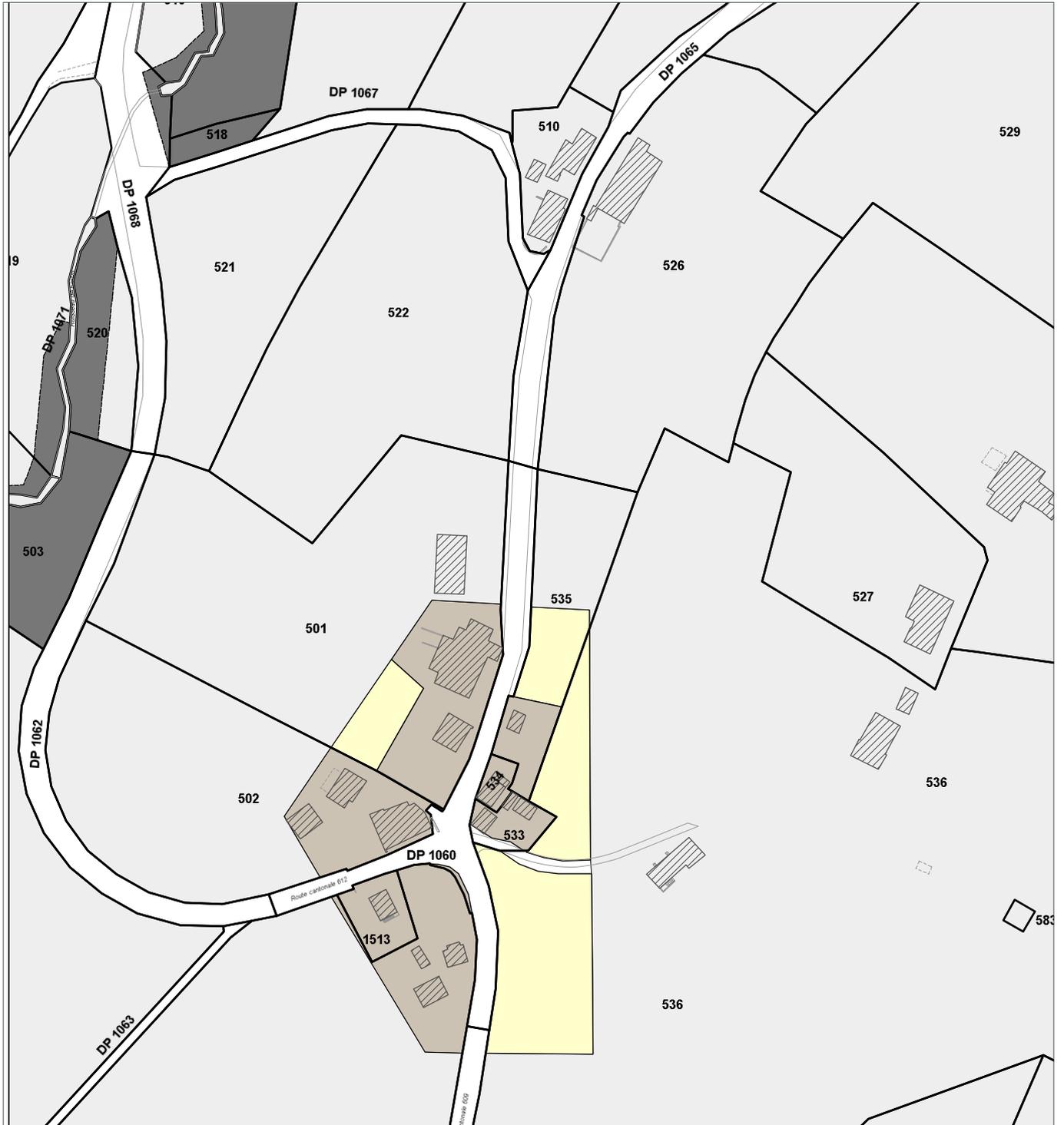
Village	Surface définie en zone réservée	Pourcentage de zone à bâtir concernée
Rossens	6'824 m ²	environ 40 %
Sédeilles	15'591 m ²	environ 20 %
Villarzel	52'286 m ²	environ 30 %
TOTAL	74'701 m²	environ 30 %

La zone réservée abaisse la capacité d'accueil de la commune à environ 135 habitants, soit une croissance d'environ 45 %.

1.5 Suite de la procédure

Après l'instauration de la zone réservée, la révision du plan général d'affectation (PGA) de la commune pourra se poursuivre afin de dézoner les parcelles concernées. Le statut de "non bâtir" restant à déterminer, les illustrations ci-après renseignent sur les orientations futures de l'affectation à venir, entre zone agricole et zone de verdure.

Rossens



1 : 2'500

- | | | | |
|---|--------------------------|---|---------------------------|
|  | zone village (existante) |  | zone agricole (existante) |
|  | aire forestière |  | zone agricole (proposée) |

Sédeilles



1 : 2'500

- zone village (existante)
- zone de verdure (existante)
- zone agricole (existante)
- zone d'utilité publique (existante)
- zone de verdure (proposée)
- zone agricole (proposée)
- aire forestière



1 : 2'500

- zone village (existante)
- zone de verdure (existante)
- zone agricole (existante)
- zone d'utilité publique (existante)
- zone de verdure (proposée)
- zone agricole (proposée)
- aire forestière

1.6 Concertation et information

La zone réservée de la commune de Villarzel a été établie en concertation avec :

- la Municipalité de Villarzel ;
- les services cantonaux, en particulier le SDT.

Conformément à l'article 3 LATC, une information du public a été organisée préalablement à l'enquête publique du dossier. Elle a eu lieu le 7 décembre 2015 et y ont été conviés la population de la commune de Villarzel, ainsi que les propriétaires fonciers concernés résidant hors du territoire communal.