



COMMUNE DE CUDREFIN

Grand'Rue 2
1588 Cudrefin

Greffe municipal
greffe@cudrefin.ch
Tél.: +41(0)26 677 90 10

commune@cudrefin.ch
www.cudrefin.ch

Préavis n° 51-2021
au Conseil communal
de Cudrefin

Adoption du plan de la zone réservée et son règlement

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. PRÉAMBULE

La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire révisée (LAT) est entrée en vigueur le 1er mai 2014. Le but de cette révision est de permettre de lutter contre le mitage du territoire en diminuant le gaspillage du sol et la spéculation foncière.

Dès lors, les communes qui disposent de zones à bâtir d'habitation et mixte trop importantes par rapport à leurs besoins pour les 15 prochaines années, doivent impérativement procéder à leur redimensionnement.

Cudrefin est particulièrement concernée par cette problématique puisqu'elle fait partie des communes largement surdimensionnées. En d'autres termes, cela signifie que la capacité d'accueil de nouveaux habitants excède ce qui est autorisé.

C'est à travers la révision de son plan d'affectation communal (ancienne terminologie PGA) que la commune va réduire sa zone à bâtir, conformément aux directives du plan directeur cantonal, dont la 4ème génération a été approuvée par la Confédération le 20 décembre 2019.

Afin de mener sereinement les réflexions nécessaires à la planification communale future et d'éviter des développements pouvant entraver le redimensionnement de ses zones constructibles, la Municipalité de Cudrefin a décidé d'instaurer une zone réservée communale.

2. CONTEXTE ET BASES LEGALES

Comme c'est le cas dans de nombreuses autres communes vaudoises, la zone à bâtir de Cudrefin est surdimensionnée, ce qui implique un travail important à réaliser pour que notre futur Plan d'affectation réponde au mieux aux buts de la LAT.

La Municipalité de Cudrefin a pris la décision de définir une zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir du territoire communal, indépendamment du statut du bâti. Celle-ci est instaurée afin de lui permettre de procéder aux réflexions de dimensionnement des zones d'habitation et mixte et de mener à bien la révision en cours du plan d'affectation (PA).

La zone réservée a pour but d'interdire momentanément la création de nouvelles constructions sur des surfaces que la commune estime nécessaires pour garantir la révision de son PA. La Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (art. 46 LATC) prévoit que la commune peut établir une zone réservée, selon l'article 27 LAT. Celle-ci interdit ou limite la constructibilité de terrains pendant une période de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum.

Au terme de ce délai, et sans adoption d'un plan d'affectation ultérieur, la zone réservée retourne à l'affectation antérieure.

3. EFFETS DE LA ZONE RESERVEE

La réglementation de la zone réservée prévoit que toute nouvelle construction y soit interdite. Font exception les dépendances de peu d'importance, au sens de l'article 39 RLATC.

Les transformations, rénovations et changements d'affectation des bâtiments existants sont possibles, aux conditions cumulatives suivantes :

- la création de nouvelles surfaces de plancher est admise dans le cadre de l'augmentation de surface du/des logement(s) préexistant(s) ou pour créer au maximum deux nouveaux logements dans le volume préexistant, à la condition que cela soit conforme au plan d'affectation applicable avant l'entrée en vigueur de la zone réservée,
- dans tous les cas, le nombre total de logements par bâtiment ne peut excéder cinq,
- en aucun cas, le volume préexistant ne peut être agrandi.

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

La zone réservée est établie pour une durée de cinq ans, prolongeable trois ans au maximum, conformément à l'article 46 al. 1 LATC. Pendant sa durée de validité, la zone réservée prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux, qui lui sont contraires.

4. PROCEDURE

La Commune de Cudrefin a débuté la révision de son plan d'affectation communal (PA) en 2016 suite à la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), entrée en vigueur le 1er mai 2014. Un avis informant la population de la révision de notre PA a, par ailleurs, été publié dans la Feuille des avis officiels (FAO) le 31 décembre 2016 et affiché au pilier public. La LAT impose un délai aux communes pour, en outre, redimensionner leurs zones à bâtir.

Le dossier de zone réservée de la commune de Cudrefin a fait l'objet d'un envoi pour examen préliminaire, valant examen préalable, le 30 octobre 2018. Le dossier modifié a été soumis pour un second examen préalable le 28 avril 2020.

De plus, le Département des institutions et du territoire (DIT) a approuvé le 2 juillet 2020 une zone réservée cantonale selon l'article 46 LATC sur la parcelle n° 459. Le canton l'a instaurée dans le but d'éviter de compromettre de futurs dézonages dans le cadre de la révision du plan d'affectation.

Le projet a été soumis à l'enquête publique du 17 novembre au 16 décembre 2020 (plan et règlement, avec mise en consultation du rapport justificatif selon l'article 47 OAT).

Les trois oppositions formulées contre le projet ayant toutes été retirées, plus rien n'empêche l'adoption du projet par votre Autorité, afin qu'il puisse être approuvé, en dernière instance, par le département cantonal compétent.

5. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir adopter la résolution suivante :

Le Conseil communal de Cudrefin

- vu le préavis municipal n° 51-2021,
- oui le rapport de la commission de l'aménagement du territoire,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

Décide :

- D'adopter le plan de la zone réservée et son règlement, tels qu'ils ont été soumis à l'enquête publique du 17 novembre au 16 décembre 2020.

Cudrefin, le 25 août 2021.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

Le syndic



R. Emmenegger



La secrétaire



A.-M. Lager