

Commune de Croy



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

Révision du plan général d'affectation Zone réservée

Présentation à la population

Croy, le 12 février 2018



- Introduction
- Contexte
- Zone réservée
- Suite de la procédure
- Questions, réponses



Bienvenue et introduction par la
Municipalité



Contexte fédéral: LAT (loi fédérale sur l'aménagement du territoire)

- 3 mars 2013: acceptation par la population de la révision de la LAT
- 1^{er} mai 2014: Entrée en vigueur de la LAT
 - Utilisation mesurée du sol (art. 1 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)
 - Les terrains en zone à bâtir doivent être construits dans les 15 ans (art. 15a LAT)
 - Les cantons doivent réviser leurs plans directeurs cantonaux. Jusqu'à son approbation, aucune nouvelle zone à bâtir peut être créée (période transitoire).



Contexte cantonal: PDCn (Plan directeur cantonal)

- 2008: 1^{ère} version du PDCn
- 20 juin 2017: Adoption de la 4^{ème} adaptation du PDCn par le Grand Conseil
- 31 janvier 2018: Approbation de la 4^{ème} adaptation du PDCn par le Conseil Fédéral (fin de la période transitoire)
 - Croissance maximale de développement différenciée selon les types d'espaces.
 - Croy: Hors-centre limité à 0.75% par année
 - Les communes révisent leur PGA (plan général d'affectation) pour répondre aux besoins d'ici juin 2022 . Les communes surdimensionnées doivent réduire leur réserves de zone à bâtir.



Contexte communal: dimensionnement de la zone d'habitation & mixte

- La commune est surdimensionnée

Besoins (hab)	Population à fin 2015 (année de référence pour le calcul)	335
	Population maximale en 2036	388
	Possibilité de développement 2015-2036	53
	Besoins à la dernière statistique (31.12.2016: 344)	44
Capacités (hab)	Capacité totale des réserves (2016)	139
Bilan (hab)	Surcapacité	95

- Le PGA n'est plus conforme à la LAT et au PDCn
 - ⇒ Il doit être révisé
 - ⇒ Le Canton peut s'opposer aux permis de construire délivrés par la Commune (art. 134 LATC)

Art. 134 Plans d'affectation non conformes

¹ Dans les communes ayant un plan d'affectation et un règlement non conformes aux dispositions de la loi, ce plan et ce règlement s'appliquent avec les restrictions suivantes:

- a. dans les zones à bâtir, le département peut s'opposer à la délivrance d'un permis de construire s'il s'agit d'une zone manifestement trop étendue, ne répondant pas aux critères des articles 48 et 51; dans ce cas, l'Etat doit, dans les trois mois qui suivent son opposition, soumettre à l'enquête publique une zone réservée;

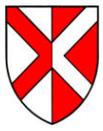


Définition de la zone réservée communale

- But: geler/bloquer les réserves de zone d'habitation & mixte sans les dézoner immédiatement
- Effet: rendre les terrains temporairement inconstructibles
- Durée: validité de 5ans, prolongeable de 3ans

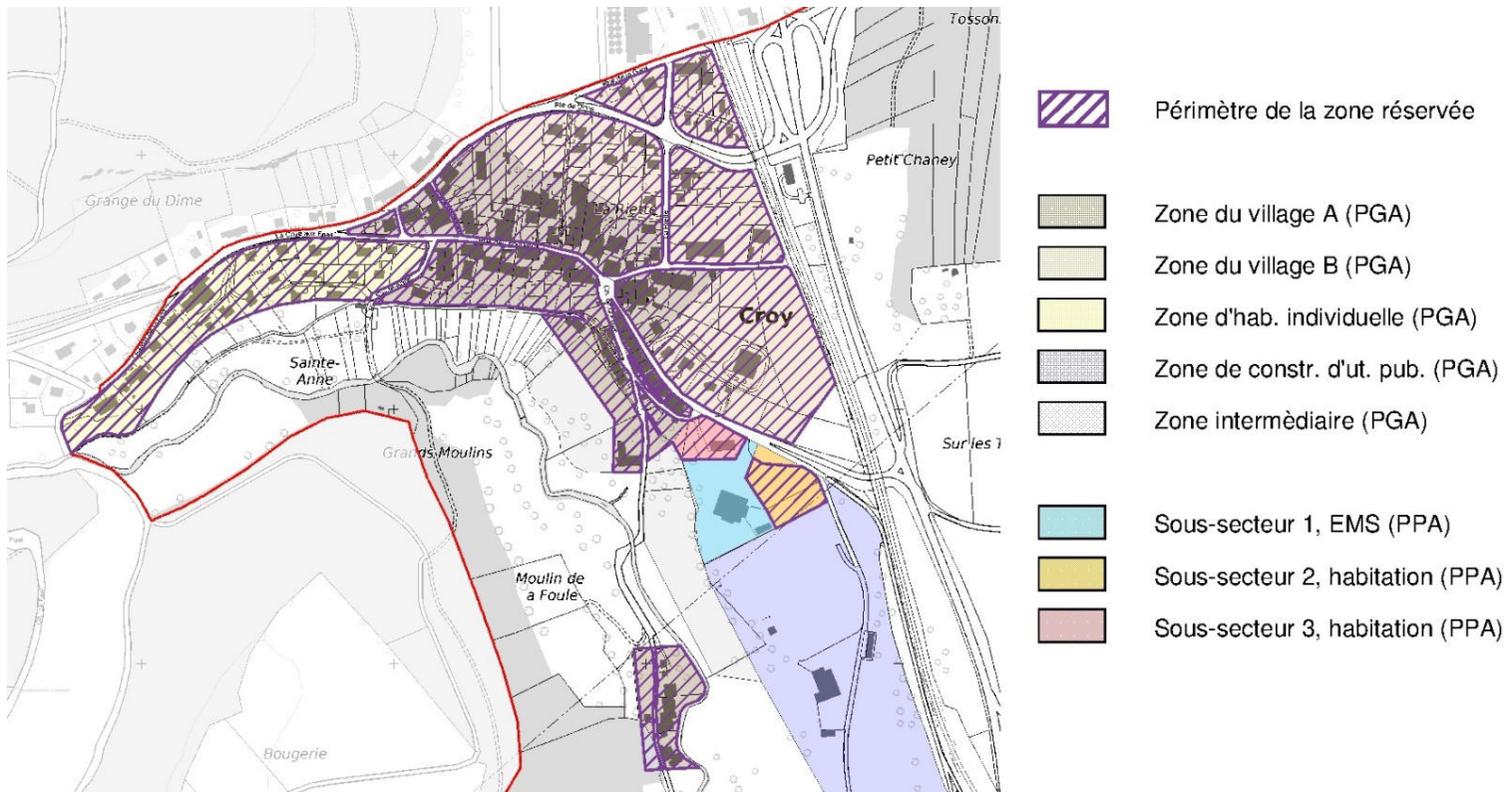
Avantages

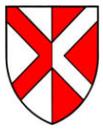
- Annihiler les risques d'opposition du Canton
- Assurer l'égalité de traitement entre les propriétaires
- Ne pas péjorer le surdimensionnement de la zone à bâtir
- Eviter toute entrave lors de la révision du PGA



Périmètre de la zone réservée:

- Comprend l'ensemble des zones à bâtir destinées à de l'habitat
 - Zone village A (PGA)
 - Zone village B (PGA)
 - Zone d'habitation individuelle (PGA)
 - Sous-secteurs 2 et 3 du PPA « Pra Amiet »

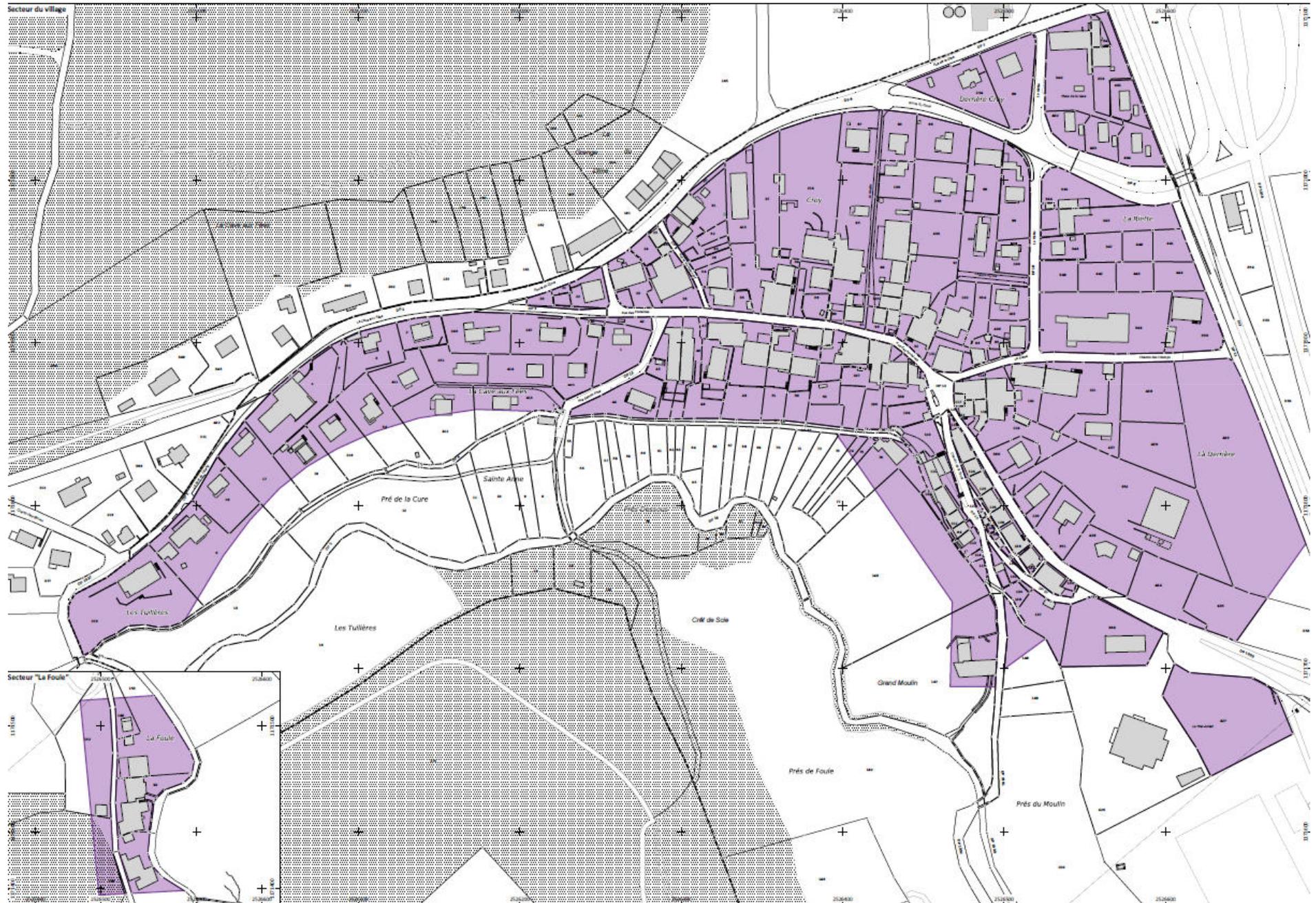




BR⁺

Zone réservée

Extrait de la zone réservée



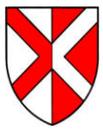


Effets (règlement)

- Empêche toute nouvelle construction pour du logement

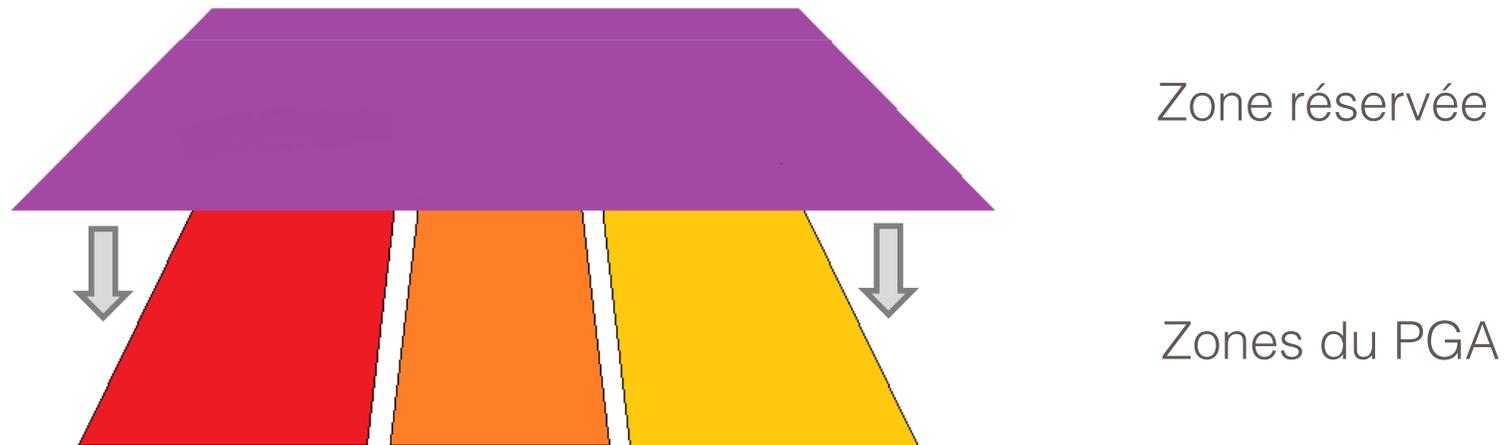
mais

- Constructions de dépendances de peu d'importance situé à moins de 3 mètres du bâtiment principal autorisées
- Rénovation ou transformations de bâtiments existants dans les limites des volumes existants autorisés, si les surfaces habitables n'augmentent pas de façon disproportionnées
- Petits agrandissements de volumes autorisés (lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques, etc.
- Agrandissements mesurés de bâtiments existants autorisés pour des activités professionnelles.

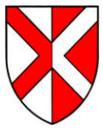


Effets (règlement)

- La zone réservée déploie ses effets sur une durée de 5 ans à compter de sa mise en vigueur, prolongeable 3ans maximum.
- La zone réservée n'est pas une nouvelle affectation, elle se superpose au PGA actuel et prime sur les règlements communaux qui lui sont contraires.



- Quand le PGA révisé entre en vigueur, la zone réservée est abrogée



Enquête publique (7 février – 9 mars 2018)

- Possibilité de faire opposition
- La zone réservée déploie ses effets dès sa mise à l'enquête

Traitement éventuel des oppositions

- La Municipalité traite les oppositions
- Une séance de conciliation est organisée
- Les opposants peuvent maintenir ou retirer leur opposition

Adoption par le Conseil Général

- La Municipalité propose au Conseil Général de lever les oppositions
- Le Conseil Général traite les oppositions et adopte la zone réservée

Mise en vigueur

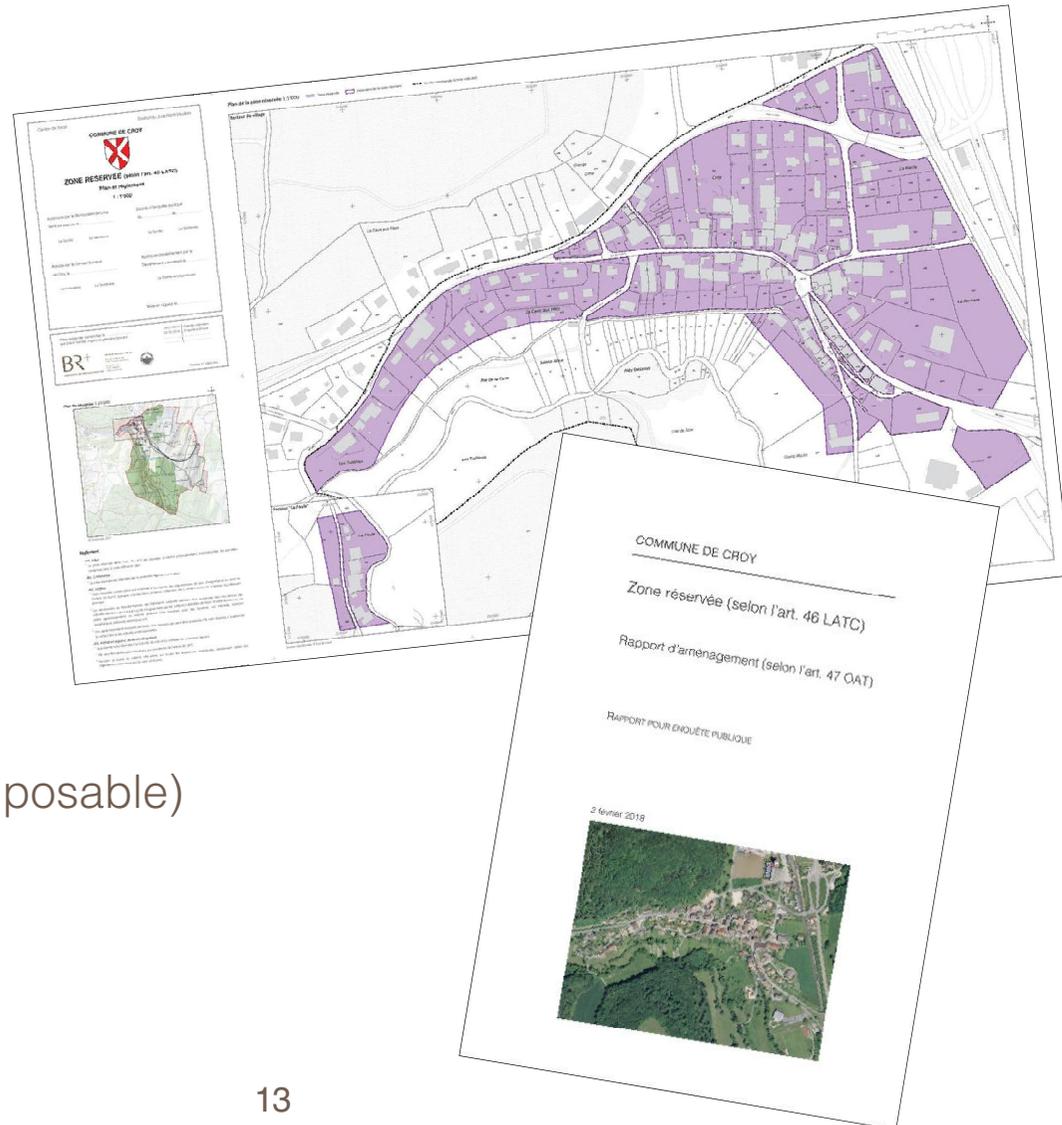
- Droit de recours pour les propriétaires ayant maintenu leur opposition
- Mise en vigueur de la zone réservée

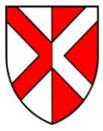
Etude du PGA



Documents consultables

- Le dossier d'enquête peut être consulté au greffe municipal (lundis 17h-18h45 et jeudis 11h-12h)
 - Plan de la zone réservée ainsi que son règlement
 - Rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT (non opposable)





BR⁺

Merci pour votre attention!

Questions?