



Commune d'Arzier – Le Muids
Révision du Plan général d'affectation (PGA)

Création d'une zone réservée communale

**Séance d'information publique
Arzier – Le Muids, 9 juillet 2019**



Mme Louise Schweizer

Syndique, Commune d'Arzier - Le Muids

Mme Elvira Roelli

Municipale, responsable urbanisme et aménagement du territoire,
Commune d'Arzier - Le Muids

M. Cédric Cottier

Architecte EPFL / SIA, urbaniste FSU, bureau Plarel à Lausanne

M. Cédric Jacot-Guillarmod

Modérateur



1. Historique

Mme. Elvira Röllli

2. PGA: pourquoi faut-il le réviser ?

M. Cédric Cottier

- constat
- contexte (fédéral, cantonal, communal)

3. Zone réservée communale: pourquoi et que comporte-t-elle ?

- constats (pour Arzier – Le Muids)
- mesures conservatoires
- périmètre et règlement
- procédure

4. Révision du PDCom / PGA: quelles sont les prochaines étapes?

Mme. Elvira Röllli



Historique

2013 - 2016

- septembre 2013* début révision du Plan directeur communal (PDCoM) et du plan général d'affectation (PGA).
- 2014* ateliers participatifs sur la révision du PGA.
- décembre 2014* approbation du contenu du PGA par la Municipalité et envoi du dossier examen préalable.
- février 2015* blocage des dossiers de planification en raison de la non conformité à la mesure A11 du PDCn.
- juin 2016* approbation du contenu du PGA par la Municipalité et envoi du dossier pour examen préalable n° 2.
- juillet 2016* **publication de l'avis FAO informant les propriétaires fonciers de la révision du PGA.**

Historique



2018 - 2019

- janvier - juin 2018* élaboration du dossier de la vision communale avec la Municipalité.
- novembre 2018* retour de l'examen du SDT sur rapport de la vision communale.
- janvier-mai 2019* présentation du projet de PGA à la Commission consultative d'urbanisme et discussions
- mai 2019* décision municipale d'inscrire une zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir, à l'exception de la zone d'utilité publique, et information à la Commission consultative d'urbanisme de la création d'une zone réservée communale.

Historique



2019

- 27.06.2019 Tout-ménage: information sur la zone réservée communale.
- 25.06.2019 Avis FAO: création de la zone réservée communale.
- 26.06 - 25.07.2019 Mise à l'enquête de la zone réservée communale.**
- 09.07.2019 Séance d'information publique sur la zone réservée communale.

Constat



2011 PGA
Arzier- Le Muids

Potentiel zone à bâtir:
1'247 habitants

2014 LAT

Réduire les zones à bâtir surdimensionnées

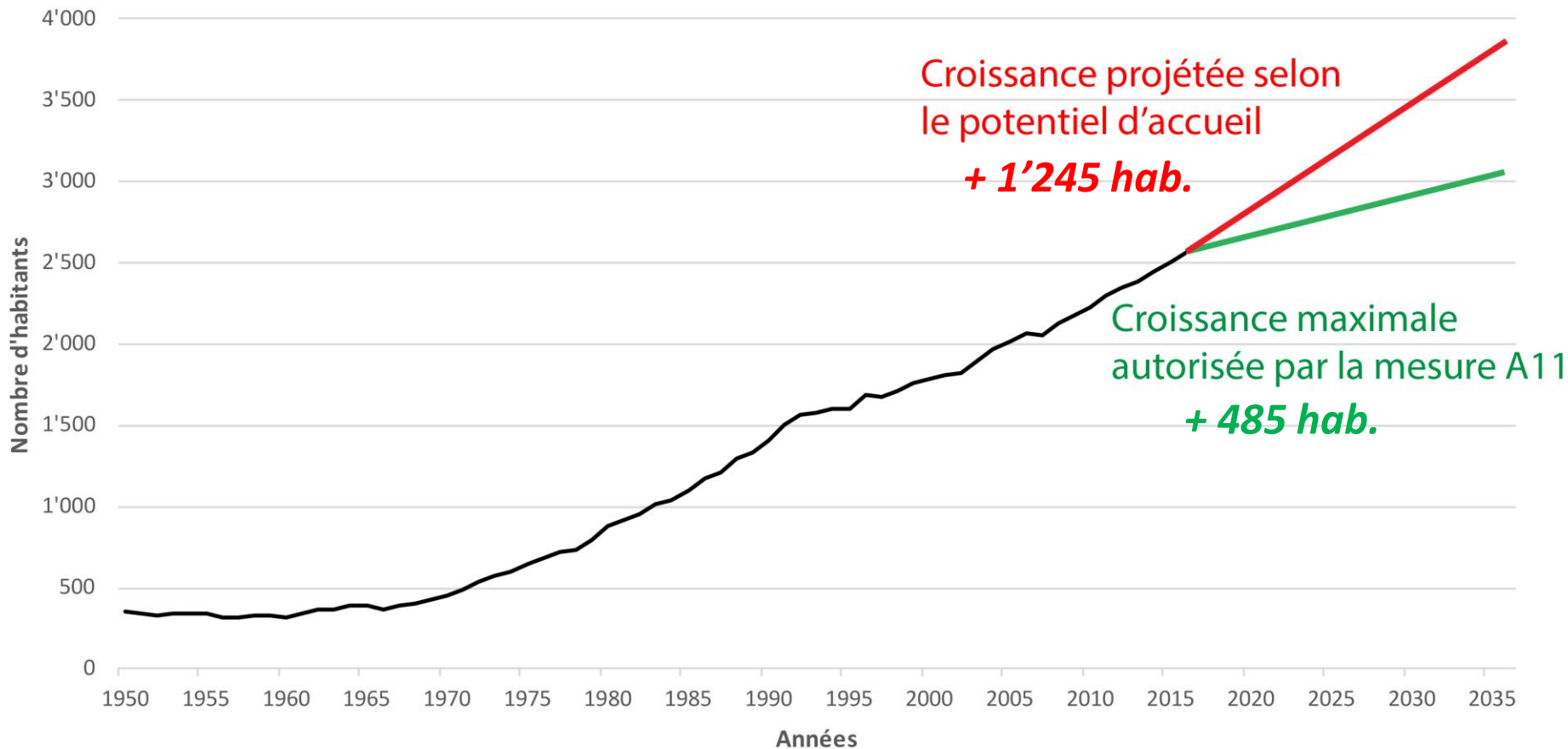
2017 PDCn

Mesure A11 – croissance maximale pour
Arzier à l'horizon 2036:
485 habitants

Surdimensionnement: $1'247 - 485 = 762$ habitants

1. PGA: pourquoi faut-il le réviser ?

Constat



1. PGA: pourquoi faut-il le réviser ?

Contexte - principe de «l'entonnoir»



PROJET DE TERRITOIRE SUISSE :
loi sur l'aménagement du territoire - LAT et OAT

PROJET DE TERRITOIRE CANTONAL :
LATC et Plan directeur Cantonal (PDCn)

PROJET DE TERRITOIRE COMMUNAL
plan directeur communal (PDcom)

lie les **AUTORITES**
(consultation / remarques)

PLAN GENERAL D'AFFECTATION
PGA

lie les **PARTICULIERS**
(enquête / opposition - recours)

→ 3 strates principales :
confédération > canton > commune



Contexte fédéral

2007

Initiative pour le paysage.

Contre-projet à l'initiative: révision partielle de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT).

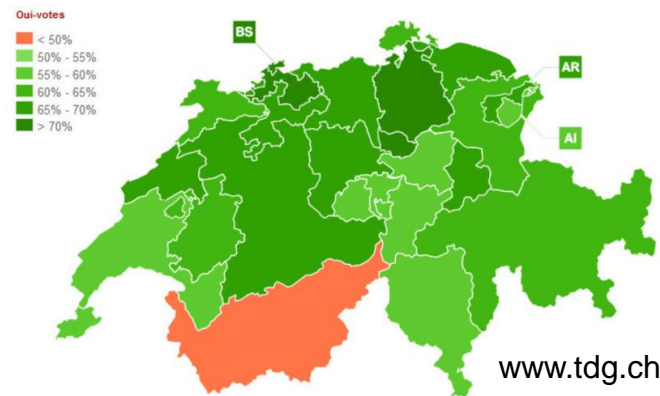
03.03.2013

Acceptation populaire des modifications de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et de son ordonnance (OAT).

CH : 62.9%

VD : 56.4%

Arzier – Le Muids: 55.6%



01.05.2014

Entrée en vigueur de la LAT et de l'OAT.

Contexte fédéral



Principes de la LAT révisée

- Utilisation mesurée du sol, densification vers l'intérieur, création d'un milieu bâti compact (art. 1 LAT).
- Préservation des zones agricoles (art. 3 et 15 LAT).
- Lutte contre la thésaurisation (art. 15a LAT).
- Les zones à bâtir doivent répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années (art. 15 LAT).
- Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites (art. 15 LAT).

Contexte cantonal



Adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn)

18.01 - 26.02.2016	Consultation publique de la 4ème adaptation.
20.06.2017	Adoption par le Grand Conseil.
21.06.2017	Adoption par le Conseil d'Etat.
31.01.2018	Approbation par le Conseil fédéral.

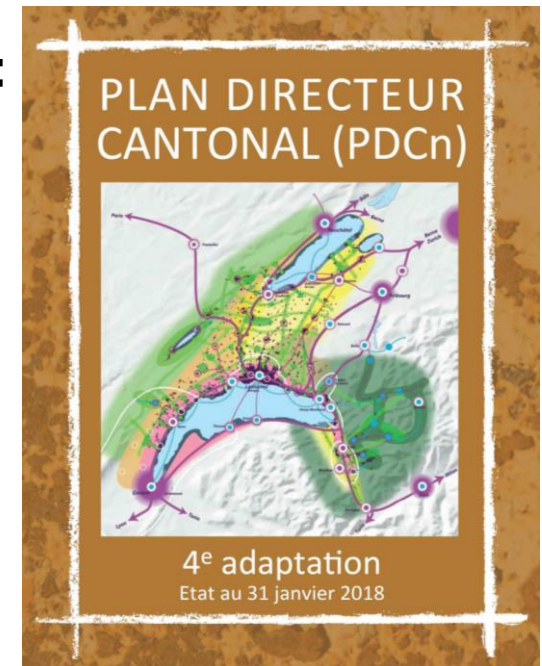


Contexte cantonal

Mesure A11 Zones d'habitation et mixtes (PDCn) :

Pour répondre aux besoins à quinze ans, les communes :

- *réaffectent les terrains excédant les besoins ou peu adéquats*
- *densifient le territoire urbanisé*
- *mettent en valeur les réserves et les friches.*



Les communes mettent en conformité leurs planifications [PGA et RPGA] et les soumettent à l'approbation du Canton au plus tard le 20 juin 2022.

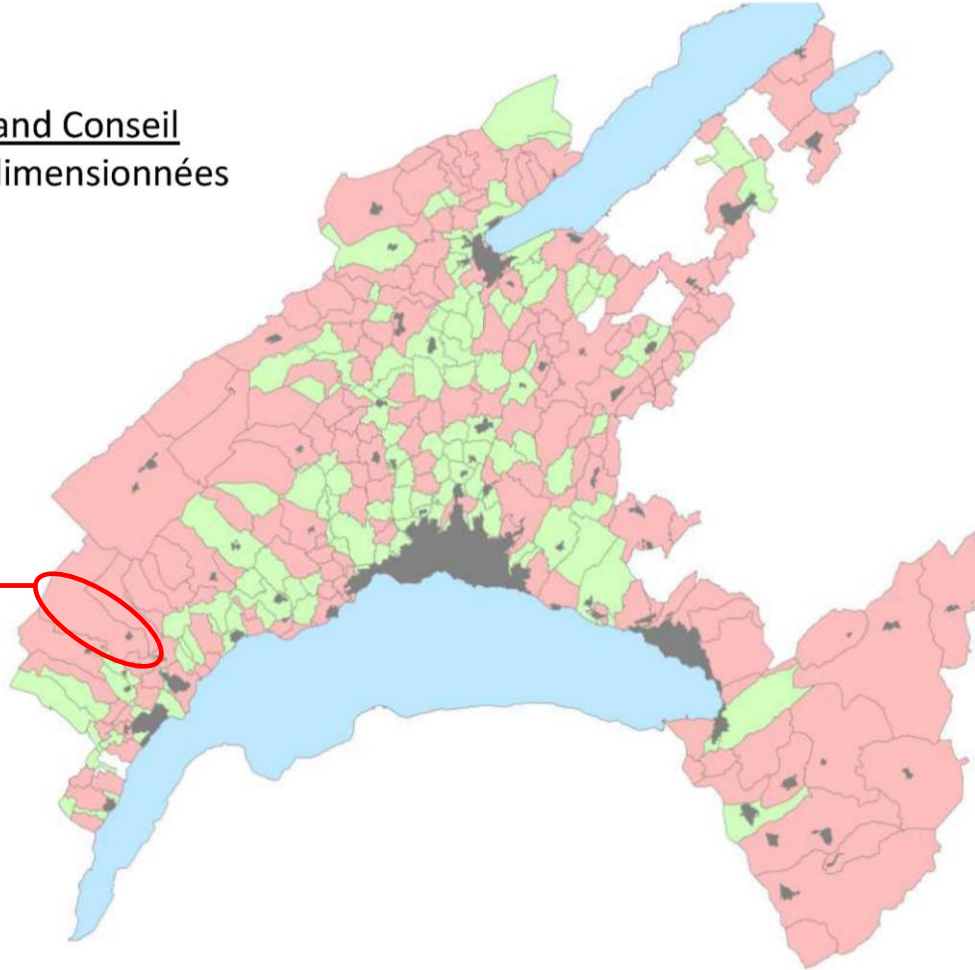
1. PGA: pourquoi faut-il le réviser ?

Contexte cantonal



Projet soumis au Grand Conseil
179 communes surdimensionnées

Arzier – Le Muids



Source:

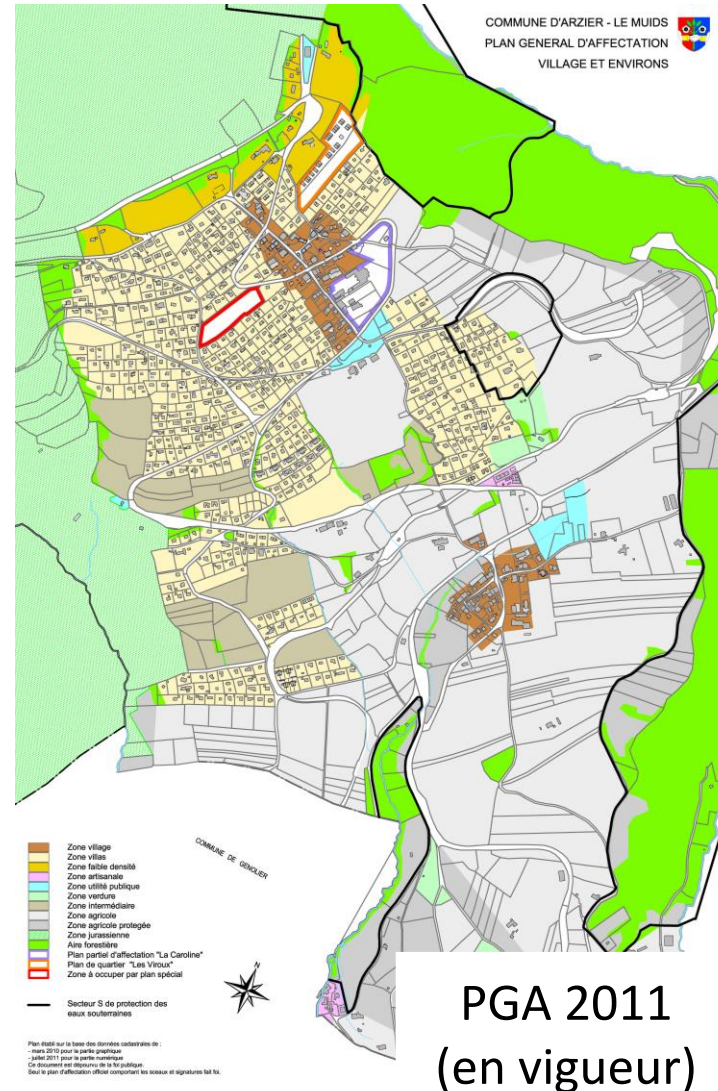
Conférence de presse: 4^{ème} adaptation du Plan directeur cantonal, DTE – SDT, 07.10.2016

1. PGA: pourquoi faut-il le réviser ?

Contexte communal



PGA 1984



PGA 2011
(en vigueur)

1. PGA: pourquoi faut-il le réviser ?

Contexte communal



Arzier - Cœur de localité selon Schéma directeur Nyon-St-Cergue-Morez

Adopté par la Municipalité dans sa séance
du 11 juin 2012

Le Syndic



Le Secrétaire



Approuvé par le Service du développement
territorial

Lausanne, le 14 juin 2012

Le Chef de service

LEGENDE

Périmètre du cœur de localité approuvé:

- Périmètre du cœur de localité
- Projet d'intérêt cantonal en cours
- Planification communale à établir

Affectation du sol simplifiée

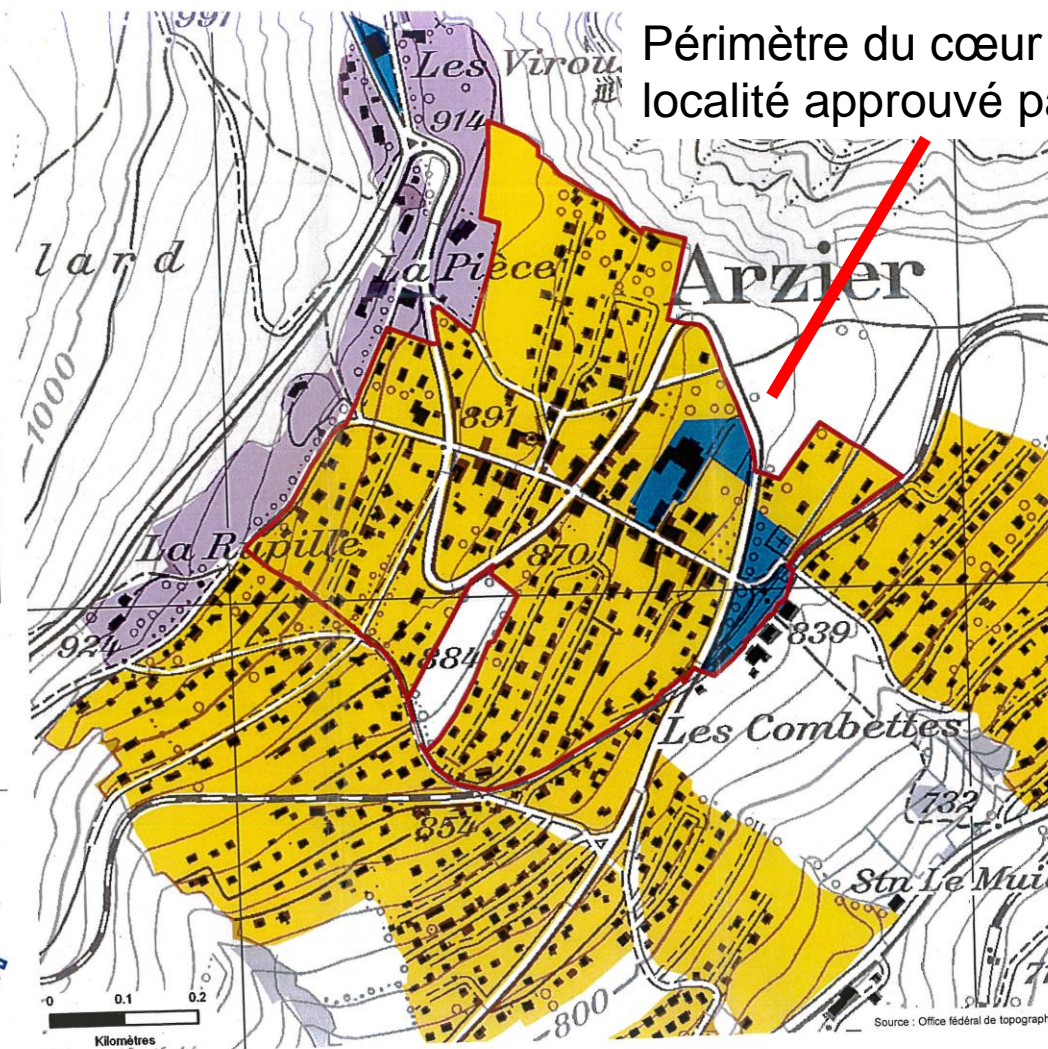
- Zone d'habitation et mixte
- Zone d'activités
- Zone d'utilité publique
- Zone intermédiaire
- Autres zones

Limites communales



COPIE

SDT, le 7 mai 2012



Périmètre du cœur de
localité approuvé par le SDT

2. Zone réservée communale: pourquoi et que comporte-t-elle ?



Constats (pour Arzier – Le Muids)

Mesure A11 du Plan directeur cantonal

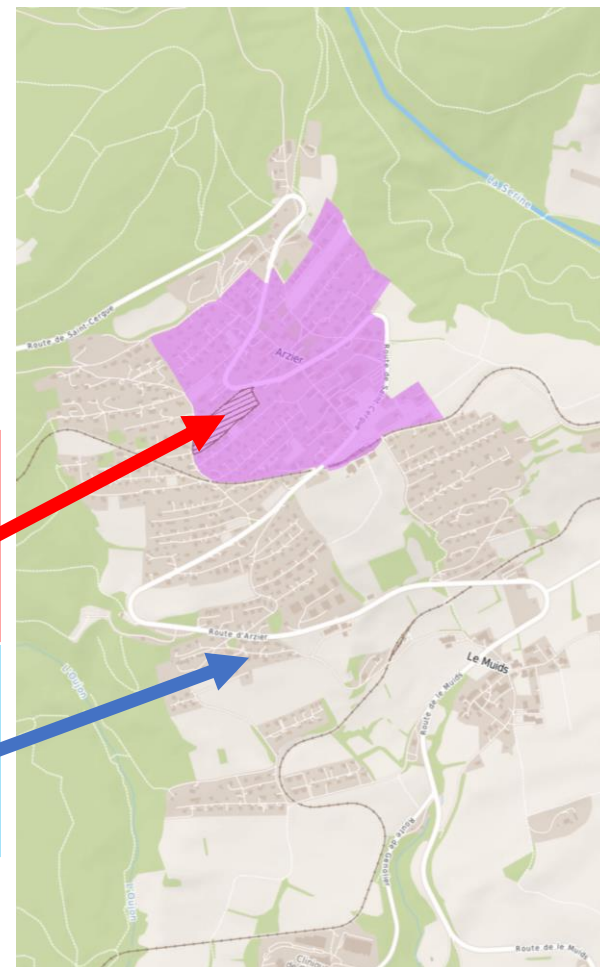
Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal	Croissance totale maximale de 2015 à 2030*	Croissance annuelle maximale depuis 2031
Lausanne-Morges	+75'810	+4'260
AggloY	+10'890	+550
Rivelac	+19'200	+1'120
Chablais Agglo	+5'170	+250
Grand Genève	+17'220	+720
Payerne	+4'060	+180
	Croissance annuelle maximale	
Périmètre des centres régionaux	1.7% de la population 2015	
Périmètre des centres locaux	1.5% de la population 2015	
Périmètre des localités à densifier	1.5% de la population 2015	
Villages et quartiers hors centre	0.75% de la population 2015	



Constats (pour Arzier – Le Muids)

Croissance démographique admise selon mesure A11 du PDCn pour 2016 - 2036

	<i>Population état 31.12.2016</i>	<i>Croissance accordée</i>	
Périmètre de cœur de localité	952 hab.	1.5 % par an	+ 296 hab.
Village et quartier hors cœur de localité	1'613 hab.	0.75 % par an	+ 189 hab.



La croissance accordée par le Canton est d'environ 485 nouveaux habitants d'ici 2036.

2. Zone réservée communale: pourquoi et que comporte-t-elle ?



Constats (pour Arzier – Le Muids)

Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte)

Outil de recherche : par ex. 2538400 1152700, Bordamon 5, Bouleins, zones affectation, ...

Arzier-Le Muids (4)

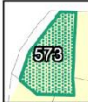




Une méthode de calcul de la capacité constructive pour l'habitation uniforme au niveau cantonal.

Potentiel d'accueil en nouveaux habitants (réserve)

= $\frac{\text{(Surface de plancher déterminante (SPd) selon les plans d'affectation (a) * Part dévolue au logement (b) * Taux de saturation de 100% (c)) - SPd bâtie (d)}}{\text{Surface nécessaire par habitant (50 m}^2\text{) (e)}}$

Surface nécessaire par habitant (50 m²) (e)

Type de réserve			
	Terrains libres	Terrains partiellement bâtis	Terrains bâtis
Part mobilisée à 15 ans	100%	100%	33%



Constats (pour Arzier – Le Muids)

	Périmètre de cœur de localité	Village et quartier hors cœur de localité
Potentiel d'accueil des réserves des zones d'habitation et mixtes	Réserve 414 hab.	Réserve 626 hab.
	Potentiel de densifications 69 hab.	Potentiel de densifications 138 hab.
Total potentiel	483 hab.	764 hab.
	1'247 hab.	

La Commune pourrait potentiellement accueillir environ 1'245 nouveaux habitants.



Constats (pour Arzier – Le Muids)

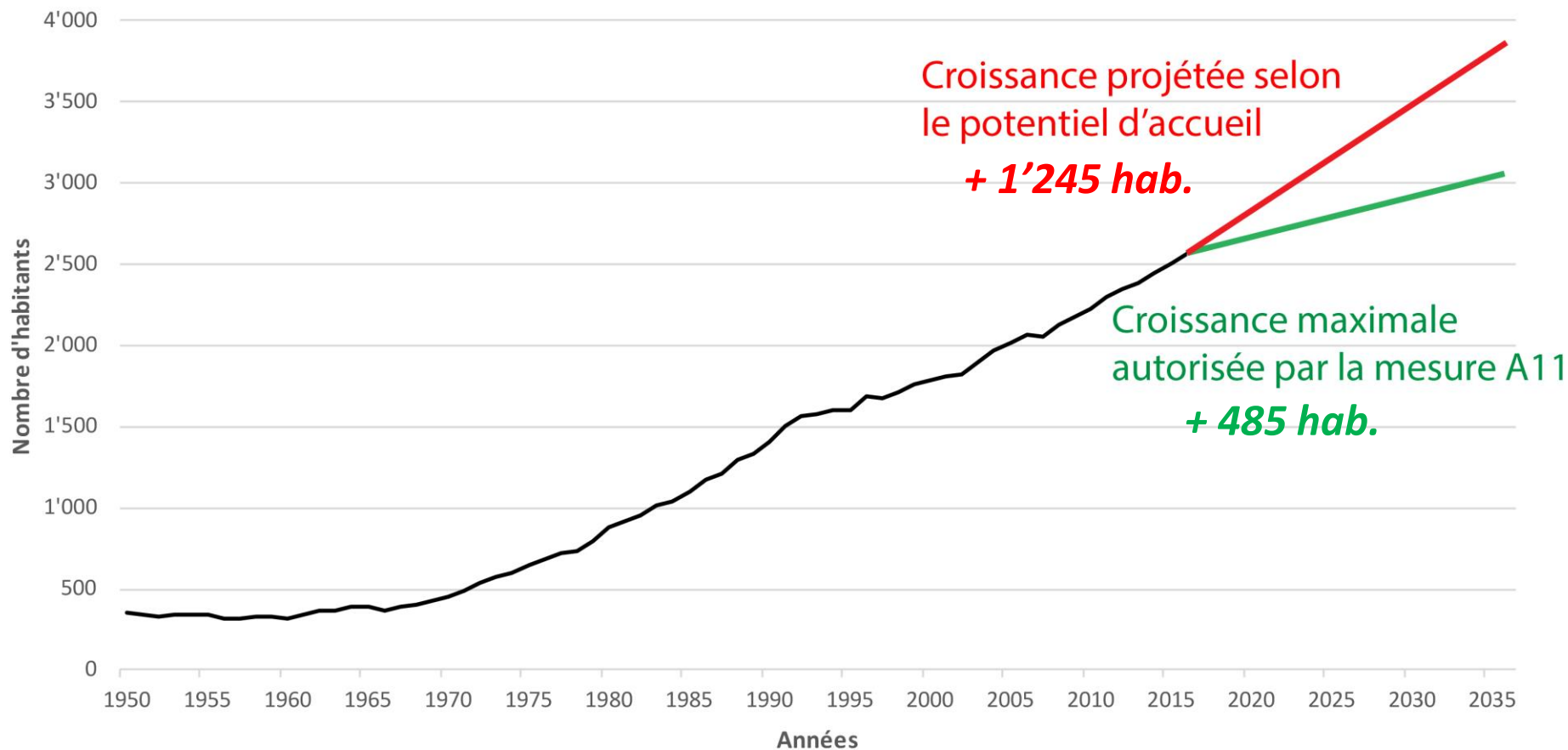
	Périmètre de cœur de localité	Village et quartier hors cœur de localité
Potentiel d'accueil des réserves	483 hab.	764 hab.
Besoin au moment du bilan (selon mesure A11)	296 hab.	189 hab.
DIFFERENCE (surdimensionnement)	187 hab.	575 hab.
	762 hab.	

La Commune connaît donc un surdimensionnement en termes de nouveaux habitants dans les zones d'habitation et mixtes correspondant à environ 760 hab.

2. Zone réservée communale: pourquoi et que comporte-t-elle ?



Constats (pour Arzier – Le Muids)





Mesures conservatoires

Art. 77 LATC - Plan et règlements en voie d'élaboration

- Le permis de construire peut être refusé lorsqu'il est contraire à une planification en cours (pas encore soumise à l'enquête publique).
- Possibilité de refuser un permis de construire contraire à une planification en cours (mais conforme aux dispositions en vigueur), si la planification en cours sera adoptée par le Département **au maximum dans un délai de 14 mois** (plus éventuelle prolongation de 6 mois).

Délai trop court pour les travaux de révision du PGA

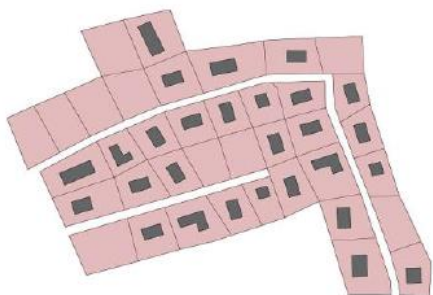


Art. 46 LATC - Zone réservée (communale ou cantonale)

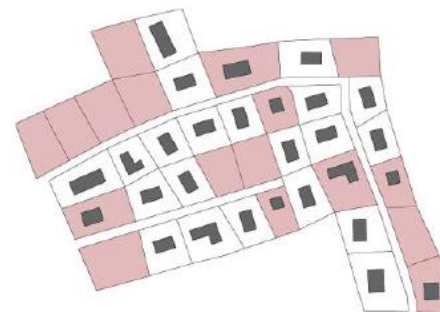
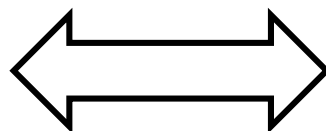
- La commune ou l'Etat peut établir une zone réservée, à titre provisoire, pour une **durée de cinq ans pouvant être prolongée de trois ans au maximum** lorsque la sauvegarde des buts et des principes régissant l'aménagement du territoire l'exige.



Périmètre



Périmètre global
Égalité de traitement



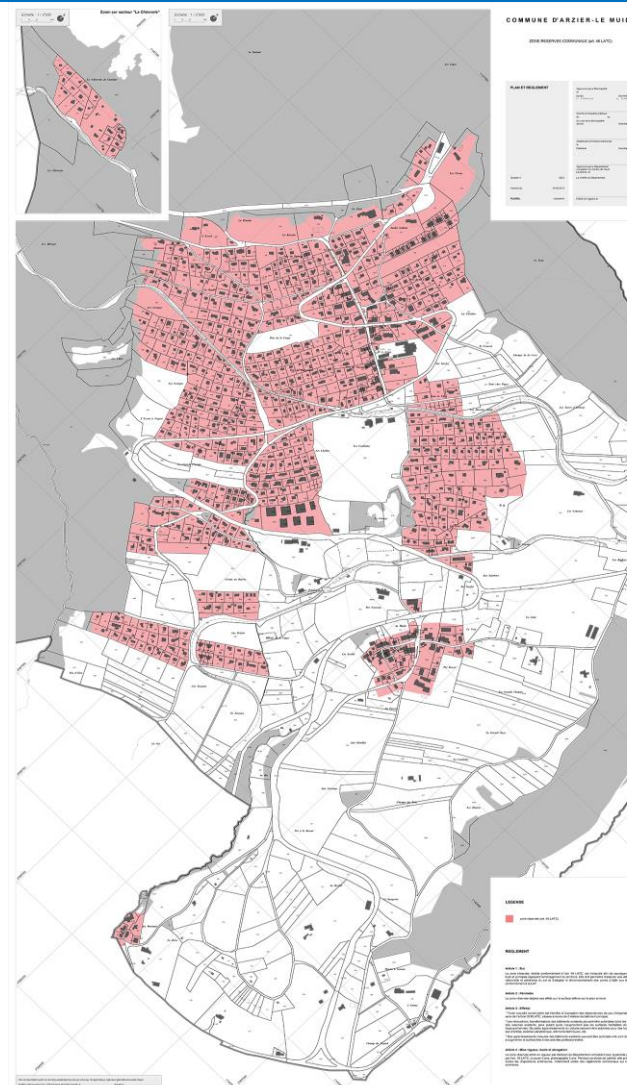
Périmètre ciblé
Seulement parcelles surdimensionnées

Périmètre



Approche choisie:

Ensemble du territoire communal
(zones d'habitation et mixtes).



Plan - règlement



Article 1 : But

La zone réservée, établie conformément à l'art. 46 LATC, est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins conformément à la LAT.

Article 2 : Périmètre

La zone réservée déploie ses effets sur la surface définie sur le plan annexé.

Règlement



Article 3 : Effet(s)

¹ Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC, situées à moins de 5 mètres du bâtiment principal.

² Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants, pour autant qu'elles n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques, etc.

³ Des agrandissements mesurés des bâtiments existants peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.

Règlement



Article 4 : Mise vigueur, durée et abrogation

La zone réservée entre en vigueur par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans.

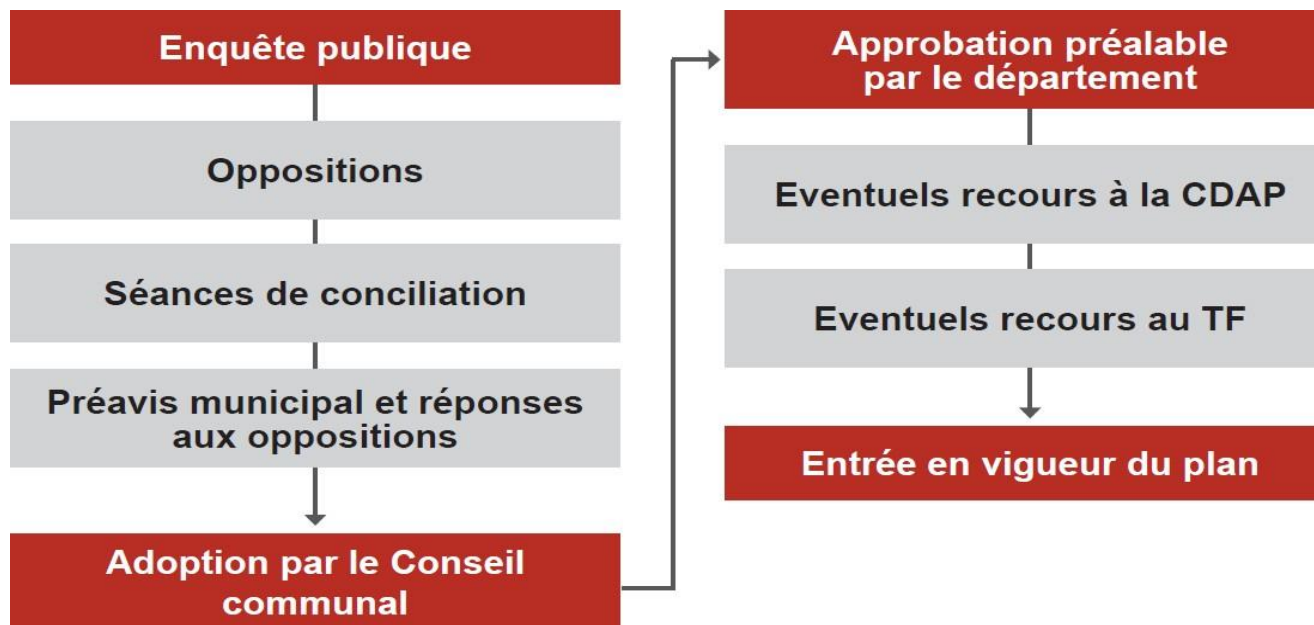
Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.

2. Zone réservée communale: pourquoi et que comporte-t-elle ?



Procédure

- 23.05.2019 Demande d'examen préalable au SDT.
- 07.06.2019 Rapport de l'examen préalable du SDT (préavis favorable).
- 26.06 – 25.07.2019 Mise à l'enquête de la zone réservée communale**
EFFETS à partir du début de la mise à l'enquête
(art. 79 LATC).





Prochaines étapes

En cours	« Vision communale » étude préliminaire pour le redimensionnement du PGA.
4e trimestre 2018	accord préliminaire du SDT sur la « Vision communale ».
4e trimestre 2019	finalisation du projet de PGA/ séances de coordination avec les services cantonaux.
1 ^{er} semestre 2020	examen préalable par les services cantonaux (6 mois environ).



Prochaines étapes

- 3e trimestre 2020** mise à l'enquête publique du PGA et information publique sur la stratégie adoptée.
- 4e trimestre 2020 traitement des éventuelles oppositions; préavis municipal.
- 1er trimestre 2021 adoption du PGA par le Conseil Communal.
- ...
- dépôt du PGA pour approbation par le Canton.*



Informations

26.06 - 25.07.2019

Mise à l'enquête de la zone réservée communale.

Greffe municipal

Consultation du dossier mis à l'enquête (plan, règlement, rapport 47 OAT).

À disposition pour toute question.

www.arzier.ch

Dossier de mise à l'enquête.

Présentation publique du 9 juillet.

Le mot de la fin ...



MERCI DE VOTRE ATTENTION

questions / réponses