



COMMUNE DE FAOUG

Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT

Plan de la zone réservée

Faug, Novembre 2017



Image : map.geo.admin.ch.

AWA
X
X
X

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	2
PRÉSENTATION	3
Chronologie	3
Bordereau des pièces	3
RÉSUMÉ ET OBJECTIFS	3
Evolution du cadre légal	3
SITUATION COMMUNALE	4
Bilan des réserves	4
Zone réservée	4
ZONE RÉSERVÉE	5
Bases légales	5
Directives de droit supérieur	5
Objectifs	5
Effets de la zone réservée	5
RECEVABILITÉ	6
Acteurs du projet	6
Concertation et information	6
JUSTIFICATION	6
CONFORMITÉ	6
CONCLUSION	7
SIGNATURES	7
GLOSSAIRE	7

PRÉSENTATION

La Commune de Faoug est actuellement régie par le Plan Général d'Affectation (PGA) et le Règlement sur le PGA et la Police des constructions, approuvés le 10 décembre 2003 pour l'ensemble du territoire communal, sauf les secteurs des rives du Lac qui sont régis par le Plan général d'affectation du 18 mai 1979 et les chapitres IV et V du règlement, ainsi que les parcelles RF n° 11 et 12 qui sont régies par le PGA du 18 mai 1979.

Le présent dossier de la zone réservée répond à l'évolution de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et des directives de droit supérieur, en particulier le Plan directeur cantonal vaudois (PDCn).

CHRONOLOGIE

Suite à l'adoption par le Grand Conseil et le Conseil d'Etat du Canton de Vaud de la 4^e adaptation du PDCn, la Municipalité de la Commune de Faoug, au vu de l'évolution de sa population et du nombre de demandes de permis de construire sur son territoire, a décidé d'entreprendre la présente procédure pour limiter les impacts sur le développement futur du village. Il s'agit principalement de conserver un développement pour les 15 prochaines années dans le cadre de la révision du PGA.

BORDEREAU DES PIÈCES

Le dossier est constitué des documents suivants :

- Le plan délimitant la zone réservée
- Le règlement de la zone réservée et
- Le présent rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT établi à l'attention de l'Autorité cantonale compétente.

RÉSUMÉ ET OBJECTIFS

ÉVOLUTION DU CADRE LÉGAL

La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et son Ordonnance révisées (OAT) sont entrées en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014 et ont inscrit une série de mesures pour lutter contre le mitage du territoire. L'objectif est de concentrer le développement de l'urbanisation vers "l'intérieur" et de réduire les zones à bâtir surdimensionnées (art. 1 et 15 LAT).

Ces objectifs sont relayés dans le PDCn. Le Canton doit donc maîtriser le dimensionnement des zones à bâtir afin qu'elles ne dépassent pas les besoins pour les 15 ans à venir. La 4^{ème} révision du PDCn vient d'être approuvée par le Grand Conseil et adoptée par le Conseil d'Etat. Cette adaptation va être soumise au Conseil Fédéral et aux Services de la Confédération pour une approbation d'ici à début 2018.

Selon les lignes directrices cantonales ("redimensionnement des zones à bâtir", octobre 2015), le Service du développement territorial (SDT) préconise, pour les communes surdimensionnées, la définition de zones réservées, afin de soustraire temporairement des terrains à bâtir et empêcher la création de nouvelles constructions.

Cette temporalité permet à la Municipalité de porter ses réflexions sur le redimensionnement et le changement d'affectation à réaliser dans le cadre de la révision des plans d'affectation communaux.

La LAT prévoit, à l'article 27 - zones réservées, que les communes peuvent établir des zones réservées, à titre provisoire et pour une durée de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum. Au terme de ce délai, et sans adoption d'un plan d'affectation entre-temps, la zone réservée perd son effet et les parcelles concernées retrouvent l'affectation du sol antérieure.

SITUATION COMMUNALE

BILAN DES RÉSERVES

Le bilan des réserves de terrain à bâtir, établi en 2014 selon la méthode automatique de détermination des réserves (MADR) révèle un important dépassement du potentiel admis sur la base de l'article 15 LAT et de la mesure A11 du PDCn (2e adaptation bis).

Les données MADR ont été mises à jour selon les nouvelles données telle qu'elles découlent de la décision du Grand Conseil fixant la population de référence au 31.12.2015 (en remplacement de la date du 31.12.2008).

Sur cette base, il est constaté que le surdimensionnement se monte à un facteur de 3.4, soit plus de 50 % de réserves.

Il s'avère également, selon les demandes de permis prévisibles ou déposées, que l'accroissement maximal de la population au 31.12.2036 serait atteint à très court terme.

Outre le surdimensionnement, la Municipalité de Faoug souhaite réguler son développement, afin d'absorber progressivement sa nouvelle population.

ZONE RÉSERVÉE

Afin d'atteindre les deux objectifs souhaités :

- réduire le surdimensionnement de la zone à bâtir,
- tenter de réguler l'accroissement pour permettre un développement harmonieux et régulier pendant ces 15 prochaines années,

la Municipalité de Faoug a pris la décision d'instituer une zone réservée sur une partie de son territoire communal.

Le périmètre de la zone réservée comprend :

- les parcelles comprises dans les zones à bâtir qui sont encore libres de construction et
- les parcelles partiellement bâties qui contiennent un potentiel de densification important.

La zone réservée s'étend sur une partie des zones à bâtir du territoire communal. Sa superficie totale est de 279'952 m². Ceci permettra de procéder à une large réflexion sur les thèmes suivants :

- le surdimensionnement et le dimensionnement des zones à bâtir,
- la mise en valeur patrimoniale du village,
- le traitement de la zone des rives du lac et le chemin des rives.

ZONE RÉSERVÉE

BASES LÉGALES

La zone réservée instituée par la commune de Faoug se base sur les dispositions fédérales de l'article 27 LAT et sur les dispositions cantonales de l'article 46 LATC.

DIRECTIVES DE DROIT SUPÉRIEUR

Le PDCn dans sa version actuelle (3^e adaptation) fixe les mesures (A11 et A12) à entreprendre pour garantir les objectifs établis par la LAT (art. 15).

La 4^e adaptation du PDCn en cours d'approbation par le Conseil Fédéral doit également être prise en compte en particulier la mesure A11 totalement remaniée.

OBJECTIFS

La zone réservée est établie afin de répondre prioritairement à la problématique du surdimensionnement des zones à bâtir de la commune.

Elle doit également permettre d'établir sereinement un nouveau PGA conforme au nouveau droit et tenant compte de la valeur patrimoniale du noyau villageois (ISOS de valeur régionale).

EFFETS DE LA ZONE RÉSERVÉE

La réglementation de la zone réservée prévoit que toute construction nouvelle destinée à l'habitation est interdite dans le périmètre de la zone réservée. Font exception : les dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC et les permis de construire délivrés avant la mise à l'enquête de la zone réservée jusqu'au terme légal de leur validité.

En outre, des dispositions permettent la rénovation / transformation et la démolition / reconstruction des constructions existantes (article 80 LATC).

Ceci en permettant des agrandissements modérés (pas de logements supplémentaires et extension de la surface de planchers de 40 m² au maximum).

Dès la mise en vigueur de la zone réservée, la révision du plan général d'affectation sera entreprise immédiatement, afin d'en limiter le plus possible les aspects pénalisants.

RECEVABILITÉ

ACTEURS DU PROJET

La Municipalité est l'instigatrice de cette procédure.

Le dossier est établi par l'Agence Wenker Architecture et conduit sous la responsabilité de M. François Wenker, Architecte HES, REG B, Urbaniste FSU reconnu conformément à l'article 107 LATC.

CONCERTATION ET INFORMATION

La zone réservée de la commune de Faoug a été établie en concertation avec :

- La Municipalité de Faoug
- Le Service du développement territorial (SDT).

Conformément à l'article 57 LATC, la population sera informée lors de la mise à l'enquête publique, par la publication de l'avis dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud, par un avis au pilier public et dans un journal local.

Par ailleurs, la Municipalité de Faoug a publié dans la feuille des avis officiels (FAO), au pilier public et par avis tout ménage deux avis le 16 juin et le 11 juillet sur la révision du PGA et la création d'une zone réservée.

Une séance d'information publique sera organisée pendant le délai de la mise à l'enquête par une délégation municipale et l'urbaniste en charge du dossier.

JUSTIFICATION

La zone à bâtir de la Commune de Faoug est surdimensionnée selon l'article 15 al.1 LAT et la mesure A11 du PDCn 4^e adaptation.

Les chiffres annoncés pour la Commune de Faoug sont :

Population au 31.12.2015 : 853 habitants

Potentiel prévu par la mesure A11 soit 0.75% par an entre 2015 et et 2036 : 134 habitants

Population cible pour la planification à l'horizon 2036 : 987 habitants.

La MADR établie en 2014 annonçait environ 913 habitants supplémentaires potentiels dans la zone à bâtir existantes. Avec les projets construits entre 2014 et 2017, la marge de manoeuvre pour la Municipalité est faible si des projets sont déposés sur les zones existantes.

Selon l'article 15 al.2 LAT les zones surdimensionnées doivent être réduites. C'est le cas de la Commune de Faoug. Pour cette raison, la Municipalité dépose le projet de zone réservée.

CONFORMITÉ

La mise en place de la zone réservée sur une partie du territoire de la Commune de Faoug est conforme aux droits en vigueur et permet de garantir les buts et principes régissant l'aménagement du territoire (articles 1 et 3 LAT).

CONCLUSION

Le dossier propose de créer une zone réservée sur une partie du territoire communal en vue de la révision du plan général d'affectation et de donner une marge de manoeuvre à la Municipalité pour les 15 prochaines années.

L'augmentation de minime importance de la surface de 40 m², permet à chaque propriétaire de créer une ou deux chambres dans les volumes existants pendant la période de la zone réservée. Les conditions de l'articles 80 LATC sont également garanties.

Ce projet de zone réservée est conforme au droit supérieur et à la politique d'aménagement du territoire en vigueur.

SIGNATURES

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Martine Herrmann



La Secrétaire :

Chantal Veyre

Faug, le 26 novembre 2017

GLOSSAIRE

FAO	Feuille des avis officiel du canton de Vaud
FSU	Fédération suisse des urbanistes
HES	Hautes écoles supérieures
ISOS	Inventaire des sites construits à protéger en Suisse
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
MADR	Méthode automatique de détermination des réserves
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
PDCn	Plan directeur cantonal, 4 ^{ème} adaptation
PGA	Plan général d'affectation
REG	Registre suisse des mandataires
RLATC	Règlement d'application de la loi du 4 12.1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions
SDT	Service du développement territorial