



Informations relatives à l'établissement d'une zone réservée sur le territoire communal – 402.02.01.05

Préambule

Le 23 janvier 2017, la Municipalité a décidé de définir une zone réservée sur l'ensemble de la zone d'habitation et village du territoire communal en vue de réviser son Plan général d'affectation (PGA). Pour rendre publique sa décision, l'Autorité l'a fait publier dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud (FAO) du 27 janvier 2017 :

CUGY VD

AVIS AUX PROPRIETAIRES

En complément de l'avis publié dans la FAO du 16 décembre 2016, la Municipalité fait part de son intention d'établir une zone réservée sur les zones à bâtir, selon l'article 46 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions du 4 décembre 1985 (LATC), et de la mettre à l'enquête prochainement, dans le but de procéder ensuite à une révision de son Plan général d'affectation (PGA) afin d'être conforme à la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire et aux directives cantonales en la matière.

Dans l'intervalle et avant la mise à l'enquête d'une zone réservée, les intéressés (propriétaires ou promoteurs) sont priés de prendre contact avec la Municipalité, celle-ci se réservant le droit de faire application de l'article 77 LATC pour refuser tout projet de construction qui serait contraire aux planifications envisagées, mais non encore soumises à l'enquête.

Cet avis délie la Municipalité des obligations découlant de l'article 78 LATC. En conséquence, aucune prétention d'indemnité pour des projets établis selon les règles actuelles ne sera prise en considération par l'autorité.

La Municipalité



Foire aux questions (FAQ)

Afin d'informer les propriétaires de parcelles en zone à bâtir de la manière la plus complète possible, la Municipalité a élaboré un ensemble de réponses ayant trait à des questions que sa décision est susceptible de soulever.

1) *Qui est concerné par cette zone réservée ?*

Seuls les propriétaires de parcelles colloquées en zone d'habitation de faible densité, en zone d'habitation de moyenne densité, en zone village, au sein de plans de quartier et plans partiels d'affectation communaux sont directement concernés par l'établissement de cette zone réservée.

Les propriétaires de parcelles colloquées en zone industrielle et artisanale et en zone de construction d'utilité publique ne sont quant à eux pas concernés par l'établissement de cette zone réservée.

2) *Qu'est-ce qu'une zone réservée ?*

La zone réservée a pour but de suspendre la constructibilité des secteurs sur lesquels des plans doivent être révisés, modifiés ou élaborés. Elle équivaut à une affectation temporaire. A l'intérieur des périmètres qu'elle désigne, rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver l'établissement d'un futur Plan général d'affectation (PGA).

En somme, la zone réservée permet de geler provisoirement la constructibilité de parcelles à bâtir en vue de permettre à l'Autorité de pouvoir définir avec sérénité les lignes directrices de sa politique en matière d'aménagement du territoire pour les 20 prochaines années.

3) *Qu'est-ce qu'un Plan général d'affectation (PGA) ?*

Le Plan général d'affectation (PGA), tel qu'il est défini à l'art. 47 LATC, complété par un règlement, fixe les zones et les règles applicables à celles-ci pour l'ensemble du territoire d'une commune. Le PGA distingue les zones à bâtir des zones de non-bâtir (p.ex. : intermédiaires et agricoles). Le PGA et son règlement indiquent pour chaque zone au minimum les règles relatives à son usage, son degré de sensibilité au bruit, son coefficient d'utilisation du sol. Ils peuvent, de plus, fixer des règles se rapportant à la typologie des constructions, la hauteur des bâtiments, etc. Le Plan d'affectation fixe aussi les caractéristiques d'utilisation relatives aux zones inconstructibles (zones de loisirs, milieu naturel, etc.).



4) Pourquoi la Commune de Cugy est-elle dans l'obligation de réviser son Plan général d'affectation (PGA) ?

La révision du PGA répond à l'obligation de se mettre en conformité avec les nouvelles règles fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire (LAT et la LATC), tenir compte des planifications supérieures, faire bénéficier la Commune d'une structuration de son territoire permettant d'anticiper les besoins en matière d'affectation du foncier pour les 20 prochaines années. A ce titre, lors de sa séance du 17 mars 2016, le Conseil communal a accepté l'octroi d'un crédit cadre de CHF 140'000.- pour adapter le plan général d'affectation (PGA) et le règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions (RGATC).

5) La constructibilité de ma parcelle en zone à bâtir va-t-elle être remise en cause ?

La zone réservée ne porte aucunement atteinte au droit de la propriété. Elle limite uniquement, de manière temporaire, le droit de construire sur les parcelles concernées. Au-delà de sa durée de validité et sans nouvelle affectation approuvée durant la validité de la zone réservée, l'affectation du sol en vigueur au moment de l'introduction de la zone réservée est rétablie automatiquement.

6) A partir de quelle date la zone réservée entre-t-elle en vigueur ?

La zone réservée déploie des effets juridiques dès sa mise à l'enquête publique (art. 57 LATC).

7) Quel est le processus d'adoption de la zone réservée ?

Equivalent à un plan d'affectation, la zone réservée suit la procédure usuelle (art. 56 et ss LATC). Après examen et, le cas échéant, validation par le Service du développement territorial (SDT), le plan de zone réservée est mis à l'enquête publique, puis est soumis à l'approbation du Conseil communal.

8) Pourquoi placer l'ensemble du territoire communal (périmètre global) en zone réservée ?

Par soucis d'égalité de traitement entre propriétaires de parcelles et afin d'obtenir une marge de manœuvre lui permettant d'aborder les travaux de révision du PGA de la manière la plus ouverte possible, la Municipalité a décidé de placer l'ensemble du territoire communal (périmètre global) en zone réservée ou non pas seulement certains périmètres spécifiquement désignés.



9) Pendant combien de temps la zone réservée peut-elle rester en vigueur ?

Le droit fédéral fixe à 5 ans la validité de la zone réservée (art. 27 al. 2 LAT). Ce délai peut être prolongé, selon le droit cantonal, de 3 ans pour autant que les circonstances le justifient (art. 46 LATC).

La Municipalité étant consciente des désagréments que cette situation est susceptible de causer aux propriétaires de parcelles, elle compte bien entendu lever la zone réservée dès que l'état d'avancement de la révision du Plan général d'affectation le permettra. Dans tous les cas, il est prévu dans la nouvelle réglementation qui entrera prochainement en vigueur que les communes devront avoir terminé le travail de révision de leur planification territoriale d'ici 2021 au plus tard.

10) Pendant la durée d'application de la zone réservée, toute construction est-elle susceptible d'être bloquée ?

Non. De manière générale, tout projet de construction, rénovation, réaménagement, agrandissement visant la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires sera systématiquement refusé par la Municipalité.

Par contre, tout projet de construction, rénovation, réaménagement, agrandissement ne générant pas de logement supplémentaire peut être soumis à la Municipalité en vue de son analyse, pour autant qu'il n'augmente pas les surfaces habitables affectées au logement de plus de 20%.

D'autre part, les projets tels que mur de soutènement, place de stationnement, ouvrage technique accessoire (p.ex. : capteurs solaires), construction de minime importance d'une surface inférieure à 15 m² au sol (couvert à véhicules, cabanon de jardin, réduit à outils, petite adjonction, etc.) pourront toujours être soumis à la Municipalité en vue de leur analyse.

11) Comment seront traités les dossiers relatifs à la construction de nouveau logement envoyés à la Municipalité avant la publication de l'avis dans la FAO ?

Les dossiers relatifs à la construction de nouveau logement qui ont déjà fait l'objet d'une décision entrée en force de la part de la Municipalité au moment de la publication de l'avis dans la FAO (autorisation ou permis de construire) pourront être menés à leur terme dans le cadre de l'application de la loi en vigueur. Il en va de même des dossiers qui ne se trouvent qu'au stade de l'avant-projet et qui ont déjà fait l'objet d'un préavis favorable de la part de la Municipalité ; la procédure de mise à l'enquête pourra se poursuivre conformément à la réglementation en vigueur.



12) Comment seront traités les dossiers relatifs à la construction de nouveau logement envoyés à la Municipalité après la publication de l'avis dans la FAO ?

La Municipalité ne donnera aucune suite aux dossiers relatifs à la construction de nouveau logement envoyés après la publication de l'avis dans la FAO. Il en ira de même de nouveaux avant-projets déposés après cette date ou ayant déjà fait l'objet d'un préavis défavorable de la part de la Municipalité.

13) Ma parcelle colloquée en zone d'habitation ou en zone village est vierge de toute construction. Puis-je envisager d'y construire un ou des logements pendant la durée d'application de la zone réservée ?

Non, tout projet de construction de nouveau logement sur une parcelle colloquée en zone d'habitation de faible densité, en zone d'habitation de moyenne densité, en zone village, dans un plan de quartier ou dans un plan partiel d'affectation communal fera l'objet d'un refus de la Municipalité.

14) Combien de temps durera le processus de révision du Plan général d'affectation (PGA) ?

Il n'est pour l'heure pas possible de déterminer avec exactitude la durée du processus de révision du PGA.

La Municipalité étant consciente des désagréments que cette situation est susceptible de causer aux propriétaires de parcelles, l'avancement de ce dossier fait donc naturellement partie de ses priorités.

Dans tous les cas, il est prévu dans la nouvelle réglementation qui entrera prochainement en vigueur que les communes devront avoir terminé le travail de révision de leur planification territoriale d'ici 2021 au plus tard.

15) La Commune de Cugy est-elle la seule à instaurer une zone réservée ?

Non. Selon le Service du développement territorial (SDT), qui coordonne au niveau cantonal ce type de démarches, plus de quarante communes ont, à fin 2016, entrepris une procédure d'établissement d'une zone réservée en vue de la révision de leur PGA.



16) Ma parcelle en zone intermédiaire pourrait-elle devenir constructible au terme de ce processus ?

A l'heure actuelle, les terrains colloqués en zone intermédiaire ne peuvent être construits et n'ont, de manière générale, pas de perspectives à devenir constructibles dans un avenir prévisible.

En cas de questions complémentaires, merci de les adresser à la Municipalité par écrit (courrier ou courriel, adresses en pied de page).