

COMMUNE DE BULLET

Zone réservée (selon l'art. 46 LATC)

Rapport d'aménagement (selon l'art. 47 OAT)

RAPPORT POUR ENQUÊTE PUBLIQUE

18 octobre 2017



Au nom de la Commune de Bullet :

Le Syndic :

La Secrétaire :

Pour traiter :

David Varidel, Ingénieur géomètre breveté

Joël Vuilliamenet, géographe - urbaniste UNIL

Dossier n° 4158

BR+

INGÉNIEURS GÉOMÈTRES BREVETÉS

BR PLUS INGENIEURS SA

Rue de la Plaine 68
1401 Yverdon-les-Bains

Grand Rue 9
1337 Vallorbe
www.br-plus.ch



Sommaire

1. Présentation du dossier.....	1
1.1 Résumé et objectif.....	1
1.2 Planifications communales en vigueur.....	1
1.3 Etat de la situation en matière de réserves à bâtir	2
1.4 Chronologie.....	3
1.5 Bordereau des pièces.....	3
2. Recevabilité.....	4
2.1 Acteurs du projet de zone réservée	4
2.2 Information, concertation, participation	4
3. Justification	5
3.1 Nécessité de la zone réservée (art. 15 LAT).....	5
3.2 Périmètre de la zone réservée.....	5
3.3 Effets	6
3.4 Intentions communales.....	7
4. Conformité.....	8

1. PRÉSENTATION DU DOSSIER

1.1 Résumé et objectif

La révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), approuvée le 3 mars 2013 par la population suisse, impose aux communes de redimensionner leurs plans d'affectation, afin que leur développement corresponde aux besoins des quinze prochaines années. La mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn) précise que la croissance des communes hors-centre est limitée à 0.75% par an.

L'examen du dimensionnement de la zone à bâtir (approuvé le 7 mai 2015 par le SDT, modifié selon les modifications apportées par le Grand Conseil, lors de l'adoption de la 4^{ème} adaptation du PDCn) démontre que la commune de Bullet dispose d'une capacité d'accueil de 731 nouveaux habitants. Ce chiffre dépasse largement un besoin de 95 nouveaux habitants d'ici 2036. Le plan général d'affectation (PGA) actuellement en vigueur n'est donc plus conforme à la LAT, ni au PDCn. Contrainte de redimensionner ses zones à bâtir à la baisse, la commune de Bullet a décidé de répondre à ce constat en engageant une procédure de révision complète de son PGA.

Etant donné que ce type de procédure s'étale sur une longue période de temps, il existe un risque d'aboutissement de projets privés à une demande de permis de construire, compliquant ou allongeant ainsi ce long processus de révision. Pour éviter ce risque, la Municipalité a décidé d'utiliser l'outil de la zone réservée, selon l'art. 46 LATC.

1.2 Planifications communales en vigueur

Les parcelles concernées par le projet de zone réservée sont régies par les planifications communales et intercommunales en vigueur suivantes :

- Plan général d'affectation (approuvé le 13 octobre 1982)
- Plan d'extension partiel Zone de chalets aux lieuxdits Les Rasses – Les Combes Perroset (approuvé le 22 juillet 1987)
- Plan partiel d'affectation intercommunal du domaine skiable « Replans – Chasseron » (approuvé le 8 mars 2007)

Par ailleurs, le Plan directeur régional du Jura-Nord Vaudois est actuellement en cours d'élaboration. Il a récemment été mis en consultation auprès des communes concernées.

1.3 Etat de la situation en matière de réserves à bâtir

Un bilan des réserves à bâtir a été effectué en 2014-2015 puis approuvé par le SDT le 7 mai 2015. Dans le cadre de l'adoption de la 4^{ème} adaptation du PDCn, la mesure A11 a été modifiée par le Grand Conseil. Le bilan des réserves à bâtir de la commune a ainsi été révisé, à partir d'une part, du calcul des besoins modifié selon les nouvelles règles, et d'autre part, de l'état de la capacité d'accueil à la fin de 2013 (selon le bilan approuvé par le SDT) auquel les nouveaux habitants arrivés entre 2013 et 2015 ont été soustraits. Le bilan du dimensionnement de la zone à bâtir se décline comme ceci :

La croissance hors périmètre de centre (soit l'ensemble de la commune) est limitée par la mesure A11 du PDCn à 0.75% par année sur la période 2015-2036, faisant passer la population de 606 à 701 habitants. La croissance admise sur cette période, et qui correspond aux besoins en nouveaux habitants, se monte donc à 95 nouveaux habitants.

Selon le bilan approuvé, la capacité des réserves partiellement ou non-bâties en fin 2013 correspond à 650 nouveaux habitants. A ce chiffre, il faut ajouter le potentiel de densification, soit la capacité de rénover, reconstruire, agrandir ou densifier le milieu bâti existant. Ce chiffre a été calculé automatiquement par le SDT à 79 nouveaux habitants (1/3 d'un potentiel total de 238 personnes). Il faut également ajouter une capacité de développement résidentiel hors zone à bâtir estimée à 4 nouveaux habitants. Au total, la capacité en fin 2013 se monte à 733 habitants, chiffre auquel il faut soustraire 2 nouveaux habitants arrivés entre 2013 et 2015. La zone à bâtir actuelle permet donc une capacité totale d'accueil de 731 nouveaux habitants

Il en résulte ainsi un surdimensionnement de 636 habitants, soit un facteur de croissance démographique de 7.7, loin du facteur 1 en cas de dimensionnement équilibré. Sans aucune procédure de dimensionnement, on pourrait assister sur la période 2015-2036 à une croissance de 160.8% au lieu de 15.75% prévu par le PDCn.

Besoins	Croissance selon PDCn (mesure A11, nouvelles règles, 4 ^{ème} adaptation PDCn adopté)	0.75% / an
	Population au 31.12.2015	606
	Population prévue en 2036	701
	Besoin en capacité d'accueil	95
Capacité	Capacité des réserves (2013)	650
	<i>Potentiel de densification des autres parcelles</i>	<i>238</i>
	+ 1/3 du potentiel de densification comptabilisé (2013)	+ 79
	+ Capacité de développement hors zone à bâtir (2013)	+ 4
	-Nouveaux habitants 2013-2015 (capacité réduite)	-2
	Total des capacités au moment du bilan	731
Bilan	Surcapacité d'accueil par rapport aux besoins	636
	Facteur de croissance démographique 2015-2036	7.7 ¹
	Croissance selon bilan 2015-2036	160.8% ²

¹ Facteur de croissance démographique à atteindre (selon PDCn) : 1

² Croissance 2015-2036 à atteindre (selon PDCn) : 15.75%

1.4 Chronologie

- Mars 2016 : Prise de contact avec le mandataire actuel, réexamen du dimensionnement de la zone à bâtir et lancement de la pré-étude.
- Mai 2016 : Contact avec le SDT suite à une opposition de permis de construire.
- Mai 2016 : Publication dans la Feuille d'Avis Officielle (FAO) d'un avis aux propriétaires concernant l'intention de la commune d'établir une zone réservée.
- Mai 2017 : Etablissement d'une zone réservée et envoi du dossier aux services du canton pour examen préalable.
- Juillet 2017 : Retour de l'examen préalable.
- Août 2017: Séance avec le SDT
- Août - septembre 2017: modification du dossier et envoi pour contrôle ultime.

1.5 Bordereau des pièces

En 6 exemplaires :

Plan de la zone réservée (selon l'art. 46 LATC) et son règlement

Rapport d'aménagement (selon l'art. 47 OAT)

2. RECEVABILITÉ

2.1 Acteurs du projet de zone réservée

L'entité initiatrice du projet est la Municipalité de Bullet, représentée par son Syndic M. Jean-Franco Paillard, ainsi que le Municipal en charge de l'aménagement du territoire, M. Michel Bornoz.

Le bureau BR PLUS INGÉNIEURS SA est le mandataire en charge du projet. Les personnes engagées dans ce mandat sont :

M. David Varidel, Ingénieur géomètre breveté
M. Joël Vuilliomenet, géographe-urbaniste UNIL

2.2 Information, concertation, participation

Quelques consultations préalables avec le mandataire ont permis à la Municipalité de lancer les bases de la révision du PGA.

Une rencontre avec le Service du Développement Territorial s'est déroulée le 10 mai 2016 suite à l'opposition d'un permis de construire.

Une information publiée dans la Feuille d'Avis Officiels du 20 mai 2016 fait part de l'intention de la Municipalité de réviser son PGA et d'établir une zone réservée.

Pendant la durée de l'enquête, le présent dossier sera déposé au greffe de l'administration communale de Bullet.

3. JUSTIFICATION

3.1 Nécessité de la zone réservée (art. 15 LAT)

Comme vu précédemment, la zone à bâtir de la Commune de Bullet est surdimensionnée. Si la commune veut se mettre en conformité avec l'art. 15 LAT, il est urgent de réduire ses zones à bâtir.

La Municipalité a répondu à ce constat en s'engageant dans une procédure de révision de son PGA. Etant donné qu'une telle procédure s'étend sur une longue période de temps, tout projet privé de construction de nouveaux logements pourrait remettre en cause l'ensemble de la révision.

Afin d'éviter toute entrave à l'établissement du futur PGA, la Municipalité souhaite dans un premier temps sécuriser la situation en établissant une zone réservée (selon l'art. 46 LATC).

3.2 Périmètre de la zone réservée

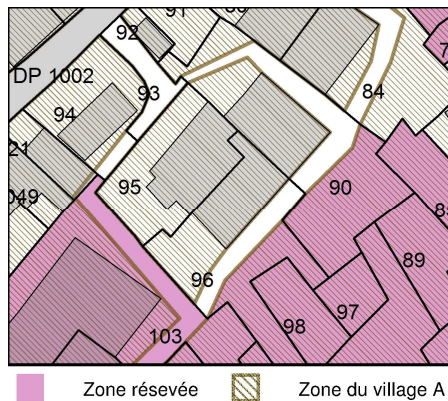
La définition du périmètre de la zone réservée s'est faite de manière ciblée sur l'ensemble des parcelles comprenant une réserve de zone à bâtir pour du logement. Les parcelles identifiées lors du bilan de dimensionnement ont bien entendu été considérées, auxquelles d'autres parcelles comprenant des réserves ont été ajoutées.

Sur l'ensemble de ces parcelles comprenant des réserves, ont été soustraites les parcelles dont un bâtiment est actuellement en construction ou déjà construit, les parcelles dont un permis de construire a été accordé, ainsi que celles comprenant un projet de construction connu de la Municipalité au début du processus.

L'ajout de parcelles supplémentaires par rapport au bilan de dimensionnement s'explique par le souci d'égalité de traitement envers tous les propriétaires de parcelles possédant des réserves, que ce soit pour des parcelles retenues dans le bilan de réserves, ou des parcelles non retenues par ce même bilan, mais possédant pourtant des réserves exploitables.

Dans le cas des parcelles partiellement bâties, il a été décidé de ne pas effectuer de délimitation de la zone réservée à l'intérieur même des parcelles, afin d'éviter toute subjectivité lors de la délimitation. Par conséquent, le périmètre comprend uniquement des parcelles complètes, sauf pour les quelques exceptions suivantes:

Les parcelles situées partiellement en zone à bâtir pour du logement ne sont pas entièrement incluses dans la zone réservée. Le périmètre suit la limite de zone.



Il a été décidé de ne pas inclure la partie bâtie des parcelles 90 et 96 dans la zone réservée, afin que l'entier du corps de bâtiment situé à cheval sur les parcelles 90, 95 et 96 soit régi par la même réglementation. Par conséquent, seule la partie aval des parcelles 90 et 96, soit la bande de jardins non construite, est en zone réservée.

Les parcelles 519, 527 et 528 comprennent un projet connu de la Municipalité, sur environ deux tiers de leur étendue. La zone réservée ne comprend que le dernier tiers ne faisant pas l'objet d'un projet.

En raison d'une mutation en cours, la parcelle 52 n'est que partiellement intégrée dans la zone réservée. Le périmètre suit la limite projetée.

3.3 Effets

Cette zone réservée a pour but d'empêcher durant la procédure de révision du PGA toute réalisation de nouvelle construction pour du logement située sur une réserve existante. Dans le but de favoriser une égalité de traitement entre l'ensemble des propriétaires, certaines exceptions sont accordées par le règlement de la zone réservée concernant les constructions non liées à l'habitat. Des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC (garages, constructions annexes, cabanons, etc.) peuvent être construites dans la zone réservée, à une distance de moins de trois mètres du bâtiment principal. Cette distance maximale a pour but d'éviter une dispersion des dépendances au milieu de parcelles libres. Toutefois, si la topographie ou l'environnement local rend l'application de cette distance maximale difficile, la Municipalité peut octroyer une distance supplémentaire.

Les volumes existants peuvent être rénovés ou transformés, dans la mesure où l'emprise au sol ne soit pas accrue, et pour autant que la surface habitable n'augmente pas de manière conséquente.

Enfin, des agrandissements mesurés peuvent être réalisés s'ils sont destinés aux activités professionnelles.

La zone réservée applique ses effets dès sa mise à l'enquête publique, pour une période de cinq ans, avec une possibilité de prolongation de trois ans, aux conditions de l'article 46, alinéa 1 LATC. Dans le cas de l'aboutissement de la révision du PGA avant la fin de l'application de la zone réservée, celle-ci est abrogée dès la mise en vigueur du PGA.

3.4 Intentions communales

Durant la période d'application de la zone réservée, la Municipalité procédera à la révision de son PGA, lui permettant non seulement de redimensionner ses zones, mais aussi de mettre en place des mesures répondant à des enjeux paysagers, patrimoniaux, urbanistiques ou de mobilité.

4. CONFORMITÉ

L'objectif de mettre toute parcelle comportant des réserves de zone à bâtir pour du logement en zone réservée, en vue d'un déclassement important, est conforme à l'art.1 LAT, al. 2 let. a^{bis} et b, qui a pour objectif « *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* », ainsi qu'à l'art. 15 LAT, al. 2, soit « *les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites* ».

Le projet de zone réservée revêt ainsi un intérêt public, dans le sens que le développement du village soit mesuré, et que son affectation soit conforme à la LAT et au PDCn.

De par l'intégration de l'ensemble des parcelles totalement ou partiellement libres de la zone à bâtir pour du logement, la délimitation du périmètre de la zone réservée respecte les principes de proportionnalité et de l'égalité de traitement.