

Commune d'  
ORZENS

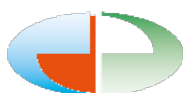


## Zone réservée selon l'art. 46 LATC



Rapport explicatif selon art. 47 OAT

Enquête publique



Orzens,  
Mars 2018



**Jaquier Pointet SA**  
Géomètres brevetés

Rue des Pêcheurs 7  
Case postale  
1401 Yverdon-les-Bains

024 424 60 70  
[www.japo.ch](http://www.japo.ch)  
[info@japo.ch](mailto:info@japo.ch)

## TABLE DES MATIÈRES

---

1	Introduction .....	1
1.1	Contexte de la création d'une zone réservée .....	1
1.2	Recevabilité du projet .....	1
1.3	Procédure et chronologie.....	2
1.4	Informations, concertation, participation.....	2
1.5	Planifications de rang supérieur .....	2
2	Contexte.....	3
2.1	Planifications communales en vigueur .....	3
2.2	Bilan des réserves en zone à bâtir.....	3
3	Justification .....	5
3.1	Nécessité de la zone réservée.....	5
4	Conformité .....	7
4.1	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).....	7
4.2	Plan directeur cantonal (PDCn).....	7
4.3	Plan général d'affectation (PGA) .....	7
5	Conclusion.....	8
6	Annexes.....	9



# 1 INTRODUCTION

## 1.1 Contexte de la création d'une zone réservée

En raison de l'entrée en vigueur de la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) le 1er mai 2014, la commune d'Orzens a pris la décision d'entreprendre la révision de son Plan général d'affectation (PGA). Cependant, au vu du surdimensionnement de la Commune en réserves de zone à bâtir ainsi que des demandes de permis de construire déposées régulièrement, la faisabilité de la révision est remise en cause, notamment du point de vue de la réduction dudit surdimensionnement. La Municipalité d'Orzens a donc choisi d'appliquer l'article 46 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) traitant des zones réservées. En effet, par la délimitation d'une zone réservée sur tout ou partie de la zone à bâtir, cet article bloque la délivrance des permis de construire et assure, dans le cas présent, un déroulement serein de la révision du PGA. En outre, il faut noter que la décision d'appliquer l'art. 46 LATC fait également suite à la mise à l'enquête de deux zones réservées cantonales le 8 février et le 29 juillet 2017, respectivement au sud et au nord de la commune. Par la création d'une zone réservée sur l'ensemble des zones d'habitation et mixte, la situation s'en retrouve clarifiée pour tous les propriétaires fonciers sur le plan de l'aménagement du territoire.

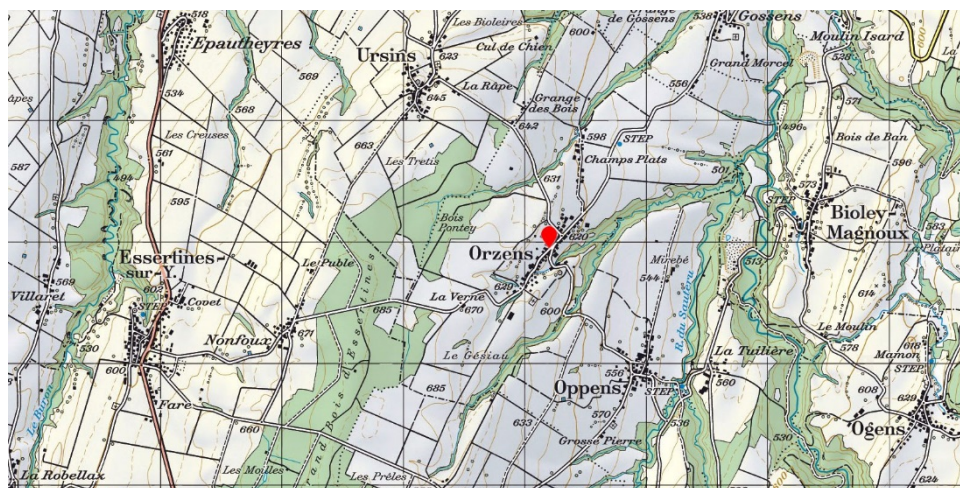


Figure 1 : Situation de la commune d'Orzens. Source : <https://map.geo.admin.ch/>

## 1.2 Recevabilité du projet

Conformément aux directives cantonales, la démonstration de la recevabilité du projet doit être faite. Elle porte sur trois points auxquels le dossier répond :

- Le dossier de la zone réservée a été établi par le bureau agréé Jaquier Pointet SA, dans le cadre d'un mandat attribué par la commune d'Orzens.

Le dossier a été établi par des personnes qualifiées selon l'art. 5a LATC du 4 décembre 1985.

- La composition du dossier est conforme aux dispositions des articles 12 et 13 RLATC.

Le dossier est composé du présent rapport selon l'art. 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) ainsi que du plan à l'échelle 1 :2'000 comprenant le règlement.

### 1.3 Procédure et chronologie

La procédure se fait selon la démarche décrite par les articles 56 et suivants de la LATC. La Municipalité d'Orzens participe activement à la création de la zone réservée.

Le dossier de la zone réservée a été reçu le 11 octobre 2017 par le Service du développement territorial (SDT) en vue de son examen préalable. Le SDT a fait part de son rapport d'examen préalable le 30 novembre 2017. Ce dernier a fait part de ses dernières remarques dans son rapport d'ultime contrôle daté du 12 février 2018.

### 1.4 Informations, concertation, participation

La Municipalité a publié un avis dans la Feuille des avis officiels (FAO) le 6 décembre 2016 afin d'informer les propriétaires de la démarche et du refus de l'octroi des permis de construire par la Municipalité en application de l'article 77 de la LATC, soit d'ici à la mise à l'enquête de la zone réservée.

Par ailleurs, une information publique est organisée à l'occasion de la mise à l'enquête du dossier conformément aux dispositions légales.

### 1.5 Planifications de rang supérieur

La création de la zone réservée selon l'art. 46 LATC est établie selon le cadre légal de la LAT et de la LATC. D'autre part, celle-ci suit les principes du Plan directeur cantonal (PDCn).

## 2 CONTEXTE

### 2.1 Planifications communales en vigueur

Les modalités d'occupation du sol sur la commune d'Orzens sont régies par son PGA et son règlement approuvés le 27 novembre 1992 par le Conseil d'État. Ce plan détermine sept zones (zone du village A, du village B, artisanale, de constructions d'utilité publique, intermédiaire, de verdure et agricole) ainsi qu'une aire forestière.



Figure 2 : Extrait du PGA en vigueur sur la Commune. Source : Jaquier Pointet SA

### 2.2 Bilan des réserves en zone à bâtir

Conséquence directe de l'entrée en vigueur en 2014 de la LAT révisée, le redimensionnement de la zone à bâtir et la mise en évidence des réserves de terrains à bâtir constituent l'un des aspects majeurs étudiés dans le cadre d'une révision de PGA.

La mesure A11 du PDCn fixe pour chaque commune un taux annuel de croissance de la population qui diffère selon la localisation des zones à bâtir. Cette population se répartit à l'intérieur des périmètres compacts des agglomérations, des périmètres de centres cantonaux, régionaux ou locaux, des localités à densifier ou hors des centres. La commune d'Orzens est considérée en tant que commune se situant hors des centres.

En 2008, 205 habitants résidaient au sein de la commune d'Orzens. Le bilan des réserves en zone à bâtir validé en 2015 par le Service du développement territorial (SDT) montrait un taux de croissance de 96 % entre 2008 et 2030, à savoir un surdimensionnement manifeste. Il est à relever que ce calcul considérait à l'époque un taux de saturation (le degré d'utilisation des droits à bâtir) de 80 % sur l'ensemble des réserves identifiées.

Avec la quatrième adaptation du PDCn adoptée en juin 2017 par le Grand Conseil, le bilan considère désormais un taux de saturation de 100 %. En outre, la population de référence est fixée désormais au 31 décembre 2015. De plus, les communes situées hors des centres ne disposent plus que d'une croissance de 0,75 % par année jusqu'en 2036. Enfin, les communes peuplées de moins de 200 habitants (avec une marge allant jusqu'à 300 habitants) se voient octroyer une croissance de 45 habitants entre 2015 et 2036.

Avec 211 habitants au 31 décembre 2015, la croissance potentielle en fonction des réserves en zone à bâtir s'élève à 125 % de la population de référence. Cela signifie que si toutes ces réserves identifiées en zone à bâtir étaient utilisées, la population de la commune d'Orzens pourrait atteindre environ 475 habitants. Or, selon la mesure A11 du PDCn, la population de la commune d'Orzens devrait atteindre 256 habitants (211 habitants + 45 habitants = 256 habitants) à l'horizon 2036.

En résumé, les réserves disponibles actuellement en zone à bâtir de la commune d'Orzens donnent le droit d'accueillir un maximum de 475 habitants. La mesure A11 du PDCn autorise quant à elle des réserves pour environ 256 habitants jusqu'en 2036. La nécessité de mettre en place une zone réservée est donc avérée en vue du redimensionnement de la zone à bâtir dans le cadre de la révision du PGA de la commune.



## 3 JUSTIFICATION

---

### 3.1 Nécessité de la zone réservée

L'article 15 LAT exige des communes qu'elles mettent à jour leurs plans d'affectation lorsque ces derniers sont surdimensionnés. Comme démontré au chapitre 2.2, le PGA de la commune d'Orzens est manifestement surdimensionné.

Au vu des résultats du bilan des réserves et dans le souci d'uniformiser la situation au regard des propriétaires fonciers sur la commune, la Municipalité a jugé nécessaire d'instaurer une zone réservée sur l'entier des zones d'habitation et mixte de la Commune afin, notamment, de se lancer dans une réflexion générale basée sur un état fixe de la zone à bâtir dans le cadre de la révision du PGA. La volonté de limiter la consommation du sol et de privilégier la qualité de vie au sein de la commune est également à l'origine de cette décision. En effet, si des constructions continuent à se réaliser sur les parcelles encore disponibles, le redimensionnement de la zone à bâtir s'avère alors compromis au vu du temps nécessaire (plusieurs années) pour mener à bien le projet de révision.

Le gel de la constructibilité de nouveaux logements au sein de la zone à bâtir destinée à l'habitation est apparu comme la seule solution envisageable à l'heure actuelle. Cette suspension des droits à bâtir est déterminée pour une période de cinq ans, prolongeable trois ans, selon l'article 46 de la LATC.

Art. 46 LATC                      « La Commune ou l'État peuvent établir une zone réservée, à titre provisoire, pour une durée de cinq ans pouvant être prolongée de trois ans au maximum lorsque la sauvegarde des buts et des principes régissant l'aménagement du territoire l'exige ».

Les constructions ayant une autre destination (artisanat, utilité publique, agriculture,...) restent autorisées par le règlement de la zone réservée mais uniquement sur des parcelles déjà partiellement bâties.

À noter que le règlement de la zone réservée autorise les transformations à l'intérieur des bâtiments, pour autant que la surface habitable ne soit pas augmentée de façon disproportionnée. Cela signifie que le rapport entre la transformation projetée, la surface habitable existante ainsi que le volume exploitable du bâtiment doit être pris en compte. Si une augmentation de la surface habitable devait être opérée, celle-ci doit être exceptionnelle et restreinte. En ce sens, le but de la zone réservée, à savoir la mise en conformité ultérieure du PGA au PDCn, est respecté.

Si les rénovations et les transformations sont autorisées dans le cadre de la zone réservée, ceci est dû au fait qu'elles ne génèrent pas de nouvelles emprises au sol significatives.

Par ailleurs, la construction de nouvelles dépendances est également restreinte. Celles-ci devront se situer au maximum à 5 mètres du bâtiment principal. Une exception est toutefois prévue pour les garages et couverts à voitures qui pourront également se situer à moins de 5 mètres du domaine public. Cette exception et la distance de 5 mètres divergent du règlement-type cantonal. Cela est justifié par le besoin d'une indispensable souplesse étant donné la probable application prolongée du régime de la zone réservée ainsi que par les configurations des lieux assez variées avec notamment des topographies parfois accidentées. On peut ajouter que ces divergences n'auront qu'une influence négligeable sur les potentiels de dézonages futurs.

Au final, toutes les demandes de permis de construire déposées pour une nouvelle construction destinée au logement située au sein du périmètre de la zone réservée seront bloquées par la Municipalité au plus tard dès le premier jour de la mise à l'enquête de cette dernière. Il est à noter que la Municipalité entend même faire usage de l'art. 77 LATC pour bloquer ce type de projet d'ici à la mise à l'enquête de la zone réservée.

## 4 CONFORMITÉ

---

### 4.1 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)

L'analyse des données de base ainsi que l'évaluation des réserves en zone à bâtir démontrent qu'une révision de PGA dans un contexte de fort développement des constructions n'est pas envisageable. La mise en place d'une zone réservée a donc été décidée.

La zone réservée répond aux principaux thèmes de la LAT qui sont la protection du milieu naturel, la création et maintien du milieu bâti, la décentralisation, le développement de la vie sociale et le maintien des sources d'approvisionnement.

### 4.2 Plan directeur cantonal (PDCn)

Tel que mentionné dans les chapitres précédents, la création de la zone réservée selon l'article 46 LATC a pour objectif le gel provisoire de la situation existante en matière de constructions et de réserves de terrains à bâtir. Dans un deuxième temps, cette mesure a également pour objectif de positionner favorablement la commune pour la révision de son PGA. En effet, la mise en conformité avec le PDCn et notamment sa mesure A11 reste primordiale. Afin de développer un projet cohérent, la Municipalité doit mener une réflexion approfondie prenant en compte un nombre important de problématiques. Il est impossible de mener à bien ce genre de démarche si les conditions sont sans cesse modifiées, ce contre quoi elle se prémunit par la mise en place d'une zone réservée.

### 4.3 Plan général d'affectation (PGA)

Le PGA de la commune d'Orzens n'est aujourd'hui plus conforme aux conditions actuelles de l'aménagement du territoire. La délimitation d'une zone réservée est donc une étape transitoire qui conduira ensuite, au travers de la révision du PGA, à la réalisation d'un PGA harmonisé et conforme aux prescriptions légales actuelles.

## 5 CONCLUSION

---

Le présent rapport accompagne le dossier pour l'enquête publique de la zone réservée selon l'art. 46 LATC conformément à l'art. 47 OAT. Il en explique le contexte, les objectifs, justifie ce projet et en démontre la conformité aux diverses planifications d'ordre supérieur dont la LAT, son ordonnance ainsi que le PDCn.

## 6 ANNEXES

---

1. Bilan de base issu du guichet « *Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte)* » (état septembre 2017)