



rd

PREAVIS N° 75/2021
de la Municipalité au Conseil communal
relatif au « Plan de zone réservée communale »

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

PREAMBULE

Conformément aux dispositions communales, cantonales et de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire, la Municipalité présente à son Conseil communal l'approbation du Plan de « Zone réservée communale », ainsi que son règlement.

COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier complet de la zone réservée, réalisé par le bureau Repetti Sàrl, est composé des documents suivants :

- le plan et le règlement de la zone réservée communale (disponible à l'adresse <https://www.roche-vd.ch/N598/mises-a-l-enquete.html>)
- le rapport d'aménagement 47 OAT et ses annexes (questionnaire de l'examen préliminaire et retour de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) sur l'examen préliminaire valant examen préalable).

Les procédures à engager ont été conduites sous les responsabilités de la Municipalité, en coordination avec :

- les propriétaires des parcelles concernées ;
- la DGTL ;
- les représentants du bureau Repetti Sàrl.

Les dossiers ont été établis par les bureaux suivants :

- plan, règlement et rapport d'aménagement 47 OAT établis par le bureau Repetti sàrl ;
- authentification de la base cadastrale du plan et établissement du fichier Interlis pour le Canton par le bureau Géosolutions ingénieurs SA.

HISTORIQUE

Le plan de zones de la commune de Roche a été mis en vigueur le 3 avril 1985. Il règle l'affectation sur le village de Roche, les principaux quartiers et la zone agricole. Des modifications ont été apportées au plan de zones depuis sa mise en vigueur, le 23 janvier 1997 pour le secteur « Nord du Temple » et le 3 janvier 2005 pour le secteur « Vers l'Usine ». En complément, plusieurs plans d'affectations traitent de parties spécifiques du territoire communal.

Prises dans leur ensemble, ces différentes planifications prévoient d'importantes réserves pour le développement communal autour du village historique.

Avec la modification en 2014 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), une quatrième adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) approuvée le 20 décembre 2019 et une modification de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) le 1er septembre 2018, le cadre technico-juridique de l'aménagement du territoire connaît une évolution significative. En particulier, les exigences liées au dimensionnement des zones à bâtir

ont changé, avec notamment les principes d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, de créer un milieu bâti compact, de planifier les zones à bâtir en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics et de préserver le paysage (art. 1 et 3 LAT). Par ailleurs le dimensionnement des zones à bâtir doit répondre au maximum aux besoins démographiques à 15 ans (art. 15 LAT).

Dès lors, les communes sont tenues de vérifier l'adéquation entre leur capacité d'accueil en habitants-emplois et la croissance démographique prévue par le PDCn pour les 15 prochaines années, ainsi que la conformité aux buts et principes de l'aménagement du territoire. Elles doivent ensuite adapter leur stratégie de développement de l'urbanisation, redimensionner leurs éventuelles réserves excédentaires et mettre leurs plans d'affectation en conformité avec les nouvelles exigences.

Dans le but d'amener les communes à se mettre en conformité avec la législation actuelle, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a publié dès 2014 un Bilan des réserves en zone à bâtir (BRZB) par commune. Ce dernier est mis régulièrement à jour et permet d'évaluer l'état du dimensionnement des zones à bâtir.

La Municipalité de Roche constate que les plans d'affectation en vigueur ne respectent plus complètement les buts et principes actuels de l'aménagement du territoire. Certains développements pourraient même aller à l'encontre des principes définis par la LAT. Par ailleurs, le BRZB montre un important surdimensionnement des réserves en zones d'habitation et mixtes.

Dès lors, la Municipalité a décidé de réviser son Plan d'affectation communal (PACom). D'ici à l'entrée en vigueur de ce nouveau plan, elle met en place une zone réservée, afin de geler les possibilités de construire sur certaines parcelles lorsque la sauvegarde des buts et principes de l'aménagement du territoire l'exige.

PLANIFICATIONS COMMUNALES

Le Plan directeur communal (PDCom) du 18 décembre 2003 définissait les conditions du développement de la commune du Roche à l'horizon 2018/2028. Il prévoyait notamment de recentrer le village autour du nouveau bâtiment communal des Saulniers et de son parc. Les principaux enjeux relevés par cette planification directrice étaient :

- la conservation et la mise en valeur des qualités patrimoniales du village historique ;
- le développement du secteur du Grand Cerlet, dans l'optique d'offrir de nouvelles possibilités de logement et également de concentrer l'urbanisation autour du parc des Saulniers (nouvelle centralité de la commune de Roche) ;
- le développement du secteur des Vernes et définir sa relation avec le reste du village ;
- l'aménagement de la traversée de la localité (route cantonale) afin de ralentir le trafic de transit et permettre le recentrage du village autour du parc des Saulniers.

Cette planification directrice a dicté le développement de Roche ces dernières années. Les développements identifiés par cette planification ont largement été réalisés, notamment le Grand Cerlet et le secteur des Vernes dont l'affectation est entrée en vigueur en 2020. Pour le surplus, le PDCom n'est plus conforme aux nouvelles exigences et dispositions légales. Il est ainsi devenu obsolète et devra être remplacé par un nouveau Plan directeur intercommunal à l'échelle de l'agglomération Rivelac.

Les plans d'affectation en vigueur concernés par les périmètres de la zone réservée sont :

- le Plan des zones du 3 avril 1985 ;
- le Plan de quartier (PQ) au lieu-dit « Pré de la Cava » du 4 juin 1965 ;
- l'extension du PQ « Pré de la Cava » du 7 septembre 1973 ;
- le PPA du Grand Cerclet du 6 novembre 2006.

Zone réservée communale

a. Définition

Selon l'art. 27 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), si l'adaptation d'un plan d'affectation s'impose, l'autorité compétente (autorité communale) peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. La mise en place d'une zone réservée permet de bloquer la délivrance de nouveaux permis de construire pour une durée de cinq ans, prolongeable trois ans au maximum. L'art. 46 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) précise que la procédure d'approbation des zones réservées est celle des plans d'affectation.

La zone réservée est annulée à l'entrée en vigueur d'un nouveau plan d'affectation.

La zone réservée est donc une disposition transitoire qui gèle les possibilités de construire pour une durée de 5 ans (prolongeable 3 ans). Elle ne consiste ainsi pas en un changement d'affectation et elle sera abrogée lors de la mise en vigueur du PACom révisé (horizon 2022 – 2023).

b. Stratégie

Selon les directives de la DGTL, la Municipalité peut choisir de placer l'ensemble du territoire de la commune en zone réservée ou des parcelles bien identifiées.

La Municipalité a choisi la seconde option, évitant ainsi de bloquer la délivrance des permis de construire sur des parcelles qui présentent peu d'enjeux en termes de révision des plans d'affectation et dans lesquels une mobilisation des réserves foncières est conforme aux exigences légales.

Sur l'ensemble de la commune ont été mises en zone réservée les parcelles destinées à connaître très probablement une modification importante d'affectation dans le cadre de la révision du PACom. Pour ces parcelles, de nouvelles constructions conformes aux plans et règlements en vigueur ne sont plus souhaitées. Ceci concerne en particulier les secteurs soumis à des restrictions liées à la protection de l'environnement ou du paysage (aire forestière, agriculture, espace de verdure et de délasserment, etc.), à des dangers naturels (dangers d'inondation, dangers de chutes et pierre et de blocs et dangers d'éboulements) ou à une modification de l'affectation en vigueur dans le cadre de la révision du PACom.

Plus précisément, la Municipalité s'est basée sur huit différents principes qui peuvent être résumés comme suit :

1. Orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur : les parcelles ou parties de parcelles localisées à la périphérie du milieu bâti devraient être maintenues libre de construction. Les brèches dans le territoire bâti (espaces libres de constructions) ne font pas partie du milieu bâti lorsqu'elles sont plantées de vignes ou lorsqu'elles constituent un espace agricole résiduel de plus de 2'500 à 5'000 m².
2. Créer un milieu bâti compact : les parcelles ou parties de parcelles qui sont sous-utilisées, peu denses ainsi que les petites surfaces libres de construction situées à l'intérieur du tissu bâti devraient viser une densité minimale de 80 habitants et emplois par ha, conformément à la mesure A11 du PDCn. Les petites brèches dans le territoire bâti

(espaces libres de construction) font partie du milieu bâti lorsqu'elles sont inférieures à 2'500 – 5'000 m² et pas plantées en vigne.

3. Ménager dans le milieu bâti de nombreuses aires de verdure et espaces plantés d'arbres : les espaces de délasserment et les valeurs paysagères à l'intérieur du milieu bâti (parcs publics, jardins familiaux, espaces plantés, vignes, etc.) remplissent de nombreuses fonctions nécessaires à une densification qualifiée et à la qualité de vie. Ils devraient être préservés.
4. Réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables : les parcelles ou parties de parcelles qui sont exploitées par l'agriculture ou par les vignes devraient être préservées, si leur surface permet une exploitation rationnelle.
5. Maintenir la forêt dans ses diverses fonctions : les forêts et les lisières (min. 10 m à la forêt) devraient être maintenues libres de construction et d'usage extensif.
6. Planifier en priorité les zones à bâtir sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics : Roche est desservi par la gare CFF (fréquence horaire depuis fin 2020) et par le réseau de bus régional (fréquence à la demi-heure). A l'horizon 2024, la fréquence ferroviaire sera à la demi-heure. Sur la base de la qualité de la desserte à l'horizon 2024, les parcelles avec une qualité de desserte moyenne devraient être confirmées en zones à bâtir et densifiées. Les parcelles avec une qualité de desserte faible ou insuffisante devront être analysées en fonction de leur localisation dans le tissu bâti. Une telle approche est cohérente avec les orientations qui se dessinent à l'échelle de l'agglomération.
7. Préserver les lieux d'habitation des dangers naturels : les parcelles ou parties de parcelles qui sont touchées par des dangers naturels ne devraient pas augmenter leur exposition aux dangers naturels au travers de projet de construction ou de densification.
8. Maintenir les espaces nécessaires aux équipements d'intérêt public : les parcelles dévolues aux besoins publics actuels et à venir devraient être réservées pour des équipements publics (églises, écoles, terrains de sport, services publics, parkings publics, etc.).

La Municipalité a analysé l'ensemble de la zone à bâtir sur la base de ces principes pour réaliser une pesée des intérêts pour les parcelles ou parties de parcelles non bâties et convenir de leur mise en zone réservée ou non.

c. Examen préliminaire valant examen préalable

Conformément à l'art. 36, al. 3 LATC, ce dossier a été soumis à la DGTL pour examen préliminaire valant examen préalable le 30 avril 2021. L'examen préliminaire valant examen préalable a fait l'objet d'un préavis positif de la DGTL le 11 mai 2021.

d. Enquête publique

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 27 avril 2021 et conformément à l'art 38 LATC, la Commune de Roche a mis à l'enquête publique le projet de zone réservée du 19 juin 2021 au 18 juillet 2021.

Pour rappel, cette zone réservée a été présentée lors de séances d'information aux propriétaires fonciers impactés le 14.06.2021, puis à la population le 24.06.2021, en présence des représentants du bureau Repetti Sàrl et de la Municipalité.

L'enquête publique a suscité 3 oppositions, déposées dans le délai imparti, dont nous vous proposons les déterminations suivantes. Les réponses sont exposées de manière à apporter des éléments propres à la teneur de chaque opposition / observation pour chaque auteur.

OPPOSITIONS / REMARQUES

Opposition 1

M. Jean-Paul Favrod, Avenue des Brayères 6c, 1815 Clarens - opposition du 05.07.2021.
Parcelle 119

En résumé :

- 1) Surpris de n'être plus en zone constructible,
- 2) Son terrain se situe au milieu du village qui n'est pas une zone dangereuse,
- 3) Il faut densifier selon les vœux du canton.

Proposition de réponse de la Municipalité :

Une séance de conciliation est organisée 1er septembre 2021 au sens de l'art. 40 LATC. Elle est tenue sous la forme d'une conférence téléphonique, à la demande de l'opposant dans le contexte sanitaire COVID.

Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, la Municipalité estime que les espaces viticoles ne font pas partie du milieu bâti. Au vu de ce qui précède, la Municipalité a décidé de sortir les espaces plantés de vigne du territoire urbanisé et propose de les réaffecter en zone viticole dans le cadre de la révision du PACom.

La parcelle n°120 a été construite entre 2009 et 2010, soit avant l'entrée en vigueur de la LAT révisée. Depuis 2016, le Canton de Vaud observe attentivement les projets de développement dans les communes dont les zones à bâtir sont surdimensionnées, comme c'est le cas pour Roche, et il bloque les permis de construire de manière régulière. Les possibilités de construire ont donc fortement évoluées depuis l'introduction de la LAT révisée.

La zone réservée est une disposition transitoire qui gèle les possibilités de construire pour une durée de 5 ans (prolongeable 3 ans). Elle ne consiste ainsi pas en un changement d'affectation et elle sera abrogée lors de la mise en vigueur du PACom révisé (horizon 2022 – 2023).

Mesures :

La Municipalité propose au Conseil communal, fort des explications décrites ci-dessus, de répondre en ce sens à **M. Jean-Paul Favrod** et de lever son opposition (avec droits de recours usuels).

Opposition 2

Opposition de M. Grégory Kaesermann, le Vieux Moulin 5, 1852 Roche - Opposition du 13.07.2021. Parcelle 147

En résumé :

- 1) Opposition simple, sans précision sur les raisons de l'opposition

Proposition de réponse de la Municipalité :

Une séance de conciliation est organisée 1er septembre 2021 au sens de l'art. 40 LATC.

Il est envisagé, à ce stade des réflexions sur la révision du PACom, d'affecter la partie du bien-fonds n°147 mis en zone réservée en zone de verdure.

La Municipalité est tenue, dans le cadre de la révision de son PACom, de délimiter les lisières forestières adjacentes à la zone à bâtir en coordination avec l'inspecteur forestier et également de transcrire, dans le PACom, les dangers naturels qui impact les parcelles affectées en zone à bâtir.

Dans le cadre de la révision en cours du PACom, les lisières forestières ont été relevées et validé par l'inspecteur forestier sur la base du plan de géomètre daté du 16 septembre 2020. Selon la législation forestière vaudoise (LVLFo), l'espace situé à moins de 10 m de la lisière forestière doit demeurer libre de construction (art. 27 LVLFo).

La partie de la parcelle n°147 mise en zone réservée est localisée à l'intérieur de la limite des 10 m à la lisière forestière et elle est également concernée par des dangers d'inondations ainsi que des dangers de chutes de pierres et de blocs. Ce sont ces raisons qui ont amené la Municipalité à mettre cette partie de la parcelle n°147 en zone réservée qui d'ailleurs est actuellement déjà inconstructible au vu de la situation mentionnée ci-dessus (limite des 10 m à la lisière forestière et dangers naturels).

Mesures :

La Municipalité propose au Conseil communal, fort des explications décrites ci-dessus, de répondre en ce sens à **M. Grégory Kaesermann** et de lever son opposition (avec droits de recours usuels).

Opposition 3

Opposition Mme. Susanne Nicolet Hallada, Ch. Travers Blancs 13, 1092 Belmont-sur-Lausanne - opposition du 11.07.2021. Parcelle 89

En résumé :

- 1) Parcelle en plein centre urbain, en bordure de la route traversant le village.
- 2) Éviter le mitage du territoire et concentrer l'habitation en zone urbaine.
- 3) Prétexter qu'une surface plantée en vigne ne répond pas aux exigences est désuète et obsolète
- 4) Tout propriétaire a le choix d'utiliser son terrain à sa façon en respectant les règles établies. D'ailleurs un plant de vigne à une durée d'environ de 30 ans

Proposition de réponse de la Municipalité :

Une séance de conciliation est organisée 1er septembre 2021 au sens de l'art. 40 LATC.

Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, la Municipalité estime que les espaces viticoles ne font pas partie du milieu bâti. Au vu de ce qui précède, la Municipalité a décidé de sortir les espaces plantés de vigne du territoire urbanisé et propose de les réaffecter en zone viticole dans le cadre de la révision du PACom.

La Municipalité indique que la raison principale qui a amené à mettre en zone réservée la parcelle n°89 est liée au redimensionnement de la zone à bâtir. Pour le surplus, les espaces viticoles présent au sein du village peuvent, indépendamment de leur surface, être exploitées de manière rentable par la viticulture et ils participent également à créer des espaces de respiration du tissu bâti participant ainsi à la qualité paysagère du village. Il convient donc de les maintenir comme espace viticole.

Mesures :

La Municipalité propose au Conseil communal, fort des explications décrites ci-dessus, de répondre à **Mme. Susanne Nicolet Hallada** en ce sens et de lever son opposition (avec droits de recours usuels).

2. CONCLUSIONS

En conclusion, au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Roche

- Vu** le préavis N° 75/2021 de la Municipalité au Conseil communal relatif au « Plan de zone réservée communale » ;
- Ouï** le rapport de la commission chargée de l'examen de cet objet ;
- Considérant** que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour ;
- Décide**
1. De lever les oppositions ;
 2. D'approuver les réponses aux opposants ;
 3. D'adopter le « Plan de zone réservée communale » et son règlement, sous réserve de la décision du Département compétent.

Adopté en séance extraordinaire de Municipalité le vendredi 24 septembre 2021

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

le Syndic



Chr. Lanz

la Secrétaire municipale



R. Duronio

Annexe : plan

Délégué de la Municipalité : Christophe Lanz, Syndic et Thierry Blanc, Municipal