



● ABA PARTENAIRES SA  
AGITATEURS D'ESPACES  
BONIFICATEURS DE TERRITOIRES  
ACTIVATEURS DE PROJETS

● ADRESSE  
AVENUE DE RUMINE 20  
CH-1005 LAUSANNE  
0041 21 721 26 26



● COMMUNE DE ROMAINMOTIER-ENVY

● ADRESSE

Place du Bourg 7, 1323 Romainmôtier

● OBJET

**ZONE RESERVEE SELON L'ART. 46 LATC**

Rapport 47OAT

● 1936-43



● VERSION POUR ENQUÊTE PUBLIQUE



## PERSONNES DE REFERENCE

Nils Monbaron, Syndic, Commune de Romainmôtier-Envy  
079 / 257 20 29 – nils.monbaron@romainmotier.ch

Thibault Arm, urbaniste – Chef de projet, ABA PARTENAIRES S.A, Lausanne  
021 / 721 26 38 - thibault.arm@aba-partenaires.ch

## ABREVIATIONS

FAO	Feuille d'avis officielle
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
MADR	Méthode automatique de dimensionnement des réserves à bâtir
PDCn	Plan directeur cantonal
PA	Plan d'affectation
PGA	Plan général d'affectation
PPA	Plan partiel d'affectation
PQ	Plan de quartier
SDA	Surfaces d'assolement
DGTL	Direction générale du territoire et du logement



## TABLE DES MATIERES

<b>0. Présentation du dossier</b> .....	<b>1</b>
0.1. Présentaiton et objectifs .....	1
0.2. Présentation du contexte communal.....	1
0.3. Planifications communales en vigueur.....	3
0.4. Planification en cours.....	4
0.5. Chronologie.....	4
0.6. Composition du dossier .....	4
<b>1. Recevabilité</b> .....	<b>5</b>
1.1. Acteurs du projet.....	5
1.2. information, concertation et participation .....	5
1.3. Démarches liées au projet d'affectation .....	5
1.3.1 Pré-étude de redimensionnement et révision du plan d'affectation .....	5
1.3.1 Recours à l'article 47 LATC .....	5
<b>2. Justification</b> .....	<b>6</b>
2.1. Bilan des réserves .....	6
2.2. Nécessité d'affecter en zone réservée.....	6
2.3. Caractéristiques de la zone réservée .....	7
2.3.1 Périmètre et possibilités de constructions restantes.....	7
<b>3. Conformité</b> .....	<b>9</b>
3.1. Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) .....	9
3.2. Plan directeur cantonal .....	9
<b>4. Conclusion</b> .....	<b>9</b>
<b>5. Liste des annexes</b> .....	<b>9</b>
5.1. Annexe 1 : Rapport de synthèse - Actualisé.....	10



## **0. PRÉSENTATION DU DOSSIER**

---

### **0.1. PRESENTATION - OBJECTIFS**

L'analyse du dimensionnement des zones à bâtir des communes vaudoises révèle que sur l'ensemble du territoire cantonal la surface disponible s'avère deux à trois fois plus importante que nécessaire pour les 15 années à venir. De plus, une grande partie de ces réserves se situe hors des centres. Ce constat est révélateur de l'étalement urbain important en cours sur le territoire vaudois. Le Plan directeur cantonal (ci-après PDCn), entré en vigueur le 1er août 2008, a comme objectif de remédier à cette situation en localisant prioritairement le développement dans les « centres » équipés et bien desservis par les transports publics.

L'entrée en vigueur au 1er mai 2014 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après LAT), a considérablement changé les conditions cadres de toutes planifications territoriales. Les objectifs de la LAT mentionnent par exemple la nécessité 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 (art. 1 al. 2 let. a bis et b LAT). Elle demande également que les zones à bâtir soient définies de manière à répondre aux besoins prévisibles pour les quinze années à venir, et que les zones à bâtir surdimensionnées soient réduites (art. 15 al. 1 et 2 LAT).

La 4<sup>ème</sup> adaptation du PDCn, approuvée par la Confédération le 31 janvier 2018, a pour objectif d'adapter la répartition de la zone à bâtir selon les exigences de la LAT révisée, en localisant prioritairement le développement dans les « centres » équipés et bien desservis par les transports publics. Le PDCn précise la répartition de la croissance démographique à l'échelle cantonale, ainsi que la méthodologie pour atteindre les objectifs fixés par la LAT. Il convient de souligner à ce titre que le PDCn est accompagné de plusieurs directives, notamment en matière de redimensionnement de la zone à bâtir pour guider les communes dans leurs démarches.

Considérée comme surdimensionnée au sens de la mesure A11 du PDCn, la Commune de Romainmôtier-Envy est amenée à redimensionner sa zone à bâtir conformément aux dispositions cantonales en la matière. Dans cette perspective et selon les dispositions du PDCn, la Commune est tenue de prendre les mesures nécessaires pour garantir que le redimensionnement de sa zone à bâtir ne soit pas entravé par de nouvelles constructions.

Le processus de redimensionnement de la zone à bâtir débute par la mise en œuvre d'une zone réservée. Celle-ci permet aux autorités communales de figer temporairement l'affectation de certaines parties du territoire, le temps que soient mises en vigueur les mesures de planification destinées à redimensionner la zone à bâtir. Dans ce but, elle a mandaté le bureau ABA PARTENAIRES SA pour la réalisation de ce projet.

### **0.2. PRÉSENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL**

Romainmôtier-Envy est une Commune du district du Jura-Nord vaudois, située entre les communes Croy, La Sarraz, Ferreyres, Moiry, Juriens, Vaulion, Premier, Bretonnières, et Bofflens. Elle s'étend sur une superficie de 6.97km<sup>2</sup>, occupée majoritairement par de la forêt. La commune possédait une population de 551 habitants au 31 décembre 2017.

La Commune est composée de plusieurs entités bâties distinctes : le centre historique de Romainmôtier, la localité d'Envy (Commune à part entière avant la fusion avec Romainmôtier en 1970), ainsi que plusieurs zones résidentielles et d'activités, à l'est, à proximité de la gare et de la Commune de Croy.

Le noyau villageois historique de Romainmôtier accueille l'ensemble des services à la population et des commerces. Il est par ailleurs doté d'une valeur patrimoniale exceptionnelle avec 7 objets inscrits en note 1 (objet d'intérêt national) au recensement architectural. L'ensemble du village de Romainmôtier est par ailleurs recensé par l'ISOS (inventaire fédéral

des sites construits d'importance nationale). Cette forte valeur patrimoniale nécessite bien entendu une approche particulière en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Au niveau de la desserte en transports publics, la Commune de Romainmôtier-Envy est principalement desservie par la gare de Croy-Romainmôtier (située à l'est de la Commune). Elle offre une connexion directe à Lausanne en 30 minutes. La Commune bénéficie également de deux lignes « Car postal ». La première assure une liaison entre la gare et la localité de Mont-la-Ville, en passant par le centre historique de Romainmôtier et le village d'Envy. La seconde relie la gare à la localité de Vaultion, en passant par le centre historique de Romainmôtier.

Localisation et situation de la Commune :



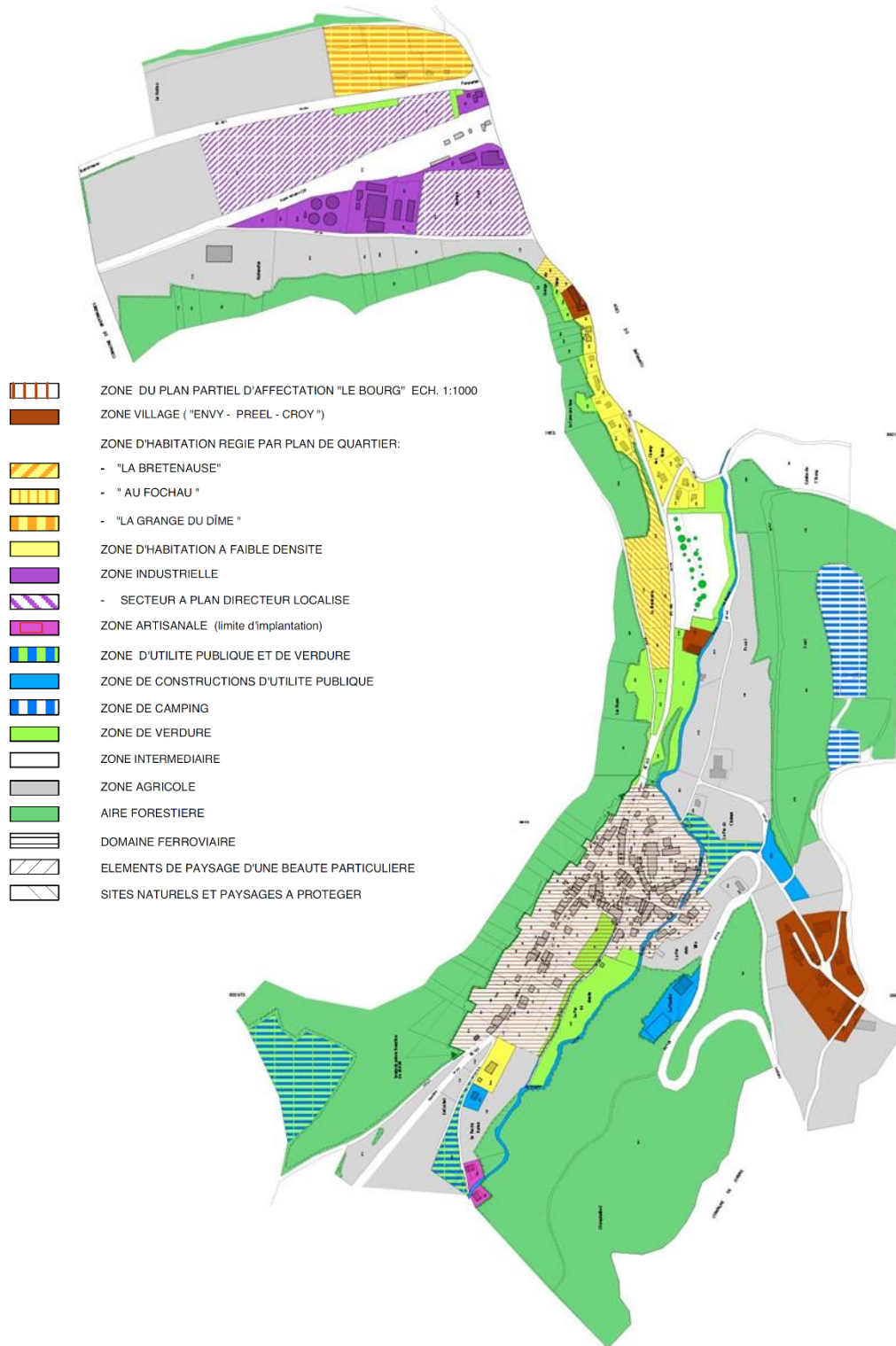
(Source : ABA PARTENAIRES SA, fonds de carte : [www.geo.vd.ch](http://www.geo.vd.ch))



### 0.3. PLANIFICATIONS COMMUNALES EN VIGUEUR

Le territoire communal du Romainmôtier-Envy est régi par un plan général d'affectation (ci-après PGA) et le règlement y afférent entrés en vigueur en 2002.

Extrait du PGA en vigueur :



PGA (Source : Commune de Romainmôtier-Envy, modifié par ABA PARTENAIRES SA)

Le PGA est complété par plusieurs plans sectoriels :

- Le PPA « *le Bourg* », qui régit le secteur du centre historique.
- Le PQ « *la Bretenause* », qui régit une zone de faible densité située entre les villages de Romainmôtier et de Croy.
- Le PQ « *La grange du Dîme* », qui régit deux parcelles situées au nord de la route du Dîme.
- Le PQ « *Au Fochau* », qui régit une zone de faible densité située à l'est de la gare.

#### **0.4. PLANIFICATION EN COURS**

La Commune de Romainmôtier-Envy fait partie de l'Association régionale pour le développement du nord-vaudois (ci-après ADN). Actuellement, conformément aux directives cantonales, l'ADN a démarré une étude destinée à évaluer le dimensionnement des zones d'activités et à mettre en place un système de gestion de celles-ci à l'échelle régionale (SGZA).

Dans le but de maintenir toutes les options futures de développement ouvertes, jusqu'à ce que les tenants et aboutissants de cette stratégie régionale soient connus, la Commune de Romainmôtier-Envy a décidé de colloquer une partie de sa zone industrielle en zone réservée.

#### **0.5. CHRONOLOGIE**

Par son courrier du 29 juin 2015, la Direction générale du territoire et du logement (ci-après DGTL) a notifié à la Commune de Romainmôtier-Envy la nécessité de réviser son Plan général d'affectation, afin de redimensionner sa zone à bâtir selon les besoins nécessaires pour les 15 années à venir. Selon la mesure A11 du PDCn, les communes surdimensionnées ont jusqu'au 20 juin 2022 pour réviser leurs plans d'affectation.

En juillet 2019, la Commune mandate le bureau ABA PARTENAIRES SA pour établir une pré-étude visant à définir une stratégie pour le redimensionnement de la zone à bâtir communale en fonction de l'évolution des bases légales. La Commune dépose alors la pré-étude à la DGTL pour examen et accord préliminaire en vue de l'obtention d'un subventionnement cantonal.

L'établissement de la pré-étude a notamment mis en évidence la nécessité d'établir une zone réservée, sur certaines portions de la zone à bâtir destinée à l'habitation afin de garantir que la situation de la Commune ne s'aggrave pas. Cette intention a fait l'objet d'une publication dans la FAO du 27 décembre 2019.

Une présentation publique de la zone réservée communale et du déroulement des différentes procédures et études menées dans le cadre du redimensionnement de la zone à bâtir de la Commune a été organisée avant l'enquête publique de la zone réservée.

#### **0.6. COMPOSITION DU DOSSIER**

Le dossier contient :

- Le plan d'affectation de la zone réservée au 1/5000 et son règlement ;
- Le présent rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT.

En annexe du présent rapport d'aménagement :

- Le bilan des réserves à bâtir de la Commune.

## **1. RECEVABILITÉ**

---

### **1.1. ACTEURS DU PROJET**

Le pilotage du projet est assuré par la Municipalité de Romainmôtier-Envy

Le dossier de zone réservée est élaboré par le bureau ABA PARTENAIRES SA à Lausanne. Par son expérience et ses qualifications, le bureau ABA PARTENAIRES SA répond aux exigences de l'art. 3 LATC.

La base cadastrale, ainsi que le fichier numérique répondant à la norme NORMAT, sont respectivement contrôlés et fournis par le bureau DTP SA, géomètre à Orbe.

### **1.2. INFORMATION, CONCERTATION ET PARTICIPATION**

Le présent projet de zone réservée est le fruit d'un travail coordonné avec les services cantonaux concernés, plus particulièrement la DGTL, qui soutient la Commune de Romainmôtier-Envy dans le processus de redimensionnement de sa zone à bâtir.

En application de l'art. 2 LATC, la population a été tenue informée des intentions de la Commune, en particulier par l'intermédiaire d'une publication, le 27 décembre 2019, d'un avis dans le FAO. A cette occasion, il a également été mentionné que la Commune ferait appel à l'art. 47 LATC, afin de bloquer tout projet de construction susceptible d'aggraver le bilan des réserves à bâtir de la Commune.

Au surplus, une présentation publique à la population du projet de zone réservée et du processus global en vue de redimensionner la zone à bâtir a été organisé avant l'enquête publique.

### **1.3. DEMARCHES LIEES AU PROJET D'AFFECTATION**

#### **1.3.1 Pré-étude de redimensionnement et révision du plan d'affectation**

Préalablement à la décision de colloquer certaines parties du territoire communal en zone réservée, la Municipalité a entrepris la réalisation d'une pré-étude de redimensionnement. Cette étude offre à la Municipalité une meilleure vue d'ensemble des démarches à entreprendre et des efforts à consentir en termes de redimensionnement. De plus, elle a permis d'obtenir une subvention cantonale pour les prestations directement liées au redimensionnement de la zone à bâtir.

Les réflexions préliminaires entreprises dans le cadre de la pré-étude ont permis de mettre en évidence quelles parcelles devaient être colloquées en zone réservée, afin de ne pas aggraver le surdimensionnement actuel de la Commune et de ne pas entraver les mesures de redimensionnement qui devront être prises lors de la prochaine révision du PACom. Celle-ci est entreprise parallèlement à la mise en place de la présente zone réservée.

#### **1.3.1 Recours à l'article 47 LATC**

A la suite de la publication dans la FAO de sa décision de colloquer une partie de sa zone à bâtir en zone réservée et dans l'attente que celle-ci soit en vigueur, la Municipalité se réserve le droit recourir à l'art 47 LATC, afin de bloquer la délivrance des permis de construire dont le dossier a été soumis à la Commune postérieurement à la publication. L'art. 47 LATC permet à la Municipalité de refuser un projet de construction lorsque celui-ci compromet le développement d'un plan qui est envisagé, mais qui n'a pas encore été soumis à l'enquête publique, dans le cas présent une zone réservée.

## 2. JUSTIFICATION

### 2.1. BILAN DES RÉSERVES

L'analyse du bilan des réserves à bâtir a été affiné conformément aux directives de la 4<sup>ème</sup> adaptation du PDCn. Ce bilan actualisé est issu du guichet cartographique mis en place par la DGTL pour accompagner les communes dans leur processus de redimensionnement de la zone à bâtir. Il est présenté de manière synthétique ci-dessous et détaillée en annexe.

BILAN	Hors centre
<b>Surcapacité d'accueil par rapport aux besoins</b>	
Capacités accueil – Besoins	<b>76 hab.</b>

Au regard de ce bilan, il apparaît que la Commune de Romainmôtier-Envy est considérée comme surdimensionnée et qu'elle sera amenée à réduire sa zone à bâtir. En application de l'art. 15 LAT et des dispositions du PDCn, la zone à bâtir communale devra correspondre de façon stricte aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes. À terme et dans le cadre de la révision du PA, cet objectif sera atteint à travers la mise en œuvre d'une série de dézonages de zone à bâtir à zone agricole.

### 2.2. NÉCESSITÉ D'AFFECTER EN ZONE RÉSERVÉE

La mise en place d'une zone réservée découle de la nécessité de mettre à jour les plans d'affectation conformément à l'art. 15 LAT et aux mesures du PDCn.

Au niveau cantonal, l'application de l'art. 15 LAT est précisée par la mesure A11 du PDCn. Celle-ci mentionne la nécessité pour les communes de redimensionner leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre la capacité d'accueil en habitant et la croissance démographique projetée (selon les directives de la 4<sup>ème</sup> adaptation du PDCn : 0,75% hors centre).

Les éléments mentionnés précédemment justifient l'application d'une zone réservée. Celle-ci permet aux autorités communales de figer le contexte actuel de l'affectation du territoire et du tissu bâti le temps que soient mises en vigueur les études et les mesures de planification destinées à fixer les zones à bâtir selon les besoins prévisibles pour les 15 années suivantes. A l'intérieur de la zone réservée, rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver l'établissement d'un futur plan d'affectation.

Introduite à titre provisoire et conformément à l'art. 46 LATC, la zone réservée permettra de poursuivre les réflexions concernant le futur développement territorial et d'établir des nouveaux plans communaux. Le droit fédéral fixe à 5 ans la validité de la zone réservée. Ce délai pourra être prolongé de 3 ans, pour autant que les circonstances le justifient.

La zone réservée équivaut à une affectation temporaire. Elle déploie ses effets sur les territoires sur lesquels des plans doivent être révisés, modifiés ou élaborés. La zone réservée constitue une mesure temporaire en affectation du territoire qui, le temps de sa validité, gèle les plans et les règlements d'affectation en vigueur. Elle déploie ses effets dès sa mise à l'enquête publique selon l'art 49. LATC.

Le délai d'application de la zone réservée permettra à la Commune de Romainmôtier-Envy de réviser ses plans d'affectation.

## 2.3. CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE RÉSERVÉE

### 2.3.1 Périmètre et possibilités de constructions restantes

Les parcelles affectées en zone réservée sont les suivantes : 20, 97, 98, 100, 101, 182, 183, 184, 187, 232, 234, 235, 237, 421, 533,

#### Zone d'habitations :

La zone réservée couvre des portions ciblées du territoire communal. Le périmètre de la zone réservée a été établi sur les parcelles identifiées comme libres ou partiellement libres de construction par le guichet cartographique cantonal. En d'autres termes, la zone réservée s'applique sur les parcelles qui présentent un potentiel constructible suffisant pour accueillir une nouvelle construction.

Au sein des parcelles affectées par le PPA « Le Bourg », la zone réservée s'applique sur les parcelles possédant un périmètre de construction entièrement libre.

Cette approche ciblée est possible car la Commune a déjà réalisé sa pré-étude de redimensionnement et dispose ainsi déjà d'une vision concrète concernant les secteurs à dézoner et la stratégie à entreprendre en matière de redimensionnement.

La pré-étude de redimensionnement a ainsi permis de vérifier que le déclassement potentiel des secteurs affectés en zone réservée permettrait à la Commune d'atteindre un dimensionnement de sa zone à bâtir conforme aux exigences cantonales. Dans ce contexte, l'application d'une zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir communale ne se justifierait pas et serait disproportionnée.

#### Zone industrielle :

La zone réservée s'applique également sur quatre parcelles situées en zone industrielle (parcelles 184, 182, 183 et 533). L'application d'une zone réservée sur ces parcelles répond ici à des objectifs différents. La Commune de Romainmôtier-Envy fait partie de l'Association régionale pour le développement du nord-vaudois (ci-après ADNV). Actuellement, conformément aux directives cantonales, l'ADNV a démarré une étude destinée à évaluer le dimensionnement des zones d'activités et à mettre en place un système de gestion de celles-ci à l'échelle régionale.

Considérant l'importance stratégique du secteur concerné (~45'000m<sup>2</sup> de terrain libre de construction à proximité de la gare) et dans le but de maintenir toutes les options futures de développement ouvertes, jusqu'à ce que les tenants et aboutissants de la stratégie régionale soient connus, la Commune de Romainmôtier-Envy a décidé de colloquer une partie de sa zone industrielle en zone réservée.

#### Possibilités de transformations et rénovations :

Afin de permettre au tissu villageois de se régénérer et aux bâtiments existants d'être rénovés, les transformations, rénovations et légers agrandissements sont autorisés par le règlement de la zone réservée.

Le règlement de la zone réservée prévoit également la possibilité de construire des dépendances de peu d'importance répondants aux critères définis dans l'art. 39 RLATC. Celui-ci précise notamment que les dépendances doivent être liées à un bâtiment existant, et qu'elles ne pourront en aucun cas servir à l'habitation.

Le périmètre de la zone réservée est représenté sur la carte ci-après.

# LEGENDE



PÉRIMÈTRES DE LA ZONE RÉSERVÉE selon art. 46 LATC



Extrait du plan de zone réservée (Source : ABA PARTENAIRES)

### **3. CONFORMITÉ**

---

#### **3.1. LOI FEDERALE SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (LAT)**

Le projet de zone réservée respecte les buts et les principes fixés par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire fédérale (ci-après LAT), entrée en vigueur le 1er mai 2014. Le projet est en particulier conforme aux grandes dispositions de celle-ci, à savoir :

- protection du milieu naturel ;
- création et maintien du milieu bâti ;
- développement de la vie sociale et décentralisation ;
- maintien des sources d'approvisionnement.

#### **3.2. PLAN DIRECTEUR CANTONAL**

Le projet de zone réservée s'inscrit en cohérence avec les objectifs de la 4ème adaptation du Plan directeur cantonal en particulier avec la mesure A11 de ce dernier « *Zones d'habitation et mixtes* ». En effet, la zone réservée assure la faisabilité de la révision du Plan d'affectation qui légalisera, à terme, une zone à bâtir dimensionnée en fonction des besoins à 15 ans et conforme aux dispositions des planifications supérieures.

### **4. CONCLUSION**

---

Sur la base de ce qui précède, la Municipalité de Romainmôtier-Envy conclut à la conformité du projet de zone réservée avec le droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement, ainsi qu'avec les planifications de rang supérieur.

### **5. LISTE DES ANNEXES**

---

Annexe I Bilan des réserves à bâtir (actualisé)

## 5.1. ANNEXE 1 : RAPPORT DE SYNTHÈSE - ACTUALISÉ

### Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	<b>Romainmôtier-Envy</b>
N° OFS	<b>5761</b>

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

#### A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

En centre		Hors du centre	
0	0	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

#### Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2017)

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Besoins au moment du bilan [habitants]

0	0	526	526
0	0	551	551
+		+	
0	0	83	83
+		+	
0	0	0	0
=		=	
0	0	609	609
0	0	58	58

#### B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

En centre		Hors du centre	
0	0	121	87
+		+	
0	0	143	143
33	33	33	33
0	0	47	47
=		=	
0	0	168	134

#### C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

En centre		Hors du centre	
0	0	110	76