

**Etablissement de la zone réservée communale
conformément à l'article 46 alinéa 1 LATC**



Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers-ères,

1. OBJET DU PRESENT PREAVIS

Le présent préavis a pour objet l'adoption par le Conseil général de l'établissement d'une zone réservée communale sur plusieurs parcelles dont le développement apparaît stratégique.

Il est utile de préciser au préalable les termes et les conditions relatifs à la « zone réservée » correspondant à l'article 46 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) :

- ¹ *Les Communes ou le département peuvent établir des zones réservées selon l'article 27 LAT. Ces zones interdisent ou limitent la constructibilité de terrains pendant une période maximale de 5 ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum.*
- ² *La procédure d'approbation est celle des plans d'affectation.*

2. HISTORIQUE

Planification communale et zone réservée

La révision du PACom (Plan d'affectation communal, ou PGA selon l'ancienne appellation) de Romainmôtier-Envy est en cours. Elle a débuté en 2019 avec les démarches nécessaires au choix d'un bureau d'urbanisme. La mise sous zone réservée du territoire, qui permet d'avancer dans l'étude du PACom sans les interférences dues à de nouveaux projets, a été évaluée. Le choix s'est finalement porté sur la création de plusieurs zones réservées, qui ont été présentées en séance d'information publique le 19 octobre 2021. La mise à l'enquête de ces "zones réservées" a eu lieu du 17 novembre au 16 décembre 2021 et n'a suscité aucune opposition.

3. ETENDUE DE LA ZONE RESERVEE

Etablissement de la zone réservée – Périmètre et réglementation

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.

La zone réservée s'applique également sur plusieurs parcelles situées en zone industrielle. 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 (~45'000m² 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.

Ainsi, cette zone réservée concerne les parcelles : 20, 97, 98, 100, 101, 182, 183, 184, 187, 232, 234, 235, 237, 421, 533.

Le règlement de la zone réservée est ainsi libellé :

But	art. 1		La zone réservée selon l'art. 46 de la Loi sur l'aménagement et les constructions (LATC) est instaurée dans le but de permettre à la Commune de redimensionner sa zone à bâtir conformément à la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Elle permet de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire.
Effet	art. 2	al.1	La zone réservée rend inconstructible les parcelles de la Commune comprises à l'intérieur de la zone définie par le plan.
		al. 2	Les rénovations et transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants, pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée. Des petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour les lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique et éléments techniques.
		al. 3	Des agrandissements mesurés des bâtiments existants peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.
		al.4	Des dépendances de peu d'importance selon l'art. 39 RLATC peuvent être érigées à condition qu'elles soient liées à un bâtiment existant et situées sur le même bien-fonds que celui-ci. Les dépendances ne pourront en aucun cas être destinées à l'habitation.
Validité	art. 3		La zone réservée est approuvée par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.

4. PROCEDURE

4.1. Examens préliminaire et préalable

Conformément aux articles 36 et suivants LATC (procédure d'établissement des plans d'affectation), le projet d'établissement de la zone réservée a été soumis à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour examen préliminaire en mars 2020. Le Canton, conformément à l'art. 36 al. 3 de la LATC, a décidé d'établir un avis préliminaire valant examen préalable. La Commune n'a donc pas eu à passer par l'étape de l'examen préalable. Le dossier a ainsi pu suivre la procédure prévue par l'article 38 et suivants LATC jusqu'à sa mise à l'enquête publique.

4.2. Enquête publique

Le projet de zone réservée a donc été mis à l'enquête publique du 17 novembre au 16 décembre 2021. Le dossier comprenait le Plan et son règlement, ainsi que le rapport 47 OAT explicatif. (cf. annexes). Ladite enquête publique a été dûment publiée dans la Feuille des avis officiels (FAO), au pilier public et également sur le site internet de la Commune. Parallèlement, les propriétaires directement concernés par la zone réservée ont été avisés personnellement de la démarche et une séance d'information a été organisée le mardi 19 octobre 2021 où ils avaient reçu une invitation personnelle.

4.3. Opposition

Le projet d'établissement de la zone réservée communale n'a été sujet à aucune opposition, ce qui confirme la bonne compréhension des enjeux par les citoyens, la justesse des mesures entreprises et le succès global du projet.

Conformément à l'article 42 LATC, il appartient au Conseil général de se prononcer sur l'adoption du plan et du règlement.

4.5. Suite de la procédure

Une fois le plan et le règlement adoptés par le Conseil général, le dossier complet sera transmis par la Municipalité à la DGTL, à l'intention du Département, qui se prononcera dans un délai de trois mois sur l'approbation préalable du plan et du règlement et qui notifiera sa décision à la Commune.

Vu ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil général

- Vu le préavis municipal n° 02/2022 relatif à l'adoption de la « Zone Réservée » dans le cadre de la révision du Plan général d'affectation (PaCom) ;
- Oûi le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet ;
- Considérant que celui-ci a été régulièrement porté à l'ordre du jour

d é c i d e

- D'accepter l'établissement d'une zone réservée selon le projet mis à l'enquête ;
- D'autoriser la Municipalité à poursuivre les démarches.

Romainmôtier-Envy, le 17 février 2022

Délégué de la Municipalité : M. Yves Mouquin

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 10 février 2020

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

(Signé)

N. Monbaron

La Secrétaire

(Signé)

M. Pugin

Annexes :

- I. Plan et règlement de la zone réservée
- II. Rapport 47 OAT