



COMMUNE D'YVERDON-LES-BAINS

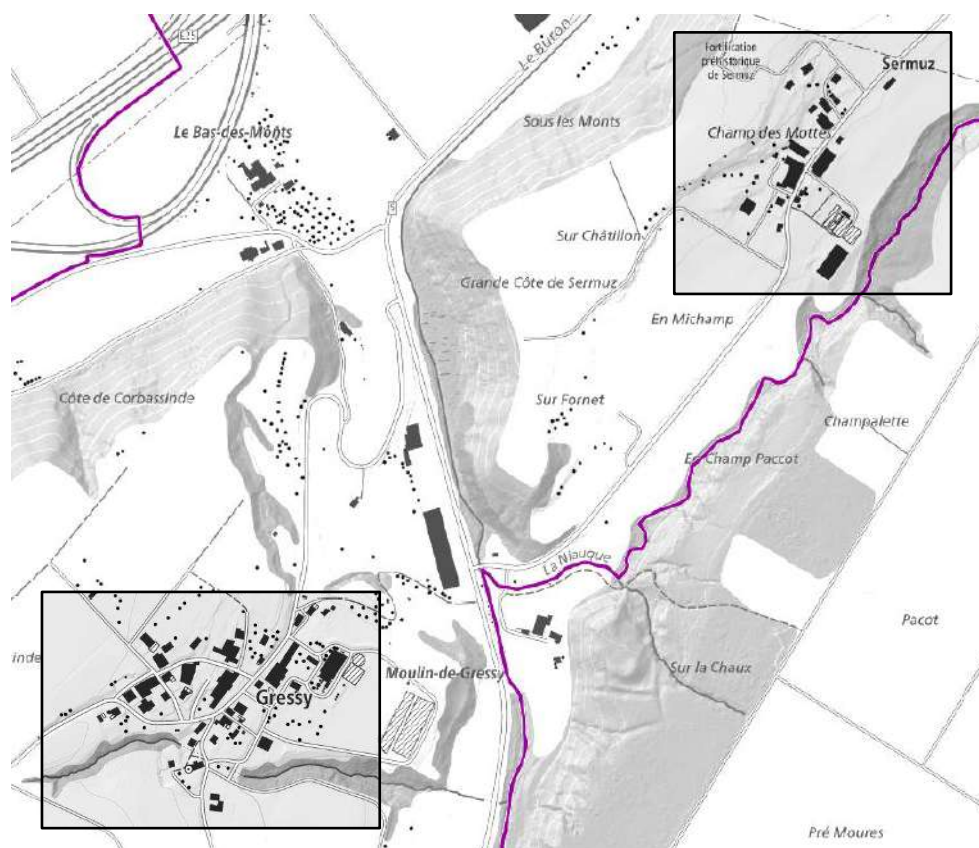
Zone réservée : Localités de Gressy et de Sermuz (Plan d'affectation temporaire)

Rapport justificatif (47 OAT)

selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire

DOSSIER POUR ENQUÊTE PUBLIQUE

17 décembre 2020



Localités de Gressy et de Sermuz, au sud du territoire communal yverdonnois. Crédit : Géoportail VD

Pour traiter :

D. Varidel, Ingénieur géomètre breveté, SIA

T. Aligisakis, Géographe UNINE - urbaniste FSU – UNIGE

Dossier n°04936-YVE

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

A. PRÉSENTATION DU PROJET	4
1. Contexte présentation du projet.....	4
1.1 Buts et structure du rapport.....	4
1.2 Contexte de la planification.....	4
1.3 Nécessité de la zone réservée.....	5
1.4 Bases légales et planifications supérieures.....	7
2. Recevabilité du dossier.....	9
2.1 Portée du plan et contenu minimum.....	9
2.2 Procédure de l'établissement de la planification.....	9
2.3 Acteurs du projet et état des coordinations.....	10
2.4 Concertation et information publique	10
2.5 Chronologie du projet et coordination des procédures.....	11
B. JUSTIFICATION ET CONFORMITÉ	12
3. La zone réservée et ses effets.....	12
3.1 Périmètre de la zone réservée	12
3.2 Composition de la pièce principale du dossier.....	13
3.3 Entrée en force de la zone réservée.....	14
3.4 Intentions communales durant la période d'application.....	14
4. Mise en œuvre et conclusion.....	15
4.1 Bordereau des pièces du dossier	15
4.2 Démonstration finale de la conformité du projet.....	15
5. Annexe.....	16

Lexique

Bases légales et directives

◇ LAT	: Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
◇ LATC	: Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (C.de Vaud)
◇ NORMAT	: Normalisation des données de l'aménagement du territoire (Directive)
◇ OAT	: Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
◇ RLATC	: Règlement d'application de la LATC (C.de Vaud)

Planifications et procédures

◇ 47 OAT	: Rapport justificatif selon l'article 47 de l'OAT
◇ PA	: Plan d'affectation (est sectorisé, sur le territoire communal ou sur un quartier)
◇ PDCn	: Plan directeur cantonal
◇ PDR	: Plan directeur régional
◇ PGA	: Plan général d'affectation (remplacé par le PA)
◇ ZR	: Zone réservée

Instances et administrations

◇ AggloY	: Agglomération yverdonnoise (composée de 8 communes)
◇ CC	: Conseil communal (sous-entendu d'Yverdon-les-Bains), organe législatif
◇ DGTL	: Direction générale du territoire et du logement (sous le DIT), rempl. le SDT
◇ DIT	: Département des institutions et du territoire (C. de Vaud)
◇ URB	: Service de l'urbanisme (sous-entendu de la Ville d'Yverdon-les-Bains)

A. PRÉSENTATION DU PROJET



1. Contexte présentation du projet

1.1 Buts et structure du rapport

Le présent rapport (Rapport 47 OAT – Rapport justificatif selon l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire) est destiné à relater les principes et les décisions qui ont guidé tout le processus de l'établissement de la zone réservée. Il est destiné aux autorités cantonales et à leurs services techniques, mais également aux non-initiés et à la population de la Commune (ou Ville) d'Yverdon-les-Bains. Le contexte, la mesure entreprise et les secteurs concernés sont présentés. Le projet de zone réservée est ensuite détaillé (plans, réglementation, etc.) en démontrant sa conformité et en justifiant les choix entrepris. Enfin, les effets de la zone réservée et sa mise en œuvre sont exposés.

1.2 Contexte de la planification

Contexte national et vaudois

La révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) a été approuvée le 3 mars 2013 par la population suisse et est entrée en force le 1er mai 2014. Pour se mettre en conformité à la LAT, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), anciennement le Service du développement territorial (SDT), a proposé une adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn). Ce document révisé est entré en force le 31 janvier 2018 lors de son approbation par le Conseil fédéral.

Les communes doivent redimensionner leurs zones d'habitation de manière à ce que leur capacité d'accueil en nombre d'habitants soit équivalente au besoin démographique pour un horizon de planification à 15 ans. Pour remédier à ceci, la Ville doit redimensionner sa zone à bâtir et présenter une nouvelle planification, remplaçant le Plan général d'affectation (PGA) en vigueur. À noter toutefois que le redimensionnement de la zone à bâtir se fait en fonction de la localisation de celle-ci à l'intérieur ou à l'extérieur d'un périmètre compact d'agglomération, conformément à la mesure A11 du PDCn.

Contexte communal yverdonnois

Les révisions des planifications en vigueur ont lieu au moins tous les quinze ans ou lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées (art. 26 LATC).

La révision du Plan d'affectation communal d'Yverdon-les-Bains (PA communal) est entreprise afin que la planification communale soit rendue conforme au dispositif cantonal, suite à l'entrée en vigueur successive des révisions du PDCn au 31 janvier 2018 et de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) au 1^{er} septembre 2018.

Contexte local (Gressy et Sermuz)

Pour les localités de Gressy et de Sermuz, le besoin démographique correspond à une croissance de 32 habitants entre 2015 et 2036. Il a été calculé avec un taux de croissance annuel de 0.75%, applicable aux secteurs hors du périmètre compact de l'agglomération, conformément à la mesure A11 du PDCn. La zone à bâtir des deux localités permet l'accueil de plusieurs dizaines d'habitants supplémentaires.

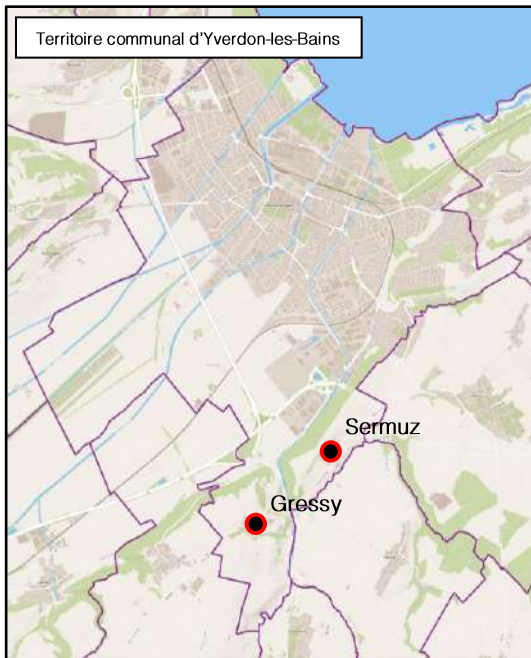
La révision du PA communal (jusqu'ici PGA) impliquera à terme la perte de droits à bâtir (dézonage) de plusieurs parcelles encore libres ou parties de parcelles encore libres de constructions sur les localités de Gressy et de Sermuz. Conformément aux directives cantonales en la matière, le projet de redimensionnement prévoit de dézoner en priorité les territoires constructibles situés hors du territoire urbanisé. Cette variante ne sera *a priori* pas suffisante pour rendre la zone à bâtir des localités conforme au cadre légal en vigueur.

1.3 Nécessité de la zone réservée

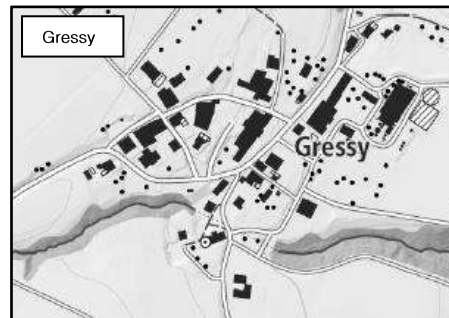
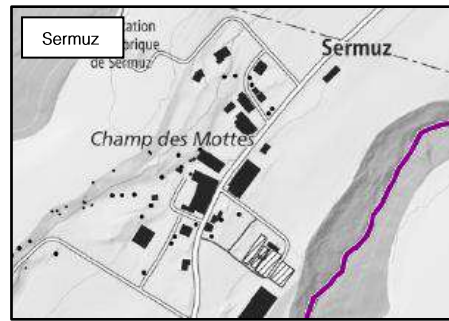
Résumé et objectifs de la zone réservée

Afin de pouvoir mener un projet de redimensionnement de la zone à bâtir d'entente avec ses habitants et sans que de nouveaux projets puissent mettre en cause l'application correcte de cette mesure, la Municipalité d'Yverdon-les-Bains a entrepris la création d'une zone réservée sur la zone à bâtir dédiée à l'habitation de tous les terrains situés hors du territoire compact de l'agglomération.

Cette mesure impacte les localités au sud du territoire communal yverdonnois, Gressy et Sermuz, pour lesquelles un redimensionnement de la zone à bâtir est nécessaire.



Localisation des localités de Gressy et de Sermuz



Justification de la démarche

L'établissement d'une zone réservée vise à mettre en œuvre les planifications supérieures précitées. En attendant l'approbation d'un futur plan d'affectation mettant en conformité la dimension de la zone à bâtir des deux localités, il s'agit de pouvoir suspendre temporairement la constructibilité à l'intérieur des localités et de permettre le refus de toute demande de permis de construire pouvant entraver l'établissement du plan. La démarche est notamment motivée par plusieurs demandes (densification de bâtiments existants et de terrains libres de toute construction) traitées par la Police des constructions (de la Ville) ces dernières années. La zone réservée est ainsi conforme à la LAT.

Objectif et justification :

Ne pas entraver ou rendre plus difficile la planification à venir sur les localités de Gressy et de Sermuz.

Mesure entreprise : la création d'une zone réservée communale

La zone réservée est définie par l'article 46 de la LATC :

Art. 46 Zones réservées

- al. 1 Les communes ou le département peuvent établir des zones réservées selon l'article 27 LAT. Ces zones interdisent ou limitent la constructibilité de terrains pendant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum.*
- al. 2 La procédure d'approbation est celle des plans d'affectation.¹*

¹ LATC

La zone réservée est une mesure conservatoire visant à suspendre ou limiter la constructibilité durant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum. Elle a pour objectif pour ne pas entraver l'établissement, la modification ou la révision de plans d'affectation (art. 46 LATC). Le présent projet de zone réservée (ZR) communale est nommé « Zone réservée : Localités de Gressy et de Sermuz ».

Mesure entreprise :
Création d'une ZR communale, correspondant à une interdiction temporaire de bâtir (sous conditions), sur les localités de Gressy et de Sermuz.

1.4 Bases légales et planifications supérieures

La présente planification est soumise à toute une série de lois et de planifications supérieures auxquelles elle doit démontrer sa conformité.

Bases légales et planifications supérieures

La révision de la LAT exige de dimensionner les zones à bâtir « de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes » (art. 15 al. 1), tout en garantissant « leur disponibilité (...) sur le plan juridique » (art 15 al. d). La LAT indique que « les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites » (art 15 al. 2).

Afin de favoriser le développement des centres, la 4^{ème} adaptation du PDCn impose aux communes des taux de croissance annuels différenciés en fonction de leur typologie de centre. En cas de surdimensionnement de zones à bâtir par rapport à la croissance permise par le PDCn, les communes doivent réviser leurs plans d'affectation d'ici le 20 juin 2022, soit 5 ans après l'adoption du PDCn révisé par le Grand Conseil.

En parallèle, le Plan directeur régional du Nord Vaudois (PDR) a été mis en consultation en décembre 2018. Il identifie les enjeux et fixe des mesures à l'échelle régionale et locale. La Ville d'Yverdon-les-Bains est au centre de l'Agglomération yverdonnoise (AggloY) ; Le périmètre compact de cette dernière n'inclut toutefois pas les localités de Gressy et de Sermuz.

Planifications de compétences communales en vigueur

Le territoire communal est soumis aux plans et règlements suivants :

- « Plan d'aménagement local : Plan des zones de la Commune de Gressy », approuvé par le Conseil d'État le 31.03.1982. Ledit plan indique les affectations pour les deux localités ;
- « Plan de quartier " Vers l'église " », approuvé par le Conseil d'État le 28.08.1992 ;
- « Modification du Plan d'affectation de Sermuz », approuvée par le Conseil d'État le 18.06.1997) ;
- « Règlement communal sur le Plan général d'affectation de Gressy et la police des constructions », approuvé par le Conseil d'État le 18.06.1997². Ledit règlement n'a pas apporté de changements au Plan des zones.

La fusion entre les Communes d'Yverdon-les-Bains et de Gressy, cette dernière comprenant la localité de Sermuz, a été opérée le 1^{er} janvier 2011. Aucune modification au périmètre compact de l'agglomération yverdonnoise n'a cependant eu lieu suite à cette fusion. Le Plan des destinations de base du Plan général d'affectation de la Ville d'Yverdon-les-Bains récapitule les dispositions légales en vigueur.

² Le « Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions », approuvé par le Conseil d'État le 31.02.1982, ayant été abrogé.

2. Recevabilité du dossier



2.1 Portée du plan et contenu minimum

La ZR est mise en œuvre à travers la procédure de l'établissement d'un plan d'affectation (PA) temporaire. La particularité du plan tient dans sa durée de vie, dépendante de la mise en vigueur du PA communal. Le PA est contraignant pour les autorités et les tiers (art. 23 LATC). La LATC fixe le contenu minimum du dossier (art. 24 et 26 LATC) de l'établissement d'un PA, ce dossier comprend un plan et un règlement, accompagnée d'un rapport explicatif.

2.2 Procédure de l'établissement de la planification

Les étapes pour l'établissement d'un PA sont régies par les articles 22 à 45 de la LATC. Il s'agit en premier lieu de l'établissement du dossier et des examens cantonaux, en second lieu de la mise à l'enquête publique et du traitement des oppositions et en dernier lieu des voies de recours et de l'entrée en vigueur. Ces étapes sont détaillées ci-après.

Un projet est transmis pour examen préliminaire (art. 36 LATC), puis pour examen préalable (art. 37 LATC), à l'Aménagement communal (AC), au sein de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), anciennement le Service du développement territorial (SDT). L'AC effectue une pesée des intérêts et se prononce sur la conformité. La Municipalité adapte son projet si nécessaire et procède à l'information publique (art. 38 LATC). Elle soumet les documents à l'enquête publique durant 30 jours (art. 38 LATC).

Il est possible de suivre une procédure accélérée, à savoir que le dossier d'examen préliminaire et d'examen préalable soit transmis pour un examen conjoint à l'AC. La Commune transmet à l'AC les géodonnées au stade de l'examen préalable ou au stade de l'examen préliminaire, si ce dernier vaut examen préalable (art. 36 al. 3 LATC). Cette procédure a été choisie et se justifie dans la mesure où les coordinations techniques ont déjà eu lieu.

Les oppositions recevables sont recueillies (art. 39 LATC) et la Municipalité organise des conciliations. Le Conseil communal se prononce ensuite sur le projet en l'adoptant (art. 42 LATC). La Municipalité transmet une demande d'approbation préalable (art. 43 LATC) au Département des institutions et du territoire (DIT). La décision est soumise aux opposants qui peuvent recourir (art. 43 LATC) auprès de la Cour de droit administratif et public. L'entrée en vigueur est constatée par l'AC (art. 43 LATC).

Les données seront transmises dans le respect des directives cantonales de normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT).

2.3 Acteurs du projet et état des coordinations

Pour la mise en œuvre et l'avancée de la procédure, des coordinations ont eu lieu entre les différents acteurs du projet.

Mandants – Coordination et validation du dossier

L'entité initiatrice est la Municipalité d'Yverdon-les-Bains, représentée par un COPIL, composé de J.-D. Carrard, Syndic, G. Capt, Municipale des Services de l'urbanisme et des bâtiments, et V. Jaggi Wepf, Municipale des Services de la sécurité publique et de défense incendie et secours. La Municipalité est soutenue par ses services techniques, à travers le pilotage du Service de l'urbanisme (URB).

Mandataire qualifié – Élaboration du dossier

Le bureau BR PLUS Ingénieurs SA est le mandataire en charge de l'établissement du PA. Les personnes engagées dans ce mandat sont :

- D. Varidel, Ingénieur géomètre breveté ;
- T. Aligisakis, Géographe UNINE - urbaniste FSU – UNIGE.

Services cantonaux – DGTL-AC

Des coordinations techniques ont eu lieu avec la DGTL – AC, avec D. Richter, et les représentants de la Ville (pour URB, J. Woessner, S. Dias et V. Wenger), accompagnés par leur mandataire.

2.4 Concertation et information publique

La Ville a procédé de manière continue à l'information et à la participation de la population par le biais d'échanges réguliers avec les propriétaires concernés tout le long de l'élaboration du dossier.

Séance d'information du 09 mars 2020 et échanges consécutifs

Une première séance d'information ouverte à tous les propriétaires a eu lieu le 09 mars 2020 pour informer du besoin de redimensionner la zone à bâtir des deux villages et de la mise en place d'une zone réservée par la Municipalité. Un projet de redimensionnement a également été présenté. Plusieurs représentants des autorisés communales et cantonales y étaient présents : J.-D. Carrard, G. Capt, P. Imhof (Chef de service de la DGTL), R. Falvino (responsable du Bureau d'AggloY), ainsi que plusieurs membres d'URB.

Afin de confirmer la variante de redimensionnement et de bénéficier de la connaissance plus fine que les propriétaires ont de leurs terrains, URB a été à l'écoute de leurs commentaires et propositions concernant le projet de révision de la zone à bâtir des deux localités.

Ceci a été le cas à deux reprises déjà : pendant les mois de mars à juillet 2020, puis entre novembre et décembre de la même année (quatre mois - puis un autre - de consultation ouverte). La révision de la zone à bâtir des deux localités sera conduite dans les meilleurs délais durant l'année 2021, afin de régulariser les règles de constructibilité des deux localités.

Information avant la mise à l'enquête publique

Une deuxième séance d'information publique avait également été fixée le 18 novembre 2020, avant d'être annulée en raison des restrictions sanitaires liées au COVID-19. La Ville a ainsi informé directement les propriétaires du projet et de sa mise à l'enquête publique par courrier et via les canaux usuels, notamment par un communiqué de presse, par la publication dans la FAO, au pilier public et dans un journal régional, ainsi que par la mise à disposition des documents sur le site web d'Yverdon-les-Bains.

2.5 Chronologie du projet et coordination des procédures

Chronologie du projet

Suite à l'initiation de la démarche en mars 2020, la Municipalité dispose d'un délai de 14 mois pour mettre à l'enquête publique son projet, soit jusqu'à la fin du mois d'avril 2021. La Municipalité a transmis le dossier établi pour examen cantonal (examens préliminaire et préalable conjoints) en date du 20 août 2020. L'avis préliminaire valant examen préalable, daté du 30 octobre 2020, a uniquement mentionné une demande d'adaptation du cartouche du plan et une modification de l'article relatif aux effets de la zone réservée. En tout, une année est projetée pour la bonne élaboration, concertation et mise en œuvre du projet.

Étapes du projet	
A. Élaboration du dossier (2020)	
	<i>Mars-Avril 2020 : Élaboration d'un cahier des charges et attribution du mandat</i>
	<i>Mai-Juin-Juillet 2020 : Établissement du dossier et coordinations</i>
	<i>Août-Septembre-Octobre 2020 : Validation municipale et examen cantonal</i>
	<i>Novembre-Décembre 2020 : Adaptation du dossier</i>
B. Mise en œuvre du dossier (2021)	
	<i>Janvier 2021 : Validation municipale et information au public</i>
	<i>Février 2021 : Mise à l'enquête publique</i>
	<i>Mars-Avril-Mai 2021 : Traitement des éventuelles oppositions</i>
	<i>Juin 2021 : Approbation du dossier</i>

Coordination des procédures

Aucune autre procédure n'est à coordonner avec la ZR.

B. JUSTIFICATION ET CONFORMITÉ

3. La zone réservée et ses effets



3.1 Périmètre de la zone réservée

Affectations en vigueur et état foncier des secteurs visés

La ZR impacte l'ensemble des zones à bâtir destinées à de l'habitat situées dans les deux localités. Un périmètre global, indépendant du statut du bâti actuel, a été préféré. Une délimitation de manière ciblée aurait engendré des choix subjectifs, favorisant ou défavorisant certains propriétaires.



Zones en vigueur (dénomination communale) :

Zone de village	Domaine public	Zone agricole	Zone d'utilité publique
Zone d'utilité publique, d'habitation et d'activités	Aire forestière	Zone agricole protégée	

Affectations en vigueur des secteurs visés (Gressy à gauche, Sermuz à droite)

Les espaces planifiés sont basés sur les planifications communales en vigueur et respectent le cadre légal et les directives cantonales applicables, notamment la fiche d'application éditée par l'AC³.

Périmètre et emprise de la Zone réservée

Le périmètre englobe les parcelles comprises dans :

- la zone de village de Gressy ;
- la zone de village de Sermuz ;
- la zone affectée par le PQ « Vers l'église ».

³ Fiche d'application « Comment établir une zone réservée communale ? », DGTL, DIT, Version du 01.08.2019.

Le périmètre concerné inclut la totalité de la Zone de village présente sur les localités de Gressy et de Sermuz. Le Plan de quartier (PQ) « Vers l'église », en vigueur à Gressy, désigne des périmètres d'implantation de constructions (périmètre 3 et 4) permettant l'accueil de constructions abritant de l'habitation. L'entier du PQ est intégré dans le périmètre du projet. Au niveau foncier, 17 parcelles pour Sermuz et 41 pour Gressy sont concernées par le projet. En revanche, la zone de constructions d'utilité publique située à Sermuz est exclue de la démarche, dans la mesure où elle ne représente pas une réserve en zone d'habitation ou mixte au sens de la mesure A11 du PDCn.

3.2 Composition de la pièce principale du dossier

Le dossier se présente, en complément du Rapport, sous la forme d'une pièce principale, permettant une vision globale de la planification. Elle propose :

- le « Règlement de la zone réservée » ;
- le « Plan synoptique au 1 : 20'000 » ;
- les deux Plans de situation de la Zone réservée, à savoir « Localité de Gressy : Plan de situation au 1 : 1'000 » et « Localité de Sermuz : Plan de situation au 1 : 1'000 ».

Plans de situation de la Zone réservée

Les Plans de situation indiquent le périmètre et l'emprise de la ZR.



Légende : Périmètre de la Zone réservée Emprise de la Zone réservée

Les deux Plans de situation de la zone réservée, au 1 : 1'000 (Gressy à gauche, Sermuz à droite)

Règlement de la Zone réservée

La ZR applique une nouvelle réglementation en empêchant toute réalisation de nouvelle construction, ainsi que la rénovation, l'agrandissement et la transformation de constructions ou bâtiments existants, pour du logement. Les seuls objets pouvant être réalisés dans la ZR sont ceux faisant l'objet d'une dispense d'autorisation de construire ou d'une autorisation de construire de minime importance, à savoir des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC.

3.3 Entrée en force de la zone réservée

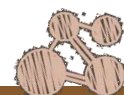
Ce qui diffère entre la procédure de la ZR et celle d'un PA ordinaire est l'entrée en force. Pour la ZR, elle s'opère dès le premier jour de la mise à l'enquête publique. La ZR déploie ses effets par le biais de l'effet anticipé des plans (art. 49 LATC). La ZR est valide pour une période de cinq ans, avec une possibilité de prolongation de trois ans, aux conditions de l'alinéa 1 de l'article 46 de la LATC.

Sans nouvelle planification et au-delà de sa validité, l'affectation en vigueur au moment de l'introduction de la ZR est automatiquement rétablie. Dans le cas de l'aboutissement de la révision de l'affectation des deux localités avant la fin de l'application de la ZR, cette dernière est abrogée dès la mise en vigueur de celle-ci.

3.4 Intentions communales durant la période d'application

Durant la période d'application de la ZR, la Municipalité procédera à la révision des plans d'affectation des deux localités, lui permettant non seulement de redimensionner ses zones à bâtir, mais aussi de mettre en place certaines mesures de requalification répondant à des enjeux récents liés à la nature, au paysage, au patrimoine, etc.

4. Mise en œuvre et conclusion



4.1 Bordereau des pièces du dossier

Pour la mise en œuvre du projet de la « Zone réservée : Localités de Gressy et de Sermuz », le dossier comprend les documents suivants :

- Plans de situation et Règlement, à savoir la pièce principale du dossier (Version datée du 17 décembre 2020) ;
- Rapport justificatif (47 OAT), à titre explicatif (Version datée du 17 décembre 2020).

Est annexé au présent rapport le document suivant :

- Zone réservée communale : localités de Gressy et Sermuz, Avis préliminaire valant examen préalable, daté du 30 octobre 2020.

Cinq exemplaires papier du dossier sont produits pour l'enquête publique.

4.2 Démonstration finale de la conformité du projet

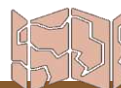
Pesée des intérêts

Suite au contenu qui précède, le projet répond aux exigences de l'aménagement du territoire quant à sa justification et à la juste pesée qui a été faite entre les éléments en présence et les intérêts entrant en compte.

Tout d'abord, la ZR répond aux exigences des buts et principes régissant l'aménagement du territoire. L'objectif de mettre en ZR toute parcelle susceptible de contenir des réserves de zone à bâtir pour du logement à Gressy et Sermuz, en vue d'un futur déclassement ciblé, est conforme aux buts et principes de la LAT. La ZR revêt ensuite un intérêt public prépondérant, permettant sur le long terme le développement mesuré des localités et la mise en conformité à la LAT et au PDCn de leurs affectations. La volonté sérieuse des autorités d'aménager est présente, à travers la consultation des propriétaires et le lancement d'un projet de redimensionnement devant aboutir dans un nouveau plan d'affectation des deux localités. Enfin, la délimitation du périmètre de la ZR respecte les principes de proportionnalité et d'égalité de traitement entre propriétaires.

Démonstration finale de la conformité

Le projet démontre sa conformité aux planifications et législations supérieures, à savoir la LAT et l'OAT, la LATC et le PDCn, ainsi qu'à la planification régionale (PDR). La ZR est également cohérente vis-à-vis des planifications d'affectation communales actuellement en vigueur ou en cours de révision.



Direction générale du territoire et
du logement
Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

Municipalité
de la Commune d'Yverdon-les-Bains
Case postale 355
1401 Yverdon-les-Bains

Personne de contact : Denis Richter
T 021 316 74 30
E denis.richter@vd.ch

Lausanne, le 30 octobre 2020

Commune d'Yverdon-les-Bains
Zone réservée communale : localités de Gressy et Sermuz
Avis préliminaire valant examen préalable

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Par votre courrier du 20 août 2020, l'objet cité en titre nous est bien parvenu pour avis préliminaire, conformément à l'article 36 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), et a retenu notre meilleure attention. Il est composé des pièces suivantes:

- lettre de la Municipalité du 20 août 2020 ;
- questionnaire complété du 20 août 2020 ;
- un rapport 47 OAT du 7 août 2020 ;
- un plan et/ou un règlement du 7 août 2020.

Au vu de l'avancement du projet et de son degré de complexité, nous avons décidé d'établir un avis préliminaire valant examen préalable selon l'article 36 alinéa 3 LATC. Vous trouverez ci-dessous notre analyse et détermination. Celle-ci se fonde sur les bases légales actuellement en vigueur. Nous vous prions également de prendre connaissance de nos remarques figurant sur le questionnaire que nous vous retournons par courriel.

ANALYSE DU PROJET

La zone réservée communal des localités de Gressy et de Sermuz (ci-après ZRcom) est proposée par la Municipalité dans le cadre de la révision du plan d'affectation communal d'Yverdon-les-Bains, qui est actuellement en cours d'élaboration.

Le périmètre de la ZRcom concerne tous les terrains situés en zone à bâtir d'habitation et mixtes 15 LAT des localités de Gressy et de Sermuz et contenus dans :

- le plan des zones de la Commune de Gressy, approuvé le 31 mars 1982 ;
- le plan de quartier Vers l'Eglise, approuvé le 28 août 1992 ;
- la modification du Plan d'affectation de Sermuz, approuvée le 18 juin 1997 ;

et régis par le règlement communal sur le Plan d'affectation de Gressy et la police des constructions, approuvé le 18 juin 1997.

Selon la simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixtes 15 LAT de la commune d'Yverdon-les-Bains du 27 novembre 2019, l'état de la capacité d'accueil par rapport aux besoins présente une sur-capacité de 111 habitants sur le territoire hors du centre (hors périmètre de l'AggloY).

Dans le cadre du présent examen, la conformité est traitée par la Direction générale du territoire et du logement (ci-après DGTL) uniquement puisque l'instauration d'une zone réservée a comme seul effet la non-constructibilité temporaire des parcelles concernées. Les autres services de l'État seront consultés dans le cadre de la procédure de révision du plan d'affectation.

La commune d'Yverdon-les-Bains est tenue, au sens de l'article 15 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), d'adapter le dimensionnement de sa zone à bâtir. La zone réservée est instaurée afin de permettre à la Municipalité de réfléchir sereinement au redimensionnement de sa zone à bâtir et de mener à bien la révision de son plan d'affectation, conformément à la législation fédérale et cantonale en matière d'aménagement du territoire. Elle a comme conséquence directe l'impossibilité de réaliser temporairement de nouvelles constructions sur les périmètres définis, actuellement affecté en zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT.

Le projet de zone réservée permet à la Commune de disposer d'un outil pour mener à bien la future révision de son plan d'affectation.

DÉTERMINATION

La DGTL demande de :

- modifier l'article 3 (suppression de ... *des objets dispensés d'autorisation au sens de l'article 68a, al.2 RLATC et des objets soumis à une autorisation mais pouvant être dispensé d'enquête publique au sens des articles 11 LATC et 72d RLATC*) par ...*des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC.*
- supprimer dans le cartouche le terme *préalable* après approbation ;
- modifier dans le cartouche et à l'article 4, alinéa 2 les termes relatifs à la mise en vigueur par ... *constatation de la mise en vigueur.*

Pour le reste, il apparaît que le projet de zone réservée des localités de Gressy et de Sermuz est conforme au cadre légal.

Le dossier de planification peut être soumis à l'enquête publique selon l'article 38 et ss de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC, BLV 700.11).

SUITES À DONNER

Le dossier de planification devra être composé des pièces suivantes en vue de sa mise à l'enquête publique :

- le rapport 47 OAT ;
- le plan accompagné de son règlement.



Direction générale du territoire et
du logement

DIRECTIVE NORMAT

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive **NORMAT** (directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol). Ces fichiers doivent nous être livrés avant l'approbation. Nous vous recommandons toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

PROCÉDURE

Après l'enquête publique, le dossier de planification suivra la procédure prévue à l'article 42 LATC. Il sera signé par la Municipalité et le Conseil communal avant sa transmission au département pour approbation.

Le présent avis préliminaire valant examen préalable repose sur les bases légales en vigueur, sur le plan directeur cantonal dans son état actuel et sur les études régionales ou sectorielles connues à ce jour.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

Pierre Imhof
directeur général

Denis Richter
urbaniste

Annexe

Questionnaire de l'examen préliminaire annoté par la Direction générale du territoire et du logement, renvoyé par courriel

Copie
DGE-USJ