



MUNICIPALITÉ
DE
CHARDONNE



Chardonne, le 15 janvier 2018

Préavis no 08/2017-2018 concernant la zone
réservée instituée sur les parcelles sises hors
périmètre de centre et son règlement.

Au Conseil communal de Chardonne

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Préambule

Le territoire de la Commune de Chardonne est régi par le plan général d'affectation (PGA) et son règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (RPGA), entrés en vigueur le 22 février 2007.

La Municipalité, en collaboration avec le Bureau technique intercommunal (BTI), a entamé des réflexions en vue de sa révision, qu'elle entend entreprendre en coordination avec celles des plans généraux d'affectation (PGA) des communes limitrophes de Corsier, Corseaux-sur-Vevey et Jongny. Les quatre communes, dont les compétences techniques sont réunies au sein du BTI, désirent en effet adapter leurs planifications au nouveau contexte (notamment le projet d'agglomération Rivelac) et aux nouvelles dispositions légales (4^e adaptation du PDCn, LAT, LLavaux), tout en établissant des règles générales communes et en assurant la protection de la population et des biens face aux dangers naturels présents. La révision des 4 PGA est prévue dès 2018.

Adoption de la 4^e adaptation du PDCn

La 4^e adaptation du Plan Directeur Cantonal (ci-après :PDCn4) a été adopté par le Grand Conseil le 20 juin 2017 et par le Conseil d'Etat le 21 juin 2017. Elle est actuellement en cours d'approbation par le Conseil fédéral. Bien que son entrée en vigueur soit attendue courant 2018, le PDCn4 doit être dès à présent pris en compte par les communes dans le cadre de leurs travaux de planification.

Croissance attribuée

Selon les règles du PDCn4, la commune de Chardonne doit réduire sa capacité d'accueil théoriques hors-centre, c'est-à-dire à l'extérieur du périmètre compact d'agglomération (voir chapitre 3 – justification – du rapport 47 OAT annexé).

Le calcul de croissance autorisée correspond aux règles suivantes :

La mesure A11 « zones d'habitation et mixtes » du PDCn, qui fixe la croissance maximale pour les communes et les différents types de territoires, a été modifiée comme suit :

<i>Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal</i>	<i>Croissance totale maximale de 2014 2015 à 2030*</i>	<i>Croissance annuelle maximale depuis 2031</i>
<i>Lausanne-Morges</i>	+ 80'280 +75'810	+ 4'260
<i>AggloY</i>	+11'250 +10'890	+ 550
<i>Rivelac</i>	+20'310 +19'200	+ 1'120
<i>Chablais Agglo</i>	+5'440 +5'170	+ 250
<i>Grand Genève</i>	+17'950 +17'220	+720
<i>Payerne</i>	+4'290 +4'060	+ 180
<i>Croissance annuelle maximale</i>		
<i>Périmètre des centres régionaux</i>	1,7% de la population 2014 2015	
<i>Périmètre des centres locaux</i>	1,5% de la population 2014 2015	
<i>Périmètre des localités à densifier</i>	1,5% de la population 2014 2015	
<i>Villages et quartiers hors centre</i>	0,75% de la population 2014 2015	

*les valeurs comprennent le bonus pour les logements d'utilité publique.

Pour la Commune de Chardonne, les valeurs pour le calcul de la croissance maximale hors périmètre de centre s'en trouvent modifiées de la manière suivante :

Population au 31.12.2014 Population au 31.12.2015 Population au 31.12.2016	1'204 habitants 1'270 habitants 1'273 habitants
Taux de croissance annuel maximal selon la mesure A11 du PDCn	0.75 % de la population au 31.12.2014 31.12.2015
Population maximale à l'horizon 2'036 selon la mesure A11 du PDCn	1'403 habitants 1'470 habitants
Augmentation maximale de la population selon la mesure A11 du PDCn entre 2'014 2016 et 2'036	199 habitants 197 habitants

(source : SDT : Population résidente permanente des communes, Vaud, 31.12.2016 et croissance accordée par la mesure A11 du PDCn4 jusqu'en 2036).

Bilan des réserves

Suite à l'adoption du PDCn4, le Service du Développement Territorial (ci-après SDT) a mis en place des fiches d'application visant à informer les professionnels et les particuliers sur la pratique de l'administration, notamment concernant la méthode pour dimensionner les zones à bâtir selon la mesure A11. La fiche « Comment dimensionner les zones à bâtir d'habitation et

mixtes » (SDT, juillet 2017, voir pièce annexée), explique comment calculer la capacité d'accueil de la zone à bâtir, sur la base de la formule suivante

<u>Exemple parcelle non construite :</u>		
Surface de plancher déterminante (SPd) autorisée selon les plans d'affectation	1000m ² x 0,4 (CUS)	= 400m ²
multiplié par la part dévolue au logement	x 100%	= 400m ²
multiplié par le taux de saturation de 100%	x 100%	= 400m ²
dont à déduire la SPd déjà bâtie	- 0m ² , dans l'exemple, soit solde de SPd	= 400m ²
à diviser par la surface nécessaire par habitant (50 m ²)	: 50 m ²	= 8 habitants

Jusqu'à présent, le SDT appliquait un taux de saturation de 80% aux zones d'affectation. Dorénavant, le SDT applique systématiquement un taux de saturation de 100%, ce qui implique que les réserves calculées selon cette nouvelle méthode ont augmenté par rapport aux valeurs indiquées dans le rapport d'aménagement (47 OAT) de la zone réservée.

Les réserves hors centre de la commune de Chardonne au 31.12.2016, calculées grâce à l'outil cartographique « simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir », mis en place par le SDT, sont modifiées comme suit :

Potentiel d'accueil des parcelles libres ou partiellement libres	389 habitants 460 habitants
Potentiel de densification des autres parcelles (1/3 du potentiel comptabilisé)	68 habitants 113 habitants
Potentiel d'accueil total	457 habitants 573 habitants

Réduction du potentiel d'accueil

La commune disposant d'une capacité d'accueil de 573 habitants hors centre, **une réduction de son potentiel d'accueil de 376 habitants (573 – 197) est désormais nécessaire**. La nécessité de réviser le PGA est ainsi confirmée, de même que la création de la zone réservée.

Le redimensionnement des réserves, conformément à la mesure A11 du PDCn, sera mis en œuvre à travers la révision du PGA, prévue dès 2018. Cette procédure devra limiter les droits à bâtir de nombreuses parcelles hors-centre de la commune. Ce redimensionnement constituera une procédure complexe devant effectuer une pesée des intérêts entre plusieurs objectifs contrastés, parmi lesquels on peut mentionner la protection contre les dangers naturels, la protection des éléments dignes de protection et les besoins de la population, tout en assurant une égalité de traitement entre les propriétaires.

Dans ce contexte, une zone réservée se justifie pour suspendre temporairement la constructibilité de la zone à bâtir pour l'habitation, sur laquelle la révision du PGA portera ses effets.

La zone réservée répond à un intérêt public prépondérant (redimensionnement de la zone à bâtir surdimensionnée) et elle est conforme au principe de proportionnalité par son effet de gel temporaire de toute construction susceptible d'accroître le surdimensionnement et de toute construction de nature à entraver l'établissement du futur PGA.

Pendant la durée de la zone réservée seul sont autorisés l'entretien des bâtiments existants, ainsi que la construction de dépendances et cabanes de jardin, ces dernières n'étant pas de nature à accroître le potentiel d'accueil de la commune (= *pas de nouvelles surfaces habitables*).

Les objectifs de la zone réservée sont les suivants :

- Geler les possibilités de développement urbain de la commune de Chardonne pour éviter un accroissement démographique allant au-delà de la croissance admise par la mesure A11 du PDCn4 hors périmètre de centre dans l'horizon de planification défini par le PDCn4;
- Assurer la faisabilité du redimensionnement de la zone à bâtir dans le cadre de la prochaine révision du plan général d'affectation (PGA) prévue dès 2018 pour le rendre conforme aux dispositions des planifications supérieures.
- Permettre à la commune de faire correspondre, à terme et conformément à l'intérêt public prépondérant, la capacité d'accueil de ses zones d'habitation avec sa croissance démographique maximale admise par les planifications supérieures en cours de révision.

Périmètre de la zone réservée

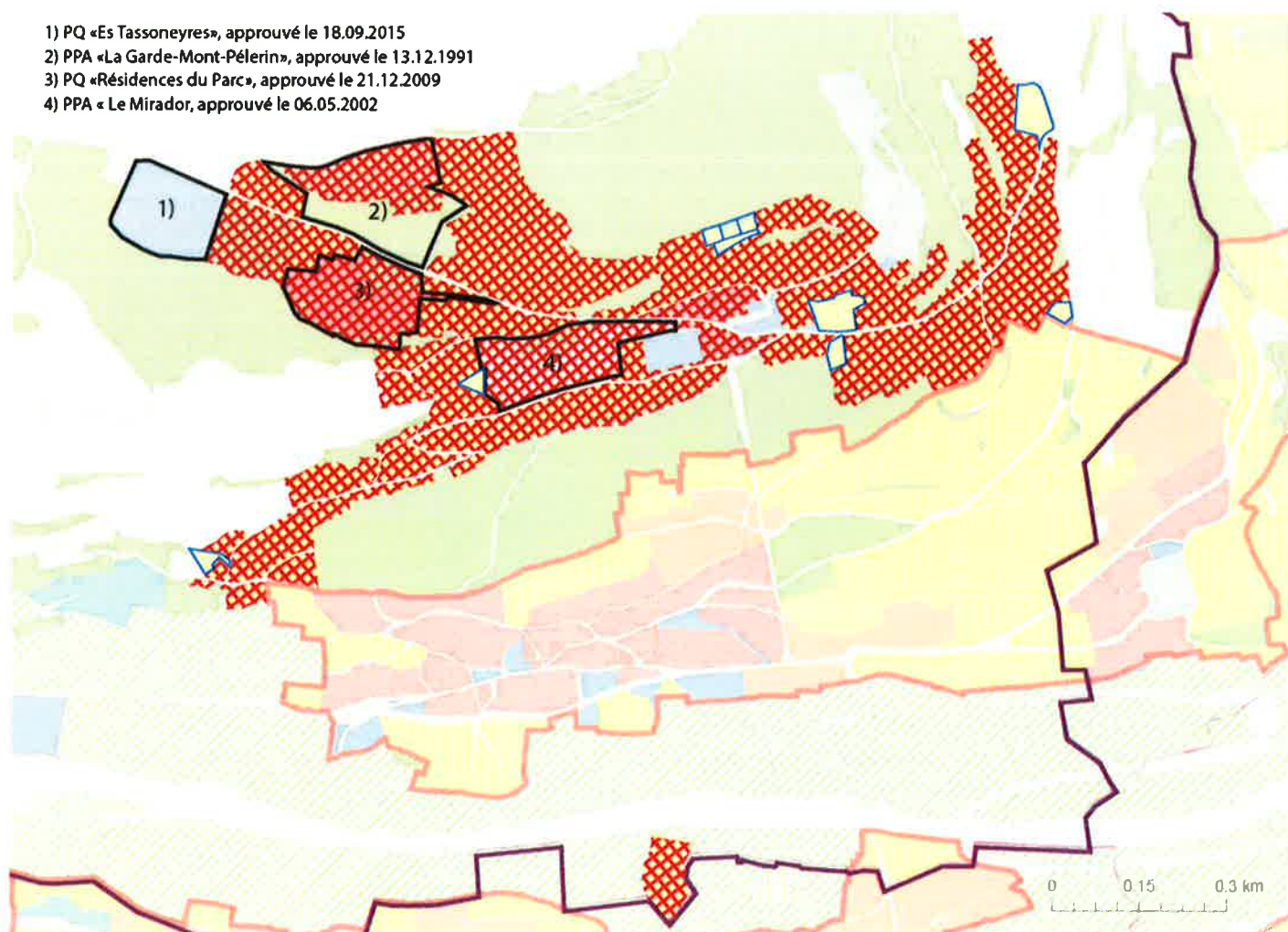
Sous réserve de 10 parcelles faisant l'objet de projets de construction mentionnées ci-dessous, la zone réservée est établie sur l'ensemble de la *zone des villages*, de la *zone d'habitation de moyenne densité*, de la *zone d'habitation de faible densité*, ainsi que sur la *zone mixte de Baumaroche* située dans le territoire urbanisé. La zone réservée est également établie sur le PPA « *La Garde-Mont-Pèlerin* », sur le PQ « *Le Mirador* » et sur le PQ « *Résidences du Parc* », situés en zone à bâtir, qui feront l'objet d'une réflexion dans le cadre de la révision du PGA.

Les 10 parcelles non concernées par la zone réservée sont celles sur lesquelles un dossier de projet de construction a été déposé au BTI avant le 30 août 2016, c'est-à-dire préalablement à la publication de l'avis dans la FAO indiquant l'intention de la Municipalité d'établir une zone réservée et pour lesquelles le BTI, la Municipalité ou la Commission communale d'urbanisme ont posé des exigences qui ont été suivies par les constructeurs. Cette exception se justifie en raison des frais déjà engagés de bonne foi par les propriétaires concernés, sur la base des plans en vigueur. Il s'agit des parcelles n° 2234 / 2253 / 2396 / 3252 / 3415 / 3465 / 3481 / 3506 / 3525 et 3555.

Le potentiel d'accueil des 10 parcelles non soumises aux dispositions de la zone réservée équivaut, selon le bilan des réserves, à environ 65 habitants.

Le PQ « *Es Tassoneyres* », mis en vigueur le 18.09.2015 et affecté à la zone d'installations (para-publiques), n'est pas soumis non plus à la zone réservée. En effet, il ne comporte aucune capacité d'accueil et aucune modification ne sera apportée dans le cadre de la révision du PGA.

- 1) PQ «Es Tassoneyres», approuvé le 18.09.2015
- 2) PPA «La Garde-Mont-Pélerin», approuvé le 13.12.1991
- 3) PQ «Résidences du Parc», approuvé le 21.12.2009
- 4) PPA «Le Mirador», approuvé le 06.05.2002



 **Zone réservée**  **Parcelles en zone d'habitation ou mixte hors-centre non concernées par la zone réservée**

Affectation (type principal selon Géoplanet):

 Zone de centre historique	 Zone d'extraction et dépôt de matériaux	 Zone de sport et loisirs
 Zone de centre de localité (zone village)	 Zone d'activités artisanales	 Zone équestre
 Zone d'habitation de forte densité	 Zone d'activités tertiaires	 Zone de golf
 Zone d'habitation de moyenne densité	 Zone de centres commerciaux	 Zone de piste de ski
 Zone d'habitation de faible densité	 Zone d'activités touristiques	 Zone intermédiaire
 Zone d'habitation de très faible densité	 Zone d'aéroport / aérodrome	 Zone réservée
 Zone de site construit protégé	 Zone militaire	 Zone agricole
 Zone de hameau	 Zone d'installations (para-) publiques	 Zone viticole
 Zone à options	 Zone de camping	 Zone para-agricole
 Zone industrielle	 Zone de verdure	 Zone agricole spécialisée

Localisation de la zone réservée, des plans spéciaux et des parcelles non concernées par la zone réservée.
Document sans échelle. Source : Géoplanet.

Procédure liée à l'article 46 LATC - Zone réservée – Enquête publique

L'article 46 LATC dispose :

1. La Commune ou l'Etat peut établir une zone réservée, à titre provisoire, pour une durée de cinq ans pouvant être prolongée de trois ans au maximum, lorsque la sauvegarde des buts et des principes régissant l'aménagement du territoire l'exige.

Le projet a été soumis à l'examen préalable du SDT le 17 février 2017 et le rapport de synthèse de cet examen est parvenu à la Commune le 8 mars 2017.

Ce rapport précise que le projet est préavisé favorablement par le SDT et autorise la suite de la procédure, soit la mise à l'enquête publique de ce dossier, conformément aux articles 57 et suivants LATC.

Le SDT précise en outre ce qui suit :

En cas d'amendement (s) du Conseil de la commune, la procédure des articles 56 et suivants LATC doit être suivie. Le Conseil ne pourra adopter le plan et le(s) amendement(s) qu'une fois connus les résultats de l'enquête publique complémentaire.

Après adoption de la zone réservée par le Conseil de la commune, l'envoi au SDT pour approbation par le département sera accompagné de toutes les pièces utiles, ainsi que des décisions communales sur les oppositions (dernier alinéa de l'art. 58 LATC). La notification de ces décisions communales sera faite par le département simultanément à la notification de la décision d'approbation préalable de la zone réservée par le département. Ces décisions sont susceptibles de recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Enquête publique

L'enquête publique de la zone réservée a eu lieu du 22 avril au 22 mai 2017. Deux séances d'informations publiques ont eu lieu les 26 avril et 4 mai 2017.

L'enquête publique a soulevé 39 oppositions.

En application de l'article 58 LATC, les opposants qui l'ont demandé ont été reçus par une délégation de la Municipalité et du Bureau technique intercommunal et en présence de l'avocat-conseil de la commune, Me Sulliger, les 24 et 31 août 2017, ainsi que les 5 et 11 septembre 2017.

Modification apportée par la Municipalité au règlement de la zone réservée

Au terme de l'enquête publique, des séances d'informations au public et du traitement des oppositions, la Municipalité s'est rendue compte que l'article 3 al. 1 du règlement de la zone réservée, qui stipule :

- Le périmètre de la zone réservée est strictement inconstructible, à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens des articles 39 RLATC et 60 du PGA, situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal.

avait soulevé beaucoup de questionnements et d'interrogations, plusieurs intervenants demandant la radiation de ce texte et la Municipalité ayant beaucoup de peine à justifier celui-ci.

Questionné à ce sujet comme objet de sa compétence, le SDT dans une lettre adressée à la Municipalité le 10 août 2017, a confirmé ce qui suit :

- Notre service accepte, étant donné les arguments que vous avancez, que la limitation des dépendances de peu d'importance à celles qui sont situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal soit supprimée du règlement de la zone réservée soumise à l'enquête publique. Nous vous laissons néanmoins le soin de maintenir dans le règlement un principe permettant d'éviter la dispersion des dépendances sur l'ensemble des parcelles. Une telle modification doit être soumise à enquête publique complémentaire afin que le droit des tiers soit respecté.

En conséquence, la Municipalité a décidé de modifier le texte de l'article 3, al. 1 du règlement de la zone réservée, en application d'une proposition orale du Service du développement territorial du 18 janvier 2018. Ce texte aurait alors la teneur suivante et il est soumis au Conseil communal sous forme d'amendement municipal :

Art. 3, al. 1 : Le périmètre de la zone réservée est strictement inconstructible, à l'exception des dépendances de peu d'importance, au sens des articles 39 RLATC et 60 du PGA, situées à moins de 10 mètres du bâtiment principal.

Cette modification, après adoption par le Conseil communal, fera l'objet d'une enquête publique complémentaire, en application de l'article 58 LATC, al. 5, avec examen préalable du SDT, étant précisé que les éventuelles oppositions ne seront alors recevables que dans la mesure où elles visent la modification mise à l'enquête publique.

Quid si les autorités communales ne faisaient rien ?

La Commune de Chardonne disposerait d'un plan général d'affectation et d'un règlement non conformes au droit supérieur, ce qui engendrerait une grande insécurité juridique. Elle ne pourrait plus légaliser de nouvelles zones à bâtir ou modifier les zones existantes. Elle s'exposerait à ce que le canton forme des oppositions à la délivrance du permis de construire, à ce qu'il instaure, comme il l'a fait ici ou là, une zone réservée sur une parcelle déterminée, voire qu'il adopte un Plan d'affectation cantonal, ce qu'il peut faire notamment « lorsqu'une commune dûment mise en demeure n'établit pas ou ne modifie pas un plan d'affectation dont la loi lui imposait l'option ou la modification » (art. 45 al. 2 lit. D LATC).

Oppositions et propositions de réponses

A) Sur un plan général :

La Commune de Chardonne, comme bon nombre de communes vaudoises, dispose d'une zone à bâtir surdimensionnée, en regard de l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Les calculs établis selon les normes cantonales démontrent que l'augmentation maximale de la population d'ici à 2036 ne doit pas dépasser 197 nouveaux habitants hors périmètre de centre, alors que le potentiel d'accueil calculé selon les mêmes normes cantonales, en application du Plan général d'affectation actuel, se monte à 573 habitants, toujours hors périmètre de centre, conduisant à l'obligation de réduire ledit potentiel de 376 habitants.

La nécessité de réviser le Plan général d'affectation est ainsi confirmée, de même que la nécessaire création d'une zone réservée, hors périmètre de centre, pour y suspendre temporairement la constructibilité de la zone à bâtir. Seules 10 parcelles ne sont pas concernées par cette zone réservée, ayant fait l'objet d'un dépôt de dossier pour un projet de construction conforme, avant le 30 août 2016,

C'est pour cette raison que la Municipalité a décidé d'informer les propriétaires de la création d'une zone réservée hors périmètre de centre, par parution dans la Feuille des Avis Officiels du 30 août 2016, d'un avis aux propriétaires les informant de la situation et du fait que la Municipalité se réservait le droit de faire application de l'article 77 LATC pour refuser tout projet qui serait contraire aux planifications envisagées, mais non encore soumises à l'enquête. Il était précisé que cet avis officiel déliait la Municipalité des obligations découlant de l'article 78 LATC (obligation d'indemniser les propriétaires qui ont engagé, de bonne foi, des frais d'architecte ou d'ingénieur pour établir un projet conforme à la réglementation existante).

Les objectifs de la zone réservée sont les suivants :

- Geler les possibilités de développement de la commune de Chardonne pour éviter un accroissement démographique allant au-delà de la croissance admise hors périmètre de centre.
- Assurer la faisabilité du redimensionnement de la zone à bâtir dans le cadre de la prochaine révision du Plan général d'affectation prévue dès 2018 pour le rendre conforme aux dispositions des planifications supérieures.
- Permettre à la commune de faire correspondre, à terme et conformément à l'intérêt public prépondérant, la capacité d'accueil de ses zones d'habitation avec sa croissance démographique maximale admise par les planifications supérieures en cours de révision.

Cette détermination fera partie intégrante des réponses données aux opposants de la zone réservée, dans le cadre de la réponse individuelle qui sera établie après acceptation du présent préavis par le Conseil communal.

Ces réponses individuelles seront ensuite transmises au SDT pour être notifiées par le département, simultanément à la notification cantonale de la décision d'approbation préalable de la zone réservée. Ces décisions sont susceptibles de recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

B) Sur un plan en relation avec chaque opposition :

1.- **Mme Annette Heuer:** à 1801 Le Mont-Pèlerin, chemin de l'Ecouralaz 44, propriétaire de la parcelle 3549, chemin de l'Ecouralaz 44, s'oppose à la zone réservée faisant valoir que cette mesure porte atteinte à ses intérêts, soit de réaliser un projet architectural débuté en 2015, pour lequel elle est engagée financièrement.

Réponse :

L'opposante a été entendue par une délégation de la Municipalité le 5 septembre 2017 et un procès-verbal a été tenu à cette occasion et adressé pour information au Service du développement territorial, en application de l'article 58 LATC et à l'opposante.

Si une demande pour la transformation du bâtiment ECA 1212 a bien été déposée en 2012 au Bureau technique intercommunal, aucun plan abouti et conforme aux règlements en vigueur n'a été déposé avant le 30 août 2016, date de la parution dans la Feuille des Avis Officiels de l'avis aux propriétaires faisant part de l'intention de la Municipalité d'établir une zone réservée, hors périmètre de centre, selon l'article 46 LATC.

Pour le surplus, le projet de 2015 n'a pas été soumis au Bureau technique intercommunal avant le 30 août 2016. Pour mémoire, les transformations intérieures et de légers agrandissements restent possibles dans la mesure où le règlement de la zone réservée est respecté.

Ne pouvant pas entrer en matière sur la demande de l'opposante de retirer la parcelle no 3549 de la zone réservée, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur et d'égalité de traitement, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

2.- **Transports Montreux-Vevey-Riviera** : à 1820 Montreux, rue de la Gare 22, propriétaire des parcelles nos 2262 et 2263 intervient en signalant simplement qu'il a été pris note de la création d'une zone réservée qui intègre les parcelles susmentionnées et constatant que celle-ci n'a pas d'incidence directe sur l'exploitation ferroviaire.

Réponse :

S'agissant d'une intervention qui ne comporte ni opposition, ni remarque, il est proposé de simplement prendre note dudit courrier et d'en informer le propriétaire, dans le cadre de la procédure d'approbation de la zone réservée.

3.- **M. Johann Gattlen** : à 1801 Le Mont-Pèlerin, route de Baumaroché 35, propriétaire de la parcelle 2372, route de Baumaroché 35, s'oppose à la zone réservée estimant que la procédure a été mise en place sans tenir compte ni de l'implication économique des mesures, ni de la vision communale, et considérant également que le périmètre de la zone réservée est contraire à la LAT et à la LATC et que dite zone viole plusieurs principes de droit constitutionnel.

Réponse :

L'opposant a été entendu par une délégation de la Municipalité le 31 août 2017 et un procès-verbal a été tenu à cette occasion et adressé pour information au Service du développement territorial, en application de l'article 58 LATC et à l'opposant.

Les éléments soulevés par l'opposant concernent principalement le principe de la zone réservée et non pas directement sa parcelle, dont les droits à bâtir sont quasiment épuisés. Il est donc rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Ne pouvant en conséquence pas entrer en matière sur la demande de l'opposant, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

4.- **Mme Suzanne Daucher** : à 1030 Bussigny, chemin de la Potteilaz 12, propriétaire de la parcelle 3641, située au chemin de l'Ecouralaz, ne s'oppose pas formellement, mais rappelle que le projet de mise à l'enquête publique d'une construction nouvelle a été refusé pour cause

de création du Syndicat d'améliorations foncières « En Couralaz » en 2012 et se terminant en 2017. Elle souhaite que sa propriété reste en zone constructible dans l'élaboration du PGA. Elle demande une communication transparente sur la suite de la procédure.

Réponse :

L'opposante a été entendue par une délégation de la Municipalité le 24 août 2017 et un procès-verbal a été tenu à cette occasion et adressé pour information au Service du développement territorial, en application de l'article 58 LATC et à l'opposant.

Le Syndicat d'améliorations foncières « En Couralaz » a effectivement bloqué toute construction dans le périmètre défini et ceci de 2012 à 2017.

Tenant compte de l'effort financier fait par la propriétaire, la Municipalité en tiendra compte, dans la mesure du possible, lors de l'affectation de la parcelle no 3641 dans le cadre de la révision du PGA.

S'agissant d'une intervention sous forme de remarque, il est proposé de simplement prendre note dudit courrier et d'en informer le propriétaire, dans le cadre de la procédure d'approbation de la zone réservée.

5.- M. Jean-Jacques Derron : à 1607 Palézieux-Gare, route d'Ecoteaux 2, propriétaire en société simple de la parcelle 3605, au chemin de l'Ecouralaz, s'oppose à la zone réservée, en raison du fait que cette mesure porte atteinte à ses intérêts dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau projet de construction.

Réponse :

L'opposant a été entendu par une délégation de la Municipalité le 24 août 2017 et un procès-verbal a été tenu à cette occasion et adressé pour information au Service du développement territorial, en application de l'article 58 LATC et au propriétaire.

Les éléments soulevés par l'opposant concernent principalement le principe de la zone réservée en relation avec la parcelle no 3605 dont il est propriétaire en société simple. Il est donc rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Ne pouvant en conséquence pas entrer en matière sur la demande de l'opposant, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

6.- Mme et M. Corinne et Serge Weber : à 1801 Le Mont-Pèlerin, chemin du Pèlerin 12, propriétaires de la parcelle 3186, au chemin du Pèlerin 12, s'opposent à la zone réservée ne comprenant pas l'instauration d'une telle mesure sur le territoire de la commune et évoquant que celle-ci les empêche de valoriser leur terrain par le biais d'un agrandissement de leur chalet.

Réponse :

L'opposant M. Serge Weber a été entendu par une délégation de la Municipalité le 31 août 2017 et un procès-verbal a été tenu à cette occasion et adressé pour information au Service du développement territorial, en application de l'article 58 LATC et aux opposants.

Les éléments soulevés par les opposants concernent principalement le principe de la zone réservée en relation avec la parcelle no 3186 dont ils sont propriétaires. Il est donc rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Les opposants souhaitant pouvoir garder un minimum de droits à bâtir, soit de pouvoir obtenir une surface totale au sol de 100 m², il est rappelé le règlement de la zone réservée et notamment son article 3, qui précise que le périmètre de la zone réservée est strictement inconstructible, à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens des articles 39 RLATC et 60 du PGA.

Ne pouvant en conséquence pas entrer en matière sur la demande des opposants, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

7.- **M. Jean-Claude Marty** : à 1724 Montévrax, Les Pierrettes 80, propriétaire en société simple de la parcelle 3605, au chemin de l'Ecouralaz, s'oppose à la zone réservée, soit que cette mesure porte atteinte à ses intérêts dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau projet de construction.

Réponse :

Les éléments soulevés par l'opposant concernent principalement le principe de la zone réservée en relation avec la parcelle no 3605 dont il est propriétaire en société simple. Il est donc rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Ne pouvant en conséquence pas entrer en matière sur la demande de l'opposant, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

8.- **Me Jacques Haldy, avocat** : à 1002 Lausanne, Galerie Saint-François A, pour le compte de M. Luc Thomas, propriétaire de la parcelle 2329, chemin de la Maison Jean 24, s'oppose à la zone réservée en demandant la suppression, à l'article 3, alinéa 1, du règlement de la zone réservée du texte suivant « *situées à moins de trois mètres du bâtiment principal* », cette précision l'empêchant de construire une dépendance sur les places de stationnement existantes – celles-ci se situant à plus de 3 mètres du bâtiment principal.

Réponse :

L'argumentation de l'opposant concernant la construction de dépendances de peu d'importance rejoint la position de la Municipalité, qui est donc intervenue auprès du Service du développement territorial pour modifier l'article 3, al. 1 du règlement de la zone réservée. Ledit service, par lettre du 10 août 2017, puis par proposition orale du 18 janvier 2018, a accepté que la limitation des dépendances de peu d'importance à celles qui sont situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal soit modifiée, soit que la notion de distance par rapport au bâtiment principal soit portée à 10 mètres.

Le texte de cet article serait dès lors le suivant :

Art. 3, al. 1 : Le périmètre de la zone réservée est strictement inconstructible, à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens des articles 39 RLATC et 60 du PGA, situées à moins de 10 mètres du bâtiment principal.

Un amendement municipal à ce sujet fait partie intégrante du préavis déposé devant le Conseil communal qui statuera sur l'acceptation de la zone réservée et de son règlement modifié. En cas d'acceptation par ce dernier, une enquête publique complémentaire devra être effectuée, concernant la modification du règlement, avant nouveau passage devant le Conseil communal.

Pour le surplus, il est ici rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, la Municipalité propose de rejeter l'opposition, mais d'adopter la proposition municipale visant à modifier l'article 3, al. 1, du règlement de la zone réservée.

9.- **M. Alexis Tache** : à 1617 Remaufens, route Villageoise 39, propriétaire en société simple de la parcelle 3605, au chemin de l'Ecouralaz, s'oppose à la zone réservée, soit que cette mesure porte atteinte à ses intérêts dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau projet de construction.

Réponse :

Les éléments soulevés par l'opposante concernent principalement le principe de la zone réservée en relation avec la parcelle no 3605 dont il est propriétaire en société simple. Il est donc rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Ne pouvant en conséquence pas entrer en matière sur la demande de l'opposante, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur, la Municipalité propose de rejeter l'opposition

10.- **Favorol et Papaux SA** : à 1733 Treyvaux, chemin du Clos d'Illens 10, propriétaire en société simple de la parcelle 3605, au chemin de l'Ecouralaz, s'oppose à la zone réservée, soit que cette mesure porte atteinte à ses intérêts dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau projet de construction.

Réponse :

Les éléments soulevés par l'opposante concernent principalement le principe de la zone réservée en relation avec la parcelle no 3605 dont il est propriétaire en société simple. Il est donc rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Ne pouvant en conséquence pas entrer en matière sur la demande de l'opposante, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

11.- **Me Gaspard Couchepin, avocat** : à 1002 Lausanne, Grand-Chêne 1-3, pour le compte de M. Fitim Dalipi, propriétaire de la parcelle 3394, chemin du Dérochoz 20, s'oppose à la zone réservée faisant valoir qu'il n'y a pas d'intérêt public à colloquer ce bien-fonds en zone réservée et que cette mesure violerait les principes de proportionnalité et d'égalité de traitement ; faisant également valoir que le propriétaire a déposé un projet avant le 30 août 2016.

Réponse :

L'opposant a été entendu par une délégation de la Municipalité le 24 août 2017 et un procès-verbal a été tenu à cette occasion et adressé pour information au Service du développement territorial, en application de l'article 58 LATC et à l'opposant.

Si une demande pour la transformation du bâtiment sis sur la parcelle no 3394 a bien été déposée en 2015 au Bureau technique intercommunal, aucun plan abouti et conforme aux règlements en vigueur n'a été déposé avant le 30 août 2016, date de la parution dans la Feuille des Avis Officiels de l'avis aux propriétaires faisant part de l'intention de la Municipalité d'établir une zone réservée, hors périmètre de centre, selon l'article 46 LATC.

Pour le surplus et pour mémoire, les transformations intérieures et de légers agrandissements restent possibles dans la mesure où le règlement de la zone réservée est respecté.

Ne pouvant pas entrer en matière sur la demande de l'opposant de retirer la parcelle no 3394 de la zone réservée, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur et d'égalité de traitement, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

12.- **Roger Monnard SA** : à 1614 Granges, route de Pra Charbon 24, propriétaire en société simple de la parcelle 3605, au chemin de l'Ecouralaz, s'oppose à la zone réservée, soit que cette mesure porte atteinte à ses intérêts dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau projet de construction.

Réponse :

Les éléments soulevés par l'opposante concernent principalement le principe de la zone réservée en relation avec la parcelle no 3605 dont il est propriétaire en société simple. Il est donc rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Ne pouvant en conséquence pas entrer en matière sur la demande de l'opposante, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

13.- **Sedelec SA** : à 1010 Lausanne, avenue des Boveresses 48, propriétaire en société simple de la parcelle 3605, au chemin de l'Ecouralaz, s'oppose à la zone réservée, soit que cette mesure porte atteinte à ses intérêts dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau projet de construction.

Réponse :

Les éléments soulevés par l'opposante concernent principalement le principe de la zone réservée en relation avec la parcelle no 3605 dont il est propriétaire en société simple. Il est donc rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Ne pouvant en conséquence pas entrer en matière sur la demande de l'opposante, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

14.- **Mme Rachel Sturm et M. Alain Winkel** : à 1801 Le Mont-Pèlerin, chemin de l'Ecouralaz 50, propriétaires de la parcelle 3433, chemin de l'Ecouralaz 50, s'opposent à la zone réservée demandant d'une part que leur parcelle soit retirée de la zone réservée pour ne pas péjorer sa valeur et, d'autre part, que celle-ci, déjà bâtie, conserve le solde de potentiel constructible possible actuel dans le futur PGA. Ils demandent une communication transparente sur la procédure pour les propriétaires concernés.

Réponse :

Les éléments soulevés par les opposants concernent principalement le principe de la zone réservée en relation avec la parcelle no 3433 dont ils sont propriétaires. Il est donc rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour

que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Les opposants souhaitant pouvoir conserver le solde de potentiel constructible possible actuel dans le futur PGA, il est ici précisé que cette demande sera traitée dans le cadre de la révision du PGA, qui tiendra compte des contraintes de la LAT et du Plan directeur cantonal.

Ne pouvant en conséquence pas entrer en matière sur la demande des opposants, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur et d'égalité de traitement, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

15.- Procim SA : à 1870 Monthey, En Boeuferrant, propriétaire en société simple de la parcelle 3605, au chemin de l'Ecouralaz, s'oppose à la zone réservée, soit que cette mesure porte atteinte à ses intérêts dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau projet de construction.

Réponse :

Les éléments soulevés par l'opposante concernent principalement le principe de la zone réservée en relation avec la parcelle no 3605 dont il est propriétaire en société simple. Il est donc rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Ne pouvant en conséquence pas entrer en matière sur la demande de l'opposante, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

16.- Mme Myriam Lejeune : à 1801 Le Mont-Pèlerin, chemin de la Cherminche 9, propriétaire de la parcelle 4403, chemin de la Cherminche 7, et pour le compte de Mme Antje-Katrin Knerr, propriétaire de la parcelle 3389, située au chemin de la Cherminche, s'oppose à la zone réservée en demandant à pouvoir construire une dépendance, une plateforme pour une place de parc ainsi qu'une terrasse sur sa propriété et demandant la reconstruction de l'appentis sur la parcelle 3389.

Réponse :

L'argumentation de l'opposante concernant la construction de dépendances de peu d'importance rejoint la position de la Municipalité, qui est donc intervenue auprès du Service du développement territorial pour modifier l'article 3, al. 1 du règlement de la zone réservée. Ledit service, par lettre du 10 août 2017, puis par proposition orale du 18 janvier 2018, a accepté que la limitation des dépendances de peu d'importance à celles qui sont situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal soit modifiée, soit que la notion de distance par rapport au bâtiment principal soit portée à 10 mètres.

Le texte de cet article serait dès lors le suivant :

Art. 3, al. 1 : Le périmètre de la zone réservée est strictement inconstructible, à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens des articles 39 RLATC et 60 du PGA, situées à moins de 10 mètres du bâtiment principal.

Un amendement municipal à ce sujet fait partie intégrante du préavis déposé devant le Conseil communal qui statuera sur l'acceptation de la zone réservée et de son règlement modifié. En cas d'acceptation par ce dernier, une enquête publique complémentaire devra être effectuée concernant la modification du règlement, avant nouveau passage devant le Conseil communal.

Pour le surplus, il est ici rappelé que le but de la zone réservée et de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, la Municipalité propose de rejeter l'opposition, mais d'adopter la proposition municipale visant à modifier l'article 3, al. 1, du règlement de la zone réservée.

17.- Roulin Frères SNC : à 1636 Broc, propriétaire en société simple de la parcelle 3605, au chemin de l'Ecouralaz, s'oppose à la zone réservée, soit que cette mesure porte atteinte à ses intérêts dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau projet de construction.

Réponse :

Les éléments soulevés par l'opposante concernent principalement le principe de la zone réservée en relation avec la parcelle no 3605 dont il est propriétaire en société simple. Il est donc rappelé que le but de la zone réservée et de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Ne pouvant en conséquence pas entrer en matière sur la demande de l'opposante, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

18.- Mme Carine Neyroud et M. Sébastien Hagi : à 1801 Le Mont-Pèlerin, chemin de Paudille 33, propriétaires de la parcelle 3373, chemin de Paudille 33, s'opposent à la zone réservée revendiquant une différence de traitement pour les familles de propriétaires et les promoteurs immobiliers et par conséquent une modification de l'article 3 dans ce sens – et demandant une réévaluation du périmètre de centre qui inclurait la zone du Mont-Pèlerin.

Réponse :

Les opposants ont été entendus par une délégation de la Municipalité le 31 août 2017 et un procès-verbal a été tenu à cette occasion et adressé pour information au Service du développement territorial, en application de l'article 58 LATC et aux opposants.

Les éléments soulevés par les opposants concernent principalement le principe de la zone réservée en voulant créer une différence de traitement entre les familles de propriétaires et les promoteurs.

Une telle différence ne s'appuie sur aucun texte de loi et ne peut en conséquence être prise en considération, la loi devant s'appliquer de façon identique pour tous.

Pour le surplus, Il est rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Ne pouvant en conséquence pas entrer en matière sur la demande des opposants, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

19.- Mme Séverine Jaton et M. Pascal Decorvet : à 1801 Le Mont-Pèlerin, chemin de Mivy 6, propriétaires de la parcelle 2235, chemin de Mivy 6, s'opposent à la zone réservée faisant valoir la violation de la garantie de la propriété et du principe de proportionnalité d'une part et de pertes financières et de la valeur fiscale de leur bâtiment d'autre part.

Réponse :

Les éléments soulevés par les opposants notamment en ce qui concerne la garantie à la propriété et le principe de proportionnalité ne peuvent être pris en compte, la garantie à la propriété n'étant pas absolue car elle peut être limitée pour autant qu'il existe une base légale, en l'occurrence l'article 15 LAT, qui oblige à réduire les zones à bâtir surdimensionnées.

A ce titre, Il est rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Concernant la perte financière en relation avec leur propriété, il est rappelé que la zone réservée n'entraîne qu'une interdiction provisoire de construire. De ce fait et selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les zones réservées représentent des restrictions à la propriété limitées matériellement et dans le temps qui n'entraînent en règle générale pas d'obligation d'indemnisation (Ruch, commentaire pratique LAT : planifier l'affectation, note 64 ad., art 27 LAT).

Touchant la question de la valeur fiscale de leur propriété, il est rappelé que l'article 23 de la loi sur l'estimation fiscale des immeubles permet aux propriétaires de demander la révision de l'estimation de leurs immeubles, s'il est vraisemblable que la valeur fiscale de leurs immeubles s'écarte de l'estimation portée au registre foncier.

Ne pouvant pas entrer en matière sur les demandes des opposants, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

20.- **Me Olivier Klunge, avocat** : à 1009 Pully-Lausanne, avenue C.-F. Ramuz 80, pour le compte de Mmes Katharina Hemmi et Susanne Hottinger, propriétaires des parcelles 3325 et 3512, respectivement situées au chemin de l'Ecouralaz et au chemin de l'Ecouralaz 41, s'oppose à la zone réservée reprochant que celle-ci soit basée sur des chiffres flottants non légalisés et viole le principe de proportionnalité, demandant un nouveau rapport OAT prenant en compte les données de réserve à bâtir les plus récentes et validées par le biais du plan directeur cantonal afin que l'autorité communale diminue le périmètre de la zone réservée et sorte les parcelles 3325 et 3512 dudit périmètre, celles-ci étant situées dans un milieu largement bâti.

Réponse :

Les opposantes ont été entendues par une délégation de la Municipalité le 31 août 2017 et un procès-verbal a été tenu à cette occasion et adressé pour information au Service du développement territorial, en application de l'article 58 LATC et aux opposantes.

Les éléments soulevés par les opposantes concernent principalement le principe de la zone réservée en relation avec les parcelles nos 3325 et 3512 dont elles sont copropriétaires. Il est donc rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Pour le surplus et pour mémoire, les transformations intérieures et de légers agrandissements restent possibles dans la mesure où le règlement de la zone réservée est respecté.

Ne pouvant en conséquence pas entrer en matière sur la demande des opposantes, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

21.- **M. Jean-François Borlat** : à 1803 Chardonne, chemin des Combes 2, propriétaire de la parcelle 3789, chemin de Platet, s'oppose à la zone réservée faisant valoir que cette mesure est arbitraire et viole la garantie de la propriété ; demandant que la parcelle 3789 soit retirée de la zone réservée, ou, cas contraire, qu'une indemnisation lui soit versée au prorata du nombre d'années pendant lesquelles sa propriété sera visée par la mesure de zone réservée ; s'inquiétant de la durée de la zone réservée, craignant que cette mesure ne devienne définitive.

Réponse :

L'opposant faisant valoir que le projet de zone réservée ne respecte pas la loi, il est ici précisé que l'article 27 LAT offre une base légale suffisante pour l'établissement de la zone réservée, lorsque l'adaptation d'un plan d'affectation s'impose. De plus, l'article 15 LAT oblige les communes à réduire les zones à bâtir surdimensionnées, s'agissant d'un intérêt public prépondérant. Tel est le cas de la commune de Chardonne qui dispose de zones à bâtir surdimensionnées. Ce redimensionnement sera effectué au travers de la révision de son Plan général d'affectation (PGA).

Il demande de régler la conformité à la LAT par un système de tirage au sort des parcelles à bloquer pendant 5 ans, ce qui n'est pas conforme aux dispositions légales en vigueur.

Concernant sa demande de sortie de sa parcelle de la zone réservée ou du versement d'un dédommagement pour le tort subi, il convient de rappeler que la zone réservée n'entraîne qu'une interdiction provisoire de construire. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les zones réservées représentent des restrictions à la propriété limitées matériellement et dans le temps, qui n'entraînent en règle générale pas d'obligation d'indemnisation (Ruch, commentaire pratique LAT : planifier l'affectation, note 64 ad. Art. 27 LAT).

En outre, il est précisé que les articles 27 LAT et 46 LATC définissent clairement que la zone réservée a une durée limitée de 5 ans, (prolongeable de 3 ans).

Ne pouvant en conséquence pas entrer en matière sur les demandes de l'opposant, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur et d'égalité de traitement, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

22.- Mme Chantal Mouron : à 1801 Mont-Pèlerin, Rte de Baumaroché 26, propriétaire de la parcelle no 2245 sise en face de la gare du funiculaire au Mt-Pèlerin, intervient sous forme d'une remarque visant à la transformation de son bâtiment en un nouveau bâtiment permettant d'accueillir des enfants.

Réponse :

S'agissant d'une intervention sous forme de remarque, il est proposé de simplement prendre note dudit courrier et d'en informer la propriétaire, dans le cadre de la procédure d'approbation de la zone réservée.

23.- Mme Marlies Elias : à 1803 Chardonne, chemin de la Pérose 13, propriétaire de la parcelle 3825, chemin de la Pérose 3, s'oppose à la zone réservée faisant valoir que cette mesure viole le principe de proportionnalité et demandant que sa parcelle soit intégrée au périmètre de centre - et de ce fait sortie de la zone réservée - celle-ci étant située à la limite dudit périmètre et présentant par ailleurs les mêmes caractéristiques que les parcelles voisines 3824 et 3822 qui sont, elles, intégrées dans le périmètre de centre.

Réponse :

L'opposante a été entendue par une délégation de la Municipalité le 5 septembre 2017 et un procès-verbal a été tenu à cette occasion et adressé pour information au Service du développement territorial, en application de l'article 58 LATC et à l'opposante.

L'opposante faisant valoir que sa propriété, parcelle no 3825, devrait être intégrée en périmètre de centre et de ce fait sortie de la zone réservée, il est ici précisé que le périmètre de centre a été déterminé en fonction de critères cumulatifs du plan directeur cantonal : proximité des transports publics et des services notamment et que ce périmètre validé en 2011 par le Service du développement territorial n'est pas l'objet de la procédure actuelle de zone réservée.

Il est donc rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Ne pouvant en conséquence pas entrer en matière sur les demandes de l'opposante, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur et d'égalité de traitement, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

24.- **Me Adrien Tharin, avocat** : remarque pour le compte de M. et Mme Nicolaus et Bettina Wurm, propriétaires de la parcelle no 3385, au chemin de l'Ecouralaz, à 1801 Mont-Pèlerin.

Réponse :

S'agissant d'une intervention sous forme de remarque, il est proposé de simplement prendre note dudit courrier et d'en informer les propriétaires, par l'intermédiaire de leur avocat, dans le cadre de la procédure d'approbation de la zone réservée.

Il est toutefois rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Dans le cadre du projet qui devrait être présenté par la famille Wurm, celui-ci pourrait être traité en fonction de l'article 3 du règlement de la zone réservée, s'il est déposé pendant l'application de la zone réservée, ou en fonction du nouveau Plan général d'affectation quand il sera entré en vigueur.

25.- **Mme Marlies Elias** : à 1803 Chardonne, chemin de la Pérose 13, propriétaire de la parcelle 3825, chemin de la Pérose 13, s'oppose à la zone réservée demandant que l'autorité communale prenne en considération dans sa détermination les propriétaires ayant participé financièrement au syndicat d'améliorations foncières « En Couralaz » pour la confortation des rochers, ajoutant que ces parcelles sont également autant développées que celles situées dans le périmètre de centre.

Réponse :

L'opposante a été entendue par une délégation de la Municipalité le 5 septembre 2017 et un procès-verbal a été tenu à cette occasion et adressé pour information au Service du développement territorial, en application de l'article 58 LATC et à l'opposante.

Le Syndicat d'améliorations foncières « En Couralaz » a effectivement bloqué toute construction dans le périmètre défini et ceci de 2012 à 2017.

Tenant compte de l'effort financier fait par les différents propriétaires concernés, la Municipalité en tiendra compte, dans la mesure du possible, lors de l'affectation des parcelles concernées dans le cadre de la révision du PGA.

Il est également rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT

et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Ne pouvant en conséquence pas entrer en matière sur les demandes de l'opposante, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur et d'égalité de traitement, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

26.- **Pro Natura** : à 1006 Lausanne, Boulevard de Grancy 56, s'oppose à la zone réservée demandant une extension du périmètre de la zone réservée pour des motifs de protection du paysage et de la nature, à savoir que les parcelles 3525, 3506, 3415 et 3465 – situées hors périmètre de centre – les parcelles 4399, 4400, 3, 2, 1, 3405, 182, 4397, 252 et 254 – situées à l'intérieur du périmètre de centre – les parcelles 3960, 3963, 3932 et 3933 – en aval de la route de la Corniche et colloquées en zone d'utilité publique – et la parcelle 2432 – colloquée dans le PQ « Es Tassoneyres » entré en vigueur le 16 novembre 2015 - soient intégrées à la zone réservée. Demandant également que le secteur de l'école de Paudille ainsi que la zone de la Chapelle soient rendus à la zone agricole.

Réponse :

L'opposante a été entendue par une délégation de la Municipalité le 5 septembre 2017 et un procès-verbal a été tenu à cette occasion et adressé pour information au Service du développement territorial, en application de l'article 58 LATC et à l'opposante.

Les éléments soulevés par l'opposante concernant principalement le principe de la zone réservée en relation avec différentes parcelles, notamment le Plan de quartier « Es Tassoneyres », les 10 parcelles « sorties » de la zone réservée et quatre parcelles sises en périmètre de centre et relevant différentes questions écologiques en relation avec le Réseau écologique cantonal (REC), il est donc rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

L'objectif de l'opposition était de présenter le réseau écologique cantonal (REC), pour que la Municipalité puisse en tenir compte, dans le cadre de la révision du Plan général d'affectation, pour déterminer les zones constructibles.

Il est ici précisé que les arguments et demandes seront repris dans le cadre de la procédure de révision du Plan général d'affectation, la procédure de zone réservée n'étant pas concernée, s'agissant simplement d'une mesure temporaire.

Ne pouvant en conséquence pas entrer en matière sur les demandes de l'opposante, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

27.- **Me Véronique Fontana, avocate** : à 1002 Lausanne, rue Etraz 12, pour le compte de M. François Weihs, propriétaire de la parcelle 3334, située à la route de Baumaroché 4, s'oppose à la zone réservée faisant valoir la violation des principes de garantie de la propriété, de l'égalité

de traitement, entre la zone du village et le Mont-Pèlerin, et de proportionnalité ; reprochant la dimension du périmètre de la zone réservée estimant celui-ci plus vaste que nécessaire pour atteindre le but de la réduction des zones à bâtir.

Réponse :

L'opposant a été entendu par une délégation de la Municipalité le 31 août 2017 et un procès-verbal a été tenu à cette occasion et adressé pour information au Service du développement territorial, en application de l'article 58 LATC et à l'opposant.

Les éléments soulevés par l'opposant notamment en ce qui concerne la garantie à la propriété et l'égalité de traitement, ainsi que le principe de proportionnalité ne peuvent être pris en compte, la garantie à la propriété n'étant pas absolue car elle peut être limitée pour autant qu'il existe une base légale, en l'occurrence l'article 15 LAT, qui oblige à réduire les zones à bâtir surdimensionnées.

A ce titre, Il est rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Concernant l'égalité de traitement, il est rappelé que la Commune de Chardonne se subdivise en deux types d'espaces : le *périmètre de centre*, qui est correctement dimensionné par rapport à la mesure A11 du Plan directeur cantonal et le *périmètre hors centre* dont les zones à bâtir sont surdimensionnées par rapport à la mesure A 11 du Plan directeur cantonal, en rappelant que l'article 15 LAT oblige les communes surdimensionnées à réduire leur potentiel à bâtir. De ce fait, le traitement différencié de ces deux territoires se justifie.

De plus, la taille de la zone réservée n'est pas excessive car répondant à une volonté de traiter la question sur un plan global, c'est-à-dire sur toutes les zones à bâtir du territoire surdimensionné, soit sur toutes les zones à bâtir hors centre.

Il est en outre précisé que le dézonage des seules parcelles non construites ne suffirait pas pour répondre à la mesure A 11 du Plan directeur cantonal.

Ne pouvant pas entrer en matière sur les demandes de l'opposant, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur et d'égalité de traitement, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

28.- Me Sébastien Pedrolì et Me Elodie Fuentes, avocats : à 1530 Payerne, rue de la Gare 12B, pour le compte de Mmes Patricia Fuentes et Nicole Pagé, propriétaires de la parcelle 3196, située à la route de Baumaroché 41, s'opposent à la zone réservée faisant valoir que cette mesure viole les principes constitutionnels de légalité, de garantie de la propriété et de proportionnalité et demandant au Conseil communal que la parcelle 3196 - au motif que celle-ci est déjà bâtie et équipée, puisse être soit retirée de la zone réservée soit qu'une indemnisation équitable soit octroyée aux propriétaires en cas du maintien de dite zone.

Réponse :

Les opposantes ont été entendues par une délégation de la Municipalité le 5 septembre 2017 et un procès-verbal a été tenu à cette occasion et adressé pour information au Service du développement territorial, en application de l'article 58 LATC et aux opposantes.

Les éléments soulevés par les opposantes notamment en ce qui concerne la garantie à la propriété et l'égalité de traitement, ainsi que le principe de proportionnalité ne peuvent être pris en compte, la garantie à la propriété n'étant pas absolue car elle peut être limitée pour autant qu'il existe une base légale, en l'occurrence l'article 15 LAT, qui oblige à réduire les zones à bâtir surdimensionnées.

A ce titre, il est rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Concernant l'égalité de traitement, il est rappelé que la Commune de Chardonne se subdivise en deux types d'espaces : le *périmètre de centre*, qui est correctement dimensionné par rapport à la mesure A11 du Plan directeur cantonal et le *périmètre hors centre* dont les zones à bâtir sont surdimensionnées par rapport à la mesure A 11 du Plan directeur cantonal, en rappelant que l'article 15 LAT oblige les communes surdimensionnées à réduire leur potentiel à bâtir. De ce fait, le traitement différencié de ces deux territoires se justifie.

Concernant leur demande de sortie de leur parcelle de la zone réservée ou du versement d'un dédommagement pour le tort subi, il convient de rappeler que la zone réservée n'entraîne qu'une interdiction provisoire de construire. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les zones réservées représentent des restrictions à la propriété limitées matériellement et dans le temps, qui n'entraînent en règle générale pas d'obligation d'indemnisation (Ruch, commentaire pratique LAT : planifier l'affectation, note 64 ad. Art. 27 LAT).

Ne pouvant pas entrer en matière sur les demandes des opposantes, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur et d'égalité de traitement, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

29.- **Me Laurent Pfeiffer, avocat** : à 1001 Lausanne, avenue d'Ouchy 14, pour le compte de Mme Eva Otzen-Wehmeyer, propriétaire des parcelles 3359, 4301, 4302, 4376, 4377 et 4378, situées en aval de la route de Baumaroch, s'oppose à la zone réservée faisant valoir une demande de permis de construire pour 4 bâtiments de 16 logements sur les parcelles 4301, 4302, 4376, 4377 et 4378 déposée avant le 30 août 2016 et délibérément retardée par l'autorité communale et dénonçant la violation des principes de proportionnalité et de garantie de la propriété. L'opposant demande, sous l'égide de la protection de la bonne foi et de l'égalité de traitement, que cette demande de permis de construire soit traitée de façon égale aux projets existants sur les 10 parcelles situées hors périmètre de centre mais sorties de la zone réservée.

Réponse :

L'opposante a été entendue par une délégation de la Municipalité le 11 septembre 2017 et un procès-verbal a été tenu à cette occasion et adressé pour information au Service du développement territorial, en application de l'article 58 LATC et à l'opposante.

Si une demande pour la construction d'un projet a bien été déposée en mars 2016 au Bureau technique intercommunal, aucun plan abouti et conforme aux règlements en vigueur n'a été déposé avant le 30 août 2016, date de la parution dans la Feuille des Avis Officiels de l'avis aux propriétaires faisant part de l'intention de la Municipalité d'établir une zone réservée, hors périmètre de centre, selon l'article 46 LATC.

A ce titre, il est rappelé que le but de la zone réservée et de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Les éléments soulevés par l'opposante notamment en ce qui concerne la garantie à la propriété et l'égalité de traitement, ainsi que le principe de proportionnalité ne peuvent être pris en compte, la garantie à la propriété n'étant pas absolue car elle peut être limitée pour autant qu'il existe une base légale, en l'occurrence l'article 15 LAT, qui oblige à réduire les zones à bâtir surdimensionnées.

Il ressort du rapport 47 OAT que la Commune de Chardonne dispose d'une zone à bâtir surdimensionnée, hors périmètre de centre et de ce fait, il y a nécessité de redimensionner la zone à bâtir, ce qui se fera par une révision du Plan général d'affectation (PGA).

Ne pouvant pas entrer en matière sur la demande de l'opposante, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur et d'égalité de traitement, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

30.- **Me Pierre-Xavier Luciani, avocat** : à 1002 Lausanne, rue du Petit-Chêne 18, pour le compte de Mme Brigitte Diblitz, propriétaire de la parcelle 2246, située en amont de la route de Baumaroché à l'intersection avec le chemin du Brésil, s'oppose à la zone réservée affirmant que la parcelle 2246 se situe à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération et non hors centre ; dénonçant le périmètre de la zone réservée qui aurait été délimité de façon arbitraire, soit en excluant 10 parcelles. Il demande, sous l'égide du principe de proportionnalité, que l'autorité communale applique l'article 77 LATC pour les projets sur les 10 parcelles précitées.

Réponse :

L'opposante fait valoir que la parcelle no 2'246 dont elle est propriétaire se trouverait dans le périmètre compact d'agglomération, ce qui n'est pas le cas, la parcelle no 2'246 étant clairement en dehors du périmètre compact.

Elle fait également valoir le fait que les 10 parcelles soustraites de la zone réservée devrait faire l'objet de l'application de l'article 77 LATC, qui permettrait de refuser un permis de construire lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi et aux plans et règlements, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal envisagé et non encore soumis à l'enquête publique. Cette disposition exige que l'autorité qui élabore le plan ou le règlement mette celui-ci à l'enquête publique dans un délai de huit mois dès la décision de refus, délai qui peut être prolongé de six mois. Un tel espace de temps est notoirement insuffisant pour adopter un nouveau plan général d'affectation.

De plus, les dix parcelles sises hors périmètre de centre et soustraites à la zone réservée sont des biens-fonds sur lesquels des projets aboutis ont été élaborés, vus par le Bureau technique intercommunal, voire par la Commission d'urbanisme, ceci avant la date butoir du 30 août 2016.

Concernant l'élément avancé visant à faire valoir que le périmètre de la zone réservée serait délimité de manière arbitraire, au motif que d'autres zones de faible densité ne seraient pas touchées par l'établissement de la zone réservée, il y a lieu de rappeler que la parcelle de Mme Diblitz ne se trouve pas en zone de faible densité, mais en zone de village du Mt-Pèlerin et que la zone réservée est établie sur l'ensemble de la zone du village, de la zone mixte de Baumaroché, de la zone de faible densité, ainsi que sur le périmètre des PPA « La Garde Mt-Pèlerin », « Hôtel du Mirador » et « Résidence du Parc ».

Enfin, pour mémoire, il est rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Ne pouvant pas entrer en matière sur la demande de l'opposante, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur et d'égalité de traitement, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

31.- Me Jacques Haldy, avocat : à 1002 Lausanne, Galerie Saint-François A, pour le compte de Mmes Doris Manzini et Rose-Marie Nicolet, propriétaires de la parcelle 2189, route de Baumaroché 3, s'oppose à la zone réservée en application du principe de l'égalité de traitement en revendiquant le droit d'être traité de façon identique aux 10 parcelles hors périmètre de centre sorties de la zone réservée au motif d'un projet existant depuis 2012.

Réponse :

Les opposantes ont été entendues par une délégation de la Municipalité le 5 septembre 2017 et un procès-verbal a été tenu à cette occasion et adressé pour information au Service du développement territorial, en application de l'article 58 LATC et aux opposantes.

Les opposantes revendiquent le droit d'être traitées de façon identique aux 10 parcelles hors périmètre de centre sorties de la zone réservée, au motif d'un projet existant depuis 2012. En l'occurrence, le Bureau technique intercommunal n'était pas en possession d'un dossier abouti et réglementaire avant la date du 30 août 2016, bien que divers contacts réguliers aient été échangés, notamment sur différentes questions liées à l'affectation du sol.

De plus, les dix parcelles sises hors périmètre de centre et soustraites à la zone réservée sont des biens-fonds sur lesquels des projets aboutis ont été élaborés, vus par le Bureau technique intercommunal, voire par la Commission d'urbanisme, ceci avant la date butoir du 30 août 2016.

Enfin, pour mémoire, il est rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Ne pouvant pas entrer en matière sur la demande des opposantes, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur et d'égalité de traitement, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

32.- **Me Benoît Bovay, avocat** : à 1002 Lausanne, Place Benjamin-Constant 2, pour le compte de Mmes et MM. Pierre-Alain et Aline Boisset Michaud, Robert et Truus Ansermet, Marc-Henri Debluë, Ludovic Hericher, Catherine Campion et Jean-Paul Marion, s'oppose à la zone réservée sollicitant l'extension du périmètre de la zone réservée sur les parcelles 212 et 243, situées à l'intérieur du périmètre de centre.

Réponse :

Les opposants ont été entendus par une délégation de la Municipalité le 5 septembre 2017 et un procès-verbal a été tenu à cette occasion et adressé pour information au Service du développement territorial, en application de l'article 58 LATC et aux opposants.

Ils interviennent pour demander à ce que les parcelles nos 212 et 243 fassent partie de la zone réservée, subsidiairement que le secteur « Sur Jongny » soit inclus dans le périmètre de la zone réservée.

Les parcelles en question sont situées en périmètre de centre, à proximité immédiate d'un arrêt de bus et non loin de la gare du funiculaire Vevey-Mt-Pèlerin, de sorte qu'elles sont bien desservies par les transports publics. Elles sont entièrement équipées et un projet abouti a été mis à l'enquête publique.

Tenant compte de ces éléments, il n'y a pas de raison de colloquer ces parcelles en zone réservée.

Ne pouvant pas entrer en matière sur la demande des opposants, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

33.- **Me Laurent Maire, avocat** : à 1002 Lausanne, Grand-Chêne 1-3, pour le compte de M. Arslan Alamir, propriétaire de la parcelle 2361, située au chemin du Dérochoz 10 et 12, s'oppose à la zone réservée en dénonçant une violation du principe de proportionnalité et de la garantie de la propriété et faisant valoir qu'un projet de construction, au stade d'ébauche, est en cours.

Réponse :

L'opposant a été entendu par une délégation de la Municipalité le 5 septembre 2017 et un procès-verbal a été tenu à cette occasion et adressé pour information au Service du développement territorial, en application de l'article 58 LATC et à l'opposant.

L'opposant conteste que la collocation de sa parcelle en zone réservée réponde à un intérêt public. Or, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la réduction des zones à bâtir répond à un intérêt public important (ATF 130 II 204 cons.7). Il est donc légitime de colloquer en zone réservée une parcelle située hors périmètre de centre et disposant d'un potentiel constructible important.

Les éléments soulevés par l'opposant en ce qui concerne la garantie à la propriété et le principe de proportionnalité ne peuvent être pris en compte, la garantie à la propriété n'étant pas absolue car elle peut être limitée pour autant qu'il existe une base légale, en l'occurrence l'article 15 LAT, qui oblige à réduire les zones à bâtir surdimensionnées.

Il ressort du rapport 47 OAT que la Commune de Chardonne dispose d'une zone à bâtir surdimensionnée, hors périmètre de centre et de ce fait, il y a nécessité de redimensionner la zone à bâtir, ce qui se fera par une révision du Plan général d'affectation (PGA).

En ce qui concerne le projet de construction de l'opposant qui est au stade d'une ébauche, c'est dans le cadre de la révision du Plan général d'affectation qu'il y aura lieu d'examiner si son projet est compatible avec la nouvelle planification que la Commune se doit de mettre sur pied.

Ne pouvant pas entrer en matière sur la demande de l'opposant, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur et d'égalité de traitement, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

34.- **Pro Riviera** : à 1800 Vevey, case postale 7, s'oppose à la zone réservée dénonçant l'absence du rapport 47 OAT dans les pièces soumises à l'enquête publique ; souhaitant que le périmètre de la zone réservée soit étendu à plusieurs autres parcelles, à savoir aux parcelles n'ayant pas de permis de construire - soit 3252, 2253, 4303, 2234, 3525, 3415 et 3465 - particulièrement les parcelles 3525, 3506, 3416 et 3465 compte tenu de leur spécificités écologiques et paysagères et s'interrogeant sur la pratique de l'autorité communale d'exclure ces parcelles de la zone réservée pour éviter d'appliquer l'article 78 LATC. Pro Riviera s'étonne également que plusieurs parcelles au bénéfice de permis de construire (2267, 3175, 3441, 2269, 2348, 2364, 4305 et 3288 notamment) soient incluses dans la zone réservée et souhaite des informations sur l'état de la procédure pour la parcelle 3506.

Réponse :

L'opposante a été entendue par une délégation de la Municipalité le 5 septembre 2017 et un procès-verbal a été tenu à cette occasion et adressé pour information au Service du développement territorial, en application de l'article 58 LATC et à l'opposante.

Par lettre du 16 octobre 2017, l'association Pro Riviera a fait savoir à la Municipalité **qu'elle retirait son opposition** tenant compte des renseignements obtenus et espérant que les propositions émises lors du rendez-vous puissent être prises en compte dans le cadre de la révision du Plan général d'affectation.

Dès lors cette opposition n'a plus d'objet et n'a pas à être traitée.

35.- **Mme Marianne Moos Hofmann** : à 1801 Le Mont-Pèlerin, chemin de la Gay 3, s'oppose à la zone réservée souhaitant pouvoir réaliser des travaux d'agrandissement sur son bâtiment.

Réponse :

L'opposante a été entendue par une délégation de la Municipalité le 31 août 2017 et un procès-verbal a été tenu à cette occasion et adressé pour information au Service du développement territorial, en application de l'article 58 LATC et à l'opposante.

Les éléments soulevés par l'opposante concernent principalement le principe de la zone réservée. Il est donc rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors

périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Pour le surplus et pour mémoire, les transformations intérieures et de légers agrandissements restent possibles dans la mesure où le règlement de la zone réservée est respecté.

Dans le cadre du ou des projets qui devraient être présentés par la propriétaire, celui-ci ou ceux-ci pourraient être traités en fonction de l'article 3 du règlement de la zone réservée, si le ou les projets sont déposés pendant l'application de la zone réservée, ou en fonction du nouveau Plan général d'affectation quand il sera entré en vigueur.

Ne pouvant en conséquence pas entrer en matière sur la demande de l'opposante, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

36.- Me Jean-Michel Henny, avocat : à 1002 Lausanne, case postale 7239, rue Etraz 10, pour le compte de Mme Josiane André, propriétaire de la parcelle 3558, située au chemin du Champ-de-l'Augeoz, s'oppose à la zone réservée arguant que la parcelle 3558 est équipée et que les parcelles à proximité sont déjà construites ; faisant valoir que cette mesure viole les principes de garantie de la propriété et de proportionnalité et demandant une indemnisation de CHF 1'210'000.- à l'autorité communale si le bien-fonds devait être colloqué en zone inconstructible dans le prochain plan général d'affectation.

Réponse :

L'opposante a été entendue par une délégation de la Municipalité le 24 août 2017 et un procès-verbal a été tenu à cette occasion et adressé pour information au Service du développement territorial, en application de l'article 58 LATC et à l'opposante.

L'opposante fait valoir que la zone réservée viole la garantie de la propriété. Il est ici précisé que la garantie à la propriété n'est pas absolue. Elle peut être limitée pour autant qu'il existe une base légale, un intérêt public et que la mesure soit proportionnée. En l'espèce, l'article 15 LAT est la base légale qui oblige à réduire les zones à bâtir surdimensionnées. Le redimensionnement de la zone constructible est considéré comme un intérêt public important.

Il ressort du rapport 47 OAT que la Commune de Chardonne dispose d'une zone à bâtir surdimensionnée, hors périmètre de centre et de ce fait, il y a nécessité de redimensionner la zone à bâtir, ce qui se fera par une révision du Plan général d'affectation (PGA).

L'opposante fait valoir également que sa parcelle a été englobée dans le Syndicat d'améliorations foncières « En Couralaz » et qu'elle a participé financièrement à la confortation des rochers de l'Ecouralaz, travaux qui ont engendré un gel de la constructibilité de sa parcelle pendant pratiquement 6 ans (2012-2017). Cet aspect fera partie de la pesée des intérêts pour la prise de décision de la Municipalité dans le cadre de l'affectation future de cette parcelle, lors de la révision du Plan général d'affectation (PGA).

Enfin, concernant la demande d'indemnisation de l'opposante en cas de dézonage de sa parcelle dans le cadre de la révision du Plan général d'affectation, celle-ci serait étudiée lors de cette procédure future.

Ne pouvant en conséquence pas entrer en matière sur la demande de l'opposante, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

37.- **Mme Gretel Leonhardt** : à 4059 Bâle, Arbedostrasse 23, propriétaire de la parcelle 3191, chemin du Pèlerin 14, s'oppose à la zone réservée arguant que la parcelle est déjà construite et équipée et se situe dans un territoire déjà largement bâti ; faisant valoir que cette mesure viole le principe de garantie de la propriété et rend son bien invendable ; s'interrogeant sur l'exclusion de la zone réservée de la parcelle adjacente 2253.

Réponse :

L'opposante a été entendue par une délégation de la Municipalité le 31 août 2017 et un procès-verbal a été tenu à cette occasion et adressé pour information au Service du développement territorial, en application de l'article 58 LATC et à l'opposante.

L'opposante fait valoir que la zone réservée viole la garantie de la propriété. Il est ici précisé que la garantie à la propriété n'est pas absolue. Elle peut être limitée pour autant qu'il existe une base légale, un intérêt public et que la mesure soit proportionnée. En l'espèce, l'article 15 LAT est la base légale qui oblige à réduire les zones à bâtir surdimensionnées. Le redimensionnement de la zone constructible est considéré comme un intérêt public important.

Il ressort du rapport 47 OAT que la Commune de Chardonne dispose d'une zone à bâtir surdimensionnée, hors périmètre de centre et de ce fait, il y a nécessité de redimensionner la zone à bâtir, ce qui se fera par une révision du Plan général d'affectation (PGA).

Par ailleurs, l'interdiction de construire n'est pas absolue : elle porte uniquement sur les constructions susceptibles de gêner le futur plan d'affectation. Le règlement de la zone réservée comporte ainsi des exceptions.

Concernant son intervention à savoir pourquoi la parcelle voisine no 2253 n'est pas concernée par la zone réservée, il est précisé que la Municipalité a décidé de faire une exception pour les parcelles dont les propriétaires ont engagé de bonne foi des frais d'étude et qui ont soumis des projets conformes aux plans en vigueur, et ceci avant le 30 août 2016. Cette exception vise également à éviter à la commune de devoir s'acquitter du remboursement de ces frais, selon les dispositions de l'article 78 LATC.

Enfin, concernant la difficulté que l'opposante a pour vendre sa parcelle, il convient de rappeler que la zone réservée n'entraîne qu'une interdiction provisoire de construire. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les zones réservées représentent des restrictions à la propriété limitées matériellement et dans le temps qui n'entraînent en règle générale pas d'obligation d'indemnisation (Ruch, Commentaire pratique LAT : planifier l'affectation, note 64 ad. art 27 LAT).

Ne pouvant pas entrer en matière sur la demande de l'opposante, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

38.- **Mme Alison Rollini** : à 1290 Chavannes-des-Bois, chemin des Hauts Crêts 5, copropriétaire de la parcelle 2251, chemin du Pèlerin 6, s'oppose à la zone réservée contestant l'exclusion de 10 parcelles de cette mesure, et plus particulièrement la parcelle 2253 estimant que ces parcelles ont été favorisées en regard des autres parcelles du secteur du Mont-Pèlerin colloquées en zone réservée. Arguant également que l'exclusion de ces parcelles révèle que le périmètre de la zone réservée est démesuré pour atteindre le but de réduction de la zone à bâtir défini par la LAT.

Réponse :

L'opposante a été entendue par une délégation de la Municipalité le 11 septembre 2017 et un procès-verbal a été tenu à cette occasion et adressé pour information au Service du développement territorial, en application de l'article 58 LATC et à l'opposante.

L'opposante relève qu'il y a inégalité de traitement entre les 10 propriétaires des parcelles soustraites à la zone réservée, principalement la parcelle voisine no 2253 et tout le Mont-Pèlerin colloqué en zone réservée. Elle ajoute que cette parcelle no 2253 ne dispose pas d'un permis de construire entré en force, ni d'ailleurs d'une mise à l'enquête publique.

A ce titre, une autorisation de construire définitive ou une mise à l'enquête publique ne sont pas les critères déterminants choisis par la Municipalité pour exclure des parcelles de la zone réservée. Les critères retenus sont l'existence de projets aboutis et conformes aux plans en vigueur et soumis au Bureau technique intercommunal avant le 30 août 2016, voire à la Commission d'urbanisme.

Elle relève en outre que pour elle la zone réservée telle que mise à l'enquête publique serait disproportionnée, en raison de l'exclusion des 10 parcelles susmentionnées.

Le choix de la Municipalité d'exclure les 10 parcelles concernées par des projets très avancés, conformes aux plans en vigueur ne signifie pas que la zone réservée est disproportionnée. Il y a lieu de rappeler que la proportionnalité de la zone réservée doit être jugée par rapport au but poursuivi par cette dernière et pas en regard du futur plan d'affectation. Le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Ne pouvant pas entrer en matière sur la demande de l'opposante, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

39.- Pecoplâtre SA, M. Primo Pecoraro : à 1630 Bulle, case postale 165, propriétaire en société simple de la parcelle 3605, au chemin de l'Ecouralaz, s'oppose à la zone réservée, soit que cette mesure porte atteinte à ses intérêts dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau projet de construction.

Réponse :

Les éléments soulevés par l'opposante concernent principalement le principe de la zone réservée en relation avec la parcelle no 3605 dont il est propriétaire en société simple. Il est donc rappelé que le but de la zone réservée est de mettre en place une mesure temporaire gelant pendant 5 ans (prolongeable 3 ans), la constructibilité des parcelles englobées dans la zone réservée, ceci afin de permettre à l'autorité communale de réviser son plan général d'affectation (PGA), pour que celui-ci respecte les normes du droit supérieur (LAT et Plan directeur cantonal). La zone réservée englobe toutes les parcelles situées hors périmètre de centre, hormis 10 parcelles sur lesquelles un projet conforme a été soumis avant le 30 août 2016.

Ne pouvant en conséquence pas entrer en matière sur la demande de l'opposante, pour des raisons de respect de la réglementation en vigueur, la Municipalité propose de rejeter l'opposition.

Conclusion

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Chardonne

- vu le préavis no 08/2017-2018 du 15 janvier 2018, concernant la zone réservée instituée sur les parcelles sises hors périmètre de centre et son règlement,
- vu l'amendement proposé par la Municipalité, à savoir :
Modification de l'article 3, al. 1 du règlement de la zone réservée, dont la teneur serait désormais la suivante :
Art. 3, al. 1 : Le périmètre de la zone réservée est strictement inconstructible, à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens des articles 39 RLATC et 60 du PGA, situées à moins de dix mètres du bâtiment principal.
étant précisé qu'en cas d'acceptation, cette modification fera l'objet d'une nouvelle enquête publique.
- vu le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet porté à l'ordre du jour

décide

1. d'adopter la zone réservée instituée sur les parcelles sises hors périmètre de centre et son règlement, tels qu'ils ont été soumis à l'enquête publique du 22 avril au 22 mai 2017.



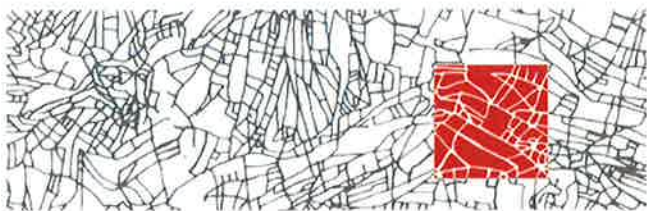
ZONE RESERVEE SELON ARTICLE 46 LATC



RAPPORT D'AMENAGEMENT (47 OAT)

P L A R E L
architectes et urbanistes associés

BUREAU
ARCHITECTURE
URBANISME
ESPACES PUBLICS
CONCOURS



bureau technique intercommunal
rte de châtel-st-denis 8
1802 corseaux

bureau technique intercommunal des communes de corsier, corseaux chardonne et jongny
rte de châtel-st-denis 8 - 1802 corseaux • tél 021 923 05 20 - fax 021 923 05 21 • info@b-t-i.ch - www.b-t-i.ch

Sommaire

1. Présentation résumée
2. Recevabilité du projet
3. Justification
4. Conformité
5. Annexes

1. Présentation résumée

1.1. Contexte et procédure

Le territoire de la Commune de Chardonne est régi par le plan général d'affectation (PGA) et son règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (RPGA), entrés en vigueur le 22 février 2007.

La municipalité, en collaboration avec le Bureau technique intercommunal (BTI), a entamé des réflexions en vue de sa révision, qu'elle entend entreprendre en coordination avec celles des plans généraux d'affectation (PGA) des communes limitrophes de Corsier, Corseaux-sur-Vevey et Jongny. Les quatre communes, dont les compétences techniques sont réunies au sein du BTI, désirent en effet adapter leurs planifications au nouveau contexte (notamment le projet d'agglomération Rivelac) et aux nouvelles dispositions légales (4^e adaptation du PDCn, LAT, LLavaux), tout en établissant des règles générales communes et en assurant la protection de la population et des biens face aux dangers naturels présents. La révision des 4 PGA est prévue dès janvier 2017.

Le projet de 4^e adaptation du PDCn du 29 septembre 2016, actuellement soumis à l'adoption du Grand Conseil, est contraignant dès à présent pour les autorités en ce qui concerne l'application de la mesure A11. Cette dernière définit, en application de l'art. 15 LAT, que les zones à bâtir doivent être dimensionnées de manière à répondre à la croissance démographique maximale planifiée à l'horizon de planification, fixé au 31 décembre 2036. La croissance démographique maximale est définie par type de territoire sur la base de la population recensée au 31 décembre 2014.

Selon ces règles, la commune de Chardonne doit réduire sa capacité d'accueil de 258 habitants théoriques hors-centre, c'est-à-dire à l'extérieur du périmètre compact d'agglomération (cf. chapitre 3 - justification).

Par ailleurs, de nombreuses zones à bâtir de la commune sont confrontées à des dangers naturels (glissements de terrain permanents, glissements de terrains spontanés et chutes de pierres et de blocs) de niveau faible à élevé, qui doivent être pris en compte dans la procédure de révision du PGA afin d'assurer au mieux la protection de la population et des biens.

Face à ces impératifs d'intérêt public, la Municipalité de Chardonne a décidé de mettre en place une zone réservée selon l'art. 46 de la LATC sur l'ensemble de la zone d'habitation et mixte située en dehors du périmètre compact, hormis sur les parcelles avec des projets de développement soumis au bureau technique antérieurement à la communication aux propriétaires de cette décision.

Les objectifs de la zone réservée sont les suivants :

- Geler les possibilités de développement urbain de la commune de Chardonne pour éviter un accroissement démographique allant au-delà de la croissance admise par la mesure A11 du PDCn hors périmètre de centre dans l'horizon de planification défini par le PDCn;
- Assurer la faisabilité du redimensionnement de la zone à bâtir dans le cadre de la prochaine révision du plan général d'affectation (PGA) prévue dès 2017 pour le rendre conforme aux dispositions des planifications supérieures.
- Permettre à la commune de faire correspondre, à terme et conformément à l'intérêt public prépondérant, la capacité d'accueil de ses zones d'habitation avec sa croissance démographique maximale admise par les planifications supérieures en cours de révision.

1.2. Planifications en vigueur

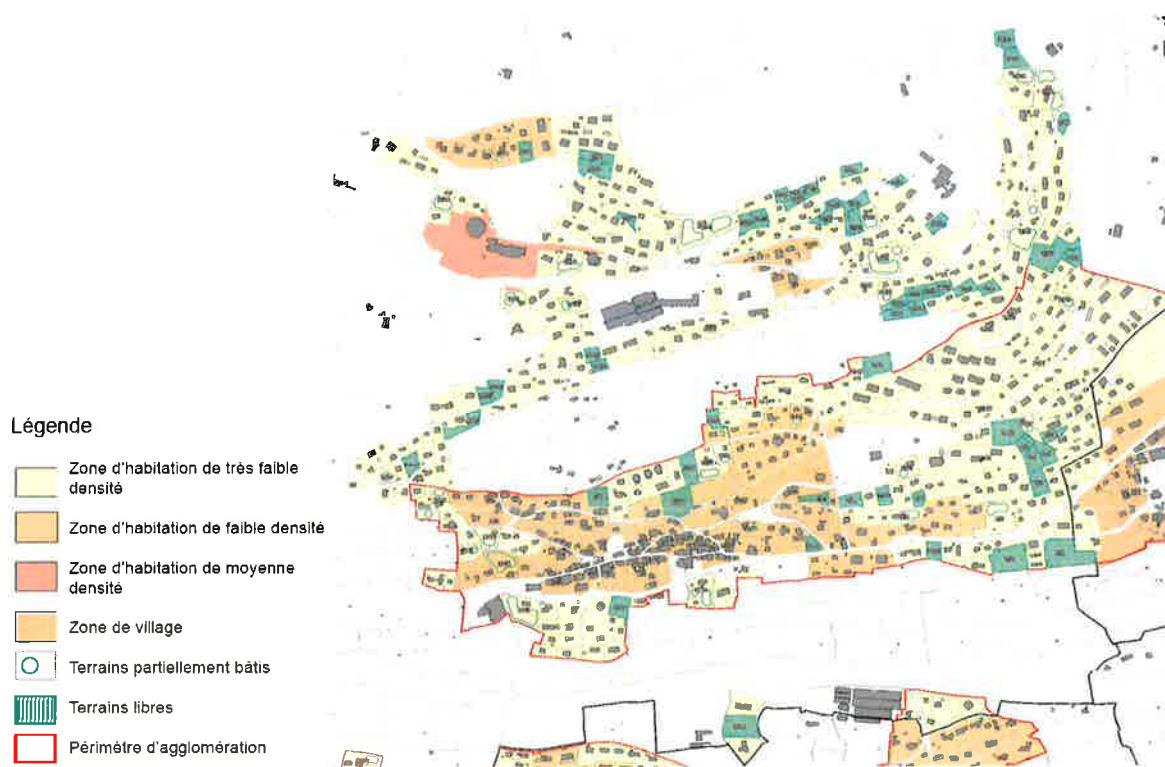
En dehors du périmètre compact, le territoire de la commune de Chardonne est régi par les planifications suivantes :

- PGA de Chardonne, entré en vigueur le 22.02.2007 ;
- PPA « La Garde-Mont-Pèlerin », entré en vigueur le 13.12.1991 ;
- PQ « Le Mirador », entré en vigueur le 06.05.2002 ;
- PQ « Résidences du Parc », entré en vigueur le 21.12.2009 ;
- PQ « Es Tassoneyres », entré en vigueur le 16.11.2015.

Le potentiel d'accueil théorique des réserves à bâtir (zone d'habitation et mixte) hors-centre de Chardonne a été estimé par la Commune en coordination avec les urbanistes du SDT selon l'état des réserves à bâtir au 31.12.2013. Il fait état de :

Potentiel d'accueil des parcelles libres ou partiellement libres	389 habitants
Potentiel de densification des autres parcelles (1/3 du potentiel comptabilisé)	68 habitants
Potentiel d'accueil total	457 habitants

A ce stade, il n'est pas possible d'obtenir l'état des réserves au 31.12.2014 (année de référence selon la mesure A11 du PDCn) de la part du Canton. Toutefois, entre 2013 et 2014 la population recensée hors-centre a diminué, en passant de 1'263 à 1'204 habitants. On peut donc déduire que l'état des réserves est resté sensiblement identique à 2013.



Extrait du plan du bilan des réserves des zones d'habitation et mixtes Document sans échelle. Source :SDT

1.3. Chronologie

Les principales étapes de la démarche ayant abouti à la mise en place de la zone réservée sont résumées ci-dessous :

23.06.2015	approbation du bilan des réserves à bâtir par le SDT, laissant apparaître un surdimensionnement de la zone à bâtir équivalant à une surcapacité d'accueil de 265 habitants hors-centre ;
29.06.2015	Courrier du SDT adressé à la Municipalité de Chardonne notifiant la nécessité de réviser le PGA dans les plus brefs délais afin de dimensionner la zone à bâtir aux besoins des 15 prochaines années ;
18.03.2016	Offre de prestation du bureau Plarel SA pour la révision du PGA et le redimensionnement de la zone à bâtir de la commune de Chardonne ;
24.06.2016	Séance technique entre le bureau Plarel et le BTI relative à la révision du PGA et au redimensionnement de la zone à bâtir des communes du cercle de Corsier.
30.08.2016	Publication sur la FAO d'un avis aux propriétaires de la part de la Municipalité de Chardonne sur le projet de révision du PGA et sur l'intention d'établissement d'une zone réservée.
23.09.2016	Séance de présentation au SDT de la part du BTI, de Plarel SA et des représentants des Municipalités des communes du cercle de Corsier des stratégies de révision des PGA et du projet d'établissement de zones réservées sur une partie du territoire de ces communes.
07.10.2016	Présentation du Conseil d'Etat des modifications apportées au projet de quatrième adaptation du PDCn suite à la consultation publique et à l'examen préalable de la Confédération, établissant les nouvelles références pour le dimensionnement de la zone à bâtir.
10.10.2016	Validation des principes de la couverture de la zone réservée par la Municipalité de Chardonne.
09.12.2016	Préavis 11/2016-2017 approuvé par le conseil communal de Chardonne sur la demande de crédit pour la réalisation de la révision du Plan Général d'Affectation communal et de son règlement conformément aux nouvelles exigences légales.
13.02.2017	Validation du plan, du règlement et du 47 OAT par la Municipalité de Chardonne avant envoi pour examen au SDT.

1.4. Composition du dossier

Le dossier de zone réservée est composé des documents suivants :

- Plan de la zone réservée (échelle 1:2'000) ;
- Règlement de la zone réservée ;
- Rapport d'aménagement de la zone réservée selon l'article 47 OAT.

Le dossier n'est pas assujéti à une procédure d'étude d'impact sur l'environnement selon l'Ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (OEIE).

2. Recevabilité du projet

2.1. Personnes qualifiées (art. 5a LATC)

Le projet de zone réservée est établi par le Bureau technique intercommunal (BTI), à Corseaux. Grâce à son expérience et à la qualification de ses membres, il respecte les conditions fixées par l'art. 5a LATC. La base cadastrale a été fournie et authentifiée par le bureau GEO SOLUTIONS Ingénieurs SA à Vevey.

2.2. Conditions formelles (art. 12 et 13 LATC)

Le projet de zone réservée a été établi en coordination avec :

- la Municipalité ;
- le Bureau Technique intercommunal (BTI) ;
- le Bureau Plarel, architectes et urbanistes à Lausanne ;
- le bureau GEO Solutions Ingénieurs SA à Vevey ;
- les représentants du Canton (SDT).

Information et consultation :

La Municipalité a pleinement conscience de l'importance d'informer ses concitoyens sur les options prises en matière d'aménagement du territoire.

Elle a informé ses concitoyens du projet de révision du plan général d'affectation (PGA) et de son intention d'établir une zone réservée sur certaines portions de la zone à bâtir, au moyen d'un avis sur la FAO et d'une information publiée sur le pilier public de la commune le 30 août 2016.

Une information sur la mise à l'enquête publique sera adressée par courrier par la Municipalité à chaque propriétaire concerné.

Durant l'enquête publique de la zone réservée, durant deux soirées la Municipalité, l'avocat-conseil de la commune, le bureau d'urbanisme et le Bureau Technique Intercommunal seront présents pour répondre aux questions de la population.

Procédure NORMAT :

Le dossier est remis au Département compétent sur papier et sur support informatique. Le contenu et le format informatique des fichiers répondent aux conditions fixées par la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol.

3. Justification

3.1. Nécessité de la zone réservée (art. 15 LAT)

La mesure A11 du PDCn, selon le projet de 4^e adaptation soumis à l'adoption du Grand Conseil prévoit, hors-centre, un taux de croissance annuel maximal correspondant à 0.75% de la population recensée au 31.12.2014. Pour Chardonne, la situation est la suivante :

Population au 31.12.2014 (périmètre hors centre)	1'204 habitants
Taux de croissance annuel maximal selon la mesure A11 du PDCn	0.75 % de la population au 31.12.2014
Population maximale à l'horizon 2036 selon la mesure A11 du PDCn	1'403 habitants
Augmentation maximale de la population selon la mesure A11 du PDCn entre 2014 et 2036	199 habitants

La commune disposant d'une capacité d'accueil de 457 habitants hors centre, **une réduction de son potentiel d'accueil de 258 habitants (457 – 199) est nécessaire.**

Le redimensionnement des réserves, conformément à la mesure A11 du PDCn, sera mis en œuvre à travers la révision du PGA, prévue dès 2017. Cette procédure devra limiter les droits à bâtir de nombreuses parcelles hors-centre de la commune. Ce redimensionnement constituera une procédure complexe devant effectuer une pesée des intérêts entre plusieurs objectifs contrastés, parmi lesquels on peut mentionner la protection contre les dangers naturels, la protection des éléments dignes de protection et les besoins de la population, tout en assurant une égalité de traitement entre les propriétaires.

Dans ce contexte, une zone réservée se justifie pour suspendre temporairement la constructibilité de la zone à bâtir pour l'habitation, sur laquelle la révision du PGA portera ses effets. La zone réservée répond à un intérêt public prépondérant (redimensionnement de la zone à bâtir surdimensionnée) et elle est conforme au principe de proportionnalité par son effet de gel temporaire de toute construction susceptible d'accroître le surdimensionnement et de toute construction de nature à entraver l'établissement du futur PGA. Pendant la durée de la zone réservée seul est autorisé l'entretien des bâtiments existants, ainsi que la construction de dépendances et cabanes de jardin, ces dernières n'étant pas de nature à accroître le potentiel d'accueil de la commune.

3.2. Périmètre de la zone réservée

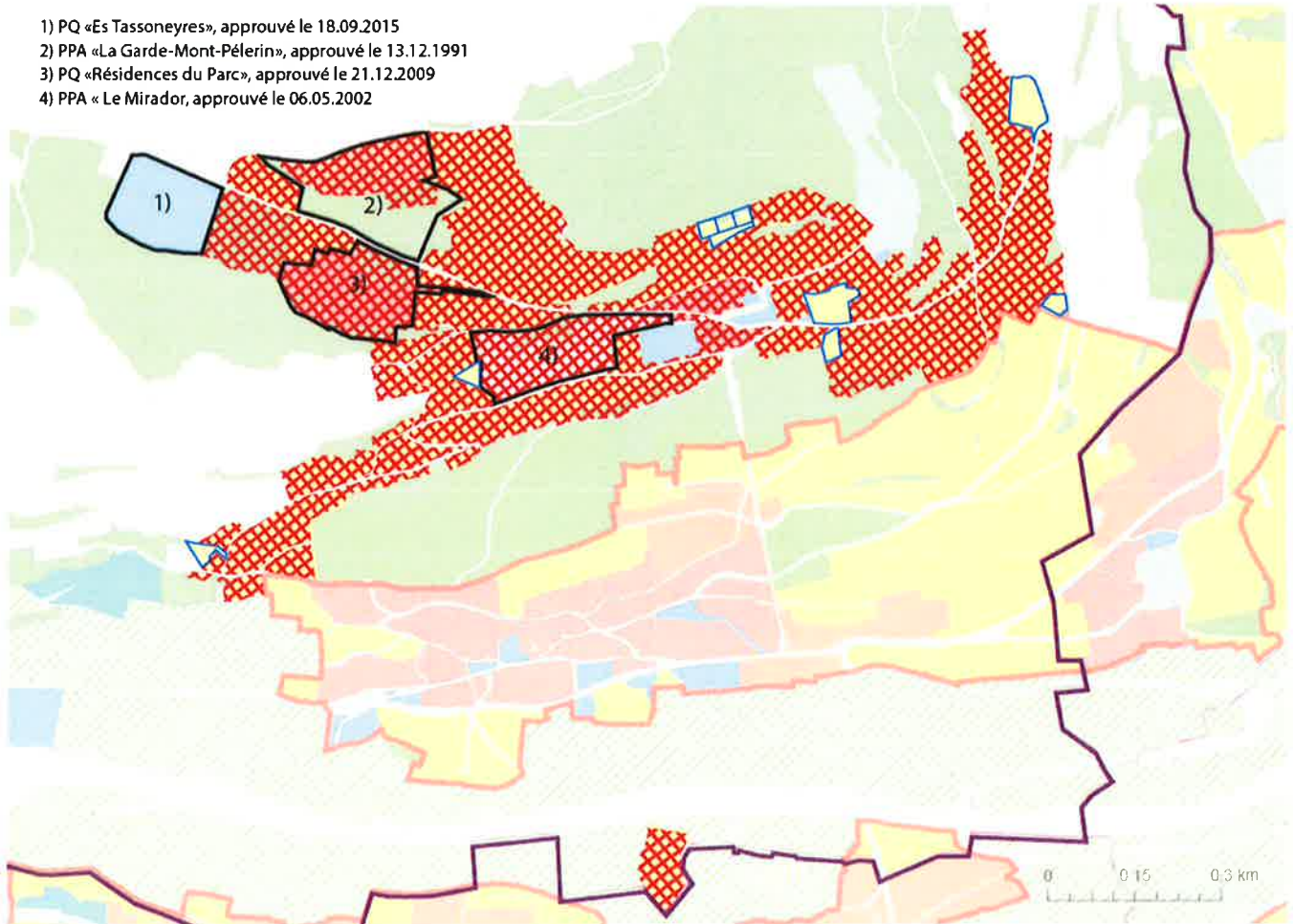
Sous réserve de 10 parcelles faisant l'objet de projets de construction mentionnées ci-dessous, la zone réservée est établie sur l'ensemble de la *zone des villages*, de la *zone d'habitation de moyenne densité*, de la *zone d'habitation de faible densité*, ainsi que sur la *zone d'utilité publique et d'équipements collectifs* située dans le territoire urbanisé. La zone réservée est également établie sur le PPA « La Garde-Mont-Pèlerin », sur le PQ « Le Mirador » et sur le PQ « Résidences du Parc », situés en zone à bâtir, qui feront l'objet d'une réflexion dans le cadre de la révision du PGA.

Les 10 parcelles non concernées par la zone réservée sont celles sur lesquelles un dossier de projet de construction a été déposé au BTI avant le 30 août 2016, c'est-à-dire préalablement à la

publication de l'avis sur la FAO indiquant l'intention de la Municipalité d'établir une zone réservée. Cette exception se justifie en raison des frais déjà engagés de bonne foi par les propriétaires concernés, sur la base des plans en vigueur. Il s'agit des parcelles n° 2234 / 2253 / 2396 / 3252 / 3415 / 3465 / 3481 / 3506 / 3525 et 3555.

Le PQ « Es Tassoneyres », mis en vigueur le 18.09.2015 et affecté à la zone d'installations (para-publiques), n'est pas soumis non plus à la zone réservée. En effet, il ne comporte aucune capacité d'accueil et aucune modification ne sera apportée dans le cadre de la révision du PGA.

- 1) PQ «Es Tassoneyres», approuvé le 18.09.2015
- 2) PPA «La Garde-Mont-Pélerin», approuvé le 13.12.1991
- 3) PQ «Résidences du Parc», approuvé le 21.12.2009
- 4) PPA « Le Mirador, approuvé le 06.05.2002



Zone réservée Parcelles en zone d'habitation ou mixte hors-centre non concernées par la zone réservée

Affectation (type principal selon Géoplanet):

Zone de centre historique	Zone d'extraction et dépôt de matériaux	Zone de sport et loisirs
Zone de centre de localité (zone village)	Zone d'activités artisanales	Zone équestre
Zone d'habitation de forte densité	Zone d'activités tertiaires	Zone de golf
Zone d'habitation de moyenne densité	Zone de centres commerciaux	Zone de piste de ski
Zone d'habitation de faible densité	Zone d'activités touristiques	Zone intermédiaire
Zone d'habitation de très faible densité	Zone d'aéroport / aérodrome	Zone réservée
Zone de site construit protégé	Zone militaire	Zone agricole
Zone de hameau	Zone d'installations (para-) publiques	Zone viticole
Zone à options	Zone de camping	Zone para-agricole
Zone industrielle	Zone de verdure	Zone agricole spécialisée

Localisation de la zone réservée, des plans spéciaux et des parcelles non concernées par la zone réservée. Document sans échelle. Source : Géoplanet.

4. Conformité

La mise en place d'une zone réservée permet de geler temporairement la totalité de la capacité d'accueil des parcelles libres ou partiellement libres, ainsi que les potentiels de densification hors-centre de la commune de Chardonne, hormis pour 12 parcelles sur lesquelles un dossier a été déposé au BTI préalablement à la publication de l'avis sur la FAO indiquant l'intention de la Municipalité d'établir une zone réservée.

Le potentiel d'accueil des 10 parcelles non soumises aux dispositions de la zone réservée (correspondant au potentiel d'accueil total hors-centre) équivaut, selon le bilan des réserves, à environ 65 habitants répartis de la manière suivante :

Parcelle (n°)	Type de zone	Surface	IUS	Part d'habitat	Taux de saturation	Pourcentage constructible	SPd encore réalisable (m ²)	Potentiel d'accueil (Habitants)
2234	hab. de très faible densité	4'638	0.4	100	80	33	490	9.8
2253	hab. de très faible densité	4'429	0.4	100	80	69	978	19.56
2396	hab. de très faible densité	1'280	0.4	100	80	0	-	-
3252	hab. de très faible densité	1'367	0.4	100	80	52	227	4.54
3415	hab. de très faible densité	534	0.4	100	80	100	171	3.42
3465	hab. de très faible densité	1'041	0.4	100	80	100	333	6.66
3481	hab. de très faible densité	1'126	0.4	100	80	100	360	7.21
3506	hab. de très faible densité	494	0.4	100	80	100	158	3.16
3525	hab. de très faible densité	823	0.4	100	80	100	263	5.26
3555	hab. de très faible densité	967	0.4	100	80	0	-	-
TOTAL								59.61

Toutes les autres parcelles étant soumises à la zone réservée, aucun potentiel de densification supplémentaire ne peut être considéré. Ainsi, l'établissement de la zone réservée permet de réduire la capacité d'accueil à un niveau inférieur au taux de croissance maximal admis selon la mesure A11 du PDCn :

Augmentation maximale de la population selon la mesure A11 du PDCn entre 2'014 et 2'036	199 habitants
Potentiel d'accueil total avec la zone réservée	60 habitants

La révision du PGA, planifiée dès 2017, devra permettre d'entreprendre une réflexion d'ensemble sur le territoire hors-centre de la commune, afin de faire correspondre son potentiel d'accueil avec les besoins identifiés à l'horizon 2036.

5. Annexes

- Bilan des réserves à bâtir (zones d'habitation et mixtes) de la commune de Chardonne.

Commune de Chardonne

Bilan des réserves à bâtir

Accord préliminaire conformément au guide *Dimensionnement de la zone à bâtir* validé par le Conseil d'Etat le 26 janvier 2011 et comprenant:

- Les tableaux de synthèse de la commune, datés du 10.06.2014.
- Les cartes représentant les zones à bâtir à vocation d'habitation ou mixte de la commune, et leur légende, datées du 10.06.2014.

Approuvé par la municipalité dans sa
séance

du 15 juin 2015

Approuvé par le Service du développement
territorial

Lausanne, le 23 JUIN 2015

Le Syndic



Le Secrétaire

Le Chef de service

Commune de: **Chardonne**
NOOFS: 5882

Pré-estimation automatique des réserves réalisée le: 10.06.2014

Nettoyage communal des données retourné le : 16.03.2015

Validation des données réalisée le :

F1. Récapitulatif des informations sur les réserves en zone à bâtir à vocation d'habitation et mixte

Valeur en nombre d'habitants

	Capacité de densification		Capacité des terrains contenant une réserve		Total	
Hors périmètre de centre	68	68	389	389	457	457
En périmètre de centre	162	162	430	430	592	592
Total	230	230	819	819	1049	1049

Terrains* de l'ensemble du territoire des communes non concernées par un périmètre de centre (cantonal, régional ou local), ou terrains situés hors du périmètre de centre (communes concernées par un périmètre de centre cantonal, régional ou local)

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

Terrains contenant une réserve

N° parcelle / DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****		Part d'habitat (%)		Taux de saturation (%)		% constructible		Surface brute de plancher réalisable (m2)	
2186	Zone d'habitation de très faible densité	768	0.4	0.4	100	100	80	80	100	100	246	246
2189	Zone d'habitation de très faible densité	4968	0.4	0.4	100	100	80	80	91	91	1447	1447
2234	Zone d'habitation de très faible densité	4638	0.4	0.4	100	100	80	80	33	33	490	490
2240	Zone d'habitation de très faible densité	1655	0.4	0.4	100	100	80	80	100	100	530	530
2241	Zone d'habitation de très faible densité	1065	0.4	0.4	100	100	80	80	100	100	341	341
2253	Zone d'habitation de très faible densité	4429	0.4	0.4	100	100	80	80	69	69	978	978
2267	Zone d'habitation de très faible densité	1038	0.4	0.4	100	100	80	80	100	100	332	332
2268	Zone d'habitation de très faible densité	988	0.4	0.4	100	100	80	80	100	100	316	316
2341	Zone d'habitation de très faible densité	1804	0.4	0.4	100	100	80	80	52	52	300	300
2361	Zone d'habitation de très faible densité	7084	0.4	0.4	100	100	80	80	58	58	1315	1315
2376	Zone d'habitation de très faible densité	2379	0.4	0.4	100	100	80	80	57	57	434	434
2391	Zone d'habitation de très faible densité	975	0.4	0.4	100	100	80	80	100	100	312	312
2404	Zone d'habitation de très faible densité	1608	0.4	0.4	100	100	80	80	52	52	268	268
2428	Zone d'habitation de très faible densité	929	0.4	0.4	100	100	80	80	94	94	279	279
3179	Zone d'habitation de très faible densité	2240	0.4	0.4	100	100	80	80	35	35	251	251
3249	Zone d'habitation de très faible densité	1813	0.4	0.4	100	100	80	80	69	69	400	400
3252	Zone d'habitation de très faible densité	1367	0.4	0.4	100	100	80	80	52	52	227	227
3276	Zone d'habitation de très faible densité	1078	0.4	0.4	100	100	80	80	100	100	345	345

					Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement								Autre, à commenter Justification des corrections du SDT: Autre, à commenter		
3304	Zone d'habitation de très faible densité	1000	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100	320	320
3322	Zone d'habitation de très faible densité	1244	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100	398	398
3325	Zone d'habitation de très faible densité	580	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100	282	282
3393	Zone d'habitation de très faible densité	2182	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100	698	698
3398	Zone d'habitation de très faible densité	637	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100	204	204
3415	Zone d'habitation de très faible densité	534	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100	171	171
3419	Zone d'habitation de très faible densité	915	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100	293	293
3441	Zone d'habitation de très faible densité	796	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100	255	255
3450	Zone d'habitation de très faible densité	699	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100	224	224
3465	Zone d'habitation de très faible densité	1041	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100	333	333
3471	Zone d'habitation de très faible densité	571	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100	183	183
3493	Zone d'habitation de très faible densité	1414	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100	452	452
3506	Zone d'habitation de très faible densité	494	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100	158	158
3525	Zone d'habitation de très faible densité	823	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100	263	263
3558	Zone d'habitation de très faible densité	1131	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100	362	362
3597	Zone d'habitation de très faible densité	1073	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100	344	344
3505	Zone d'habitation de très faible densité	730	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100	234	234
3636	Zone d'habitation de très faible densité	2399	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		50	50	384	384

Terrains* dans le périmètre de centre (seulement pour les communes concernées par un périmètre de centre cantonal, régional ou local)

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

Terrains contenant une réserve

N° parcelle / DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****		Part d'habitat (%)		Taux de saturation (%)		% constructible		Surface brute de plancher réalisable (m2)	
108	Zone de centre de localité (zone village)	1517	0.5	0.5	90	90	80	80	100	100	546	546
191	Zone de centre de localité (zone village)	909	0.5	0.5	90	90	80	80	100	100	327	327
208	Zone d'habitation de très faible densité	725	0.4	0.4	100	100	80	80	100	100	232	232
208	Zone d'habitation de très faible densité	1101	0.4	0.4	100	100	80	80	100	100	352	352
218	Zone d'habitation de très faible densité	2249	0.4	0.4	100	100	80	80	60	60	432	432
237	Zone d'habitation de très faible densité	720	0.4	0.4	100	100	80	80	100	100	230	230
238	Zone d'habitation de très faible densité	1712	0.4	0.4	100	100	80	80	100	100	548	548
239	Zone d'habitation de très faible densité	1421	0.4	0.4	100	100	80	80	100	100	455	455
241	Zone d'habitation de très faible densité	1679	0.4	0.4	100	100	80	80	100	100	537	537
243	Zone d'habitation de très faible densité	4695	0.4	0.4	100	100	80	80	71	71	1067	1067
252	Zone d'habitation de très faible densité	3787	0.4	0.4	100	100	80	80	100	100	1212	1212
254	Zone d'habitation de très faible densité	4654	0.4	0.4	100	100	80	80	100	100	1493	1493
2145	Zone d'habitation de très faible densité	2321	0.4	0.4	100	100	80	80	50	50	371	371
2180	Zone d'habitation de très faible densité	3093	0.4	0.4	100	100	80	80	100	100	990	990
2190	Zone d'habitation de très faible densité	4009	0.4	0.4	100	100	80	80	100	100	1283	1283
2351	Zone d'habitation de très faible densité	1820	0.4	0.4	100	100	80	80	86	86	501	501
2352	Zone d'habitation de très faible densité	3013	0.4	0.4	100	100	80	80	58	58	559	559
2354	Zone d'habitation de très faible densité	2124	0.4	0.4	100	100	80	80	100	100	680	680
3181	Zone de centre de localité (zone village)	880	0.5	0.5	90	90	80	80	100	100	317	317
3227	Zone d'habitation de très faible densité	1406	0.4	0.4	100	100	80	80	40	40	180	180
3235	Zone d'habitation de très faible densité	1127	0.4	0.4	100	100	80	80	100	100	361	361
3240	Zone d'habitation de faible densité	988	0.4	0.4	100	100	80	80	100	100	320	320
3301	Zone d'habitation de faible densité	1144	0.6	0.6	100	100	80	80	70	70	385	385
3331	Zone d'habitation de très faible densité	1983	0.4	0.4	100	100	80	80	55	55	349	349
3349	Zone d'habitation de très faible densité	1381	0.4	0.4	100	100	80	80	70	70	309	309

3481	Zone d'habitation de très faible densité	1124	0.4	0.4		100	100		80	80		100	100		360	360
3528	Zone d'habitation de très faible densité	1012	0.4	0.4		100	100		80	80		100	100		324	324
3534	Zone d'habitation de très faible densité	1013	0.4	0.4		100	100		80	80		100	100		324	324
3703	Zone d'habitation de très faible densité	1898	0.4	0.4		100	100		80	80		71	71		386	386
3705	Zone de centre de localité (zone village)	3270	0.5	0.5		90	90		80	80		64	64	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter: Commentaire de la commune: Périmètre d'évolution 332 m2	753	753
3772	Zone d'habitation de très faible densité	2953	0.4	0.4		100	100		80	80		60	60		567	567
3793	Zone d'habitation de très faible densité	1847	0.4	0.4		100	100		80	80		100	100		527	527
3807	Zone d'habitation de très faible densité	3808	0.4	0.4		100	100		80	80		66	66		804	804
3819	Zone d'habitation de très faible densité	1702	0.4	0.4		100	100		80	80		39	39		212	212
3822	Zone d'habitation de très faible densité	2154	0.4	0.4		100	100		80	80		60	60		414	414
3837	Zone d'habitation de très faible densité	1255	0.4	0.4		100	100		80	80		41	41		165	165
3903	Zone d'habitation de faible densité	2715	0.6	0.6		100	100		80	80		77	77	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter: Commentaire de la commune: Travaux débuté chantier bloqué Justification des corrections du SDT: Autre, à commenter: Commentaire du SDT: Le permis d'habiter est nécessaire pour que la parcelle puisse sortir du bilan des réserves pour autant qu'il ait été délivré avant le 1.1.14	1004	1004
3908	Zone d'habitation de faible densité	1381	0.6	0.6		100	100		80	80		55	55		365	365
3912	Zone d'habitation de très faible densité	2515	0.4	0.4		100	100		80	80		52	52		419	419
4399	Zone de centre de localité (zone village)	2986	0.5	0.5		90	90		80	80		78	78	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter: Commentaire de la commune: Périmètre d'évolution 280 m2 Justification des corrections du SDT: Autre, à commenter: Commentaire du SDT: Périmètre d'évolution d280 m2	839	839
Total		81703													21496	21496

Le Plan directeur cantonal prévoit une surface de 50m2 par habitant.

Total de la capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir dans le périmètre de centre (si présent)

430 430

**On entend par terrain une parcelle ou partie de parcelle, ou un droit de superficie, compris dans la zone à bâtir à vocation d'habitation ou mixte*

*** Les DDP sont des droits distincts permanents, tels que des droits de superficie, qui s'appliquent sur une fraction délimitée d'une ou plusieurs parcelles; pour les besoins de l'estimation des réserves, ces DDP sont assimilés à des parcelles*

**** Le type de zone mentionné est le type majoritaire (en cas de terrain comprenant plusieurs affectations) selon la typologie cantonale issue de la directive*

***** Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ou l'IUS sont calculés sur la base des valeurs en vigueur dans les règlements si elles existent et que la base de données cantonale les a déjà intégrées, ou sur la base de valeurs moyennes en fonction du type de zone, p.ex. 0.5 pour les zones de centre de localité et 0.25 pour les zones de très faible densité; dans le second cas, les valeurs doivent être contrôlées et au besoin, modifiées.*

****** Le % constructible représente la part des droits à bâtir résiduels du terrain, une fois déduits les droits à bâtir utilisés par les constructions existantes, le total des droits à bâtir d'un terrain étant équivalent à CUS * Surface (m2), et les droits à bâtir utilisés par l'emprise au sol des bâtiments multipliée par le nombre d'étages des bâtiments concernés*

Capacité de développement résidentiel à 15 ans hors zone à bâtir

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à corriger par la commune si besoin
xx	Donnée modifiée par la commune

		Données SDT	Données Communes	
Mesure C21	Constructions et installations dignes de protection			logements
Mesure C22	Petites entités urbanisées (hameaux)			logements
Mesure C23	Territoires à habitat traditionnellement dispersé			logements
Mesure C24	Paysages dignes de protection et constructions caractéristiques			logements
Total sans doublons				logements
		+	+	
Plus de 25% d'habitations ou de 20 habitations hors zone à bâtir				logements
Total des logements		0	0	logements
Le PDCn prévoit 3 habitants par logement.		0	0	habitants
Le PDCn prévoit un coefficient de 60% pour tenir compte du rythme de reconversion		x 60%	x 60%	
Total des habitants		0	0	habitants

Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

A. Besoins

Population au 31 décembre 2008

Dans le centre

1529

Hors du centre

1280

Croissance hors centre selon la mesure A11 (15%)

+

192

=

Population maximale hors centre en 2023 selon la mesure A11

1472

Population programmée en 2023

1472 1472

Population au moment du bilan

1555

1263

=

Besoins au moment du bilan (max 15% de la population 2008)

192 192

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte

430 430

389 389

+

+

Potentiel de densification des autres parcelles

487 487

203 203

(1/3 du potentiel de densification est comptabilisé)

162 162

68 68

Le calcul du potentiel de densification est obligatoire si la densité est inférieure à 64 hab+empl/ha.

Densité:

46

27

+

Capacité de développement résidentiel hors de la zone à bâtir

(report du formulaire "Capacité hors zone à bâtir")

0 0

=

=

Total: capacités d'accueil au moment du bilan

592 592

457 457

C. Bilan

Hors périmètre de centre: surcapacité d'accueil par rapport aux besoins

265 265

Facteur de croissance démographique 2008-2023 selon mesure A11

2.38 2.38

Selon formule: (Capacités d'accueil + Croissance de la population depuis 2008) / Croissance hors centre selon mesure A11 (15%)

NB: une valeur de 2 équivaut à une croissance de la population de 30% entre 2008 et 2023

Croissance 2008-2023 selon bilan (Facteur de croissance * 15%)

36 36

ESTIMATION DES RÉSERVES EN ZONE À BÂTIR À VOCATION D'HABITATION OU MIXTE

LÉGENDE

Type de zone à bâtir selon typologie cantonale harmonisée NORMAT

	Zone d'habitation de très faible densité	CUS/IUS < 0.4
	Zone d'habitation de faible densité	CUS/IUS entre 0.4 et 0.6
	Zone d'habitation de moyenne densité	CUS/IUS entre 0.6 et 1
	Zone d'habitation de forte densité	CUS/IUS > 1
	Zone de centre de localité (zone village)	CUS/IUS variable
	Zone de centre historique	CUS/IUS variable
	Zone de hameau	CUS/IUS variable

Aptitude à la construction

	Terrains bâtis (intérieur coloré) ou hors analyse (blanc)		Droits distincts permanents bâtis (intérieur coloré) ou hors analyse (blanc)
	Terrains partiellement bâtis		Terrains libres
	Terrains libres ou bâtis disposant d'un périmètre d'implantation potentielle : si le terrain est bâti, périmètre non retenu faute de droits à bâtir selon les paramètres de l'estimation transmise (réévaluation possible)		

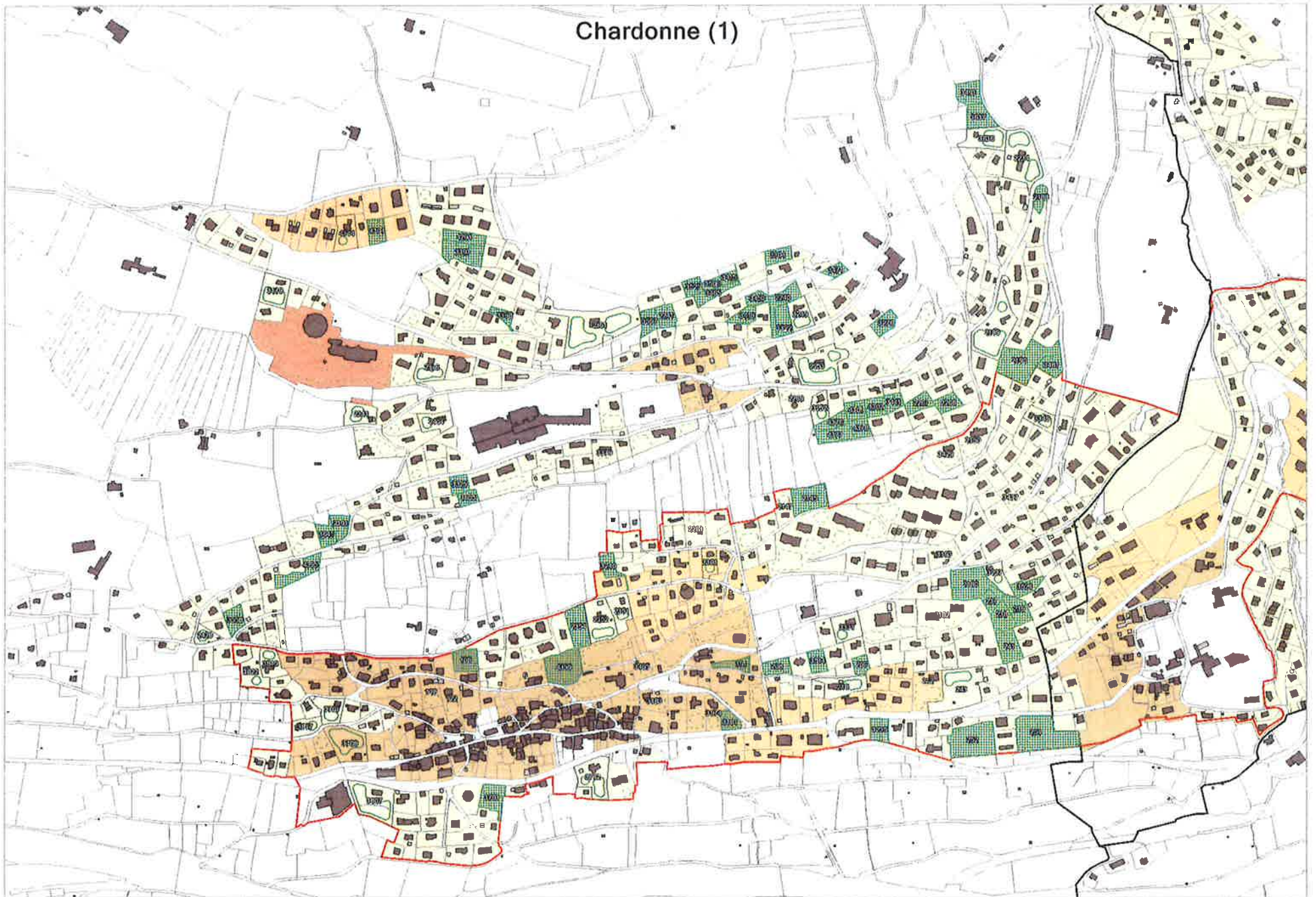
Bâtiment

	Garages		Autres bâtiments (cadastre)		Autres bâtiments (registre des bâtiments)
---	---------	---	-----------------------------	---	---

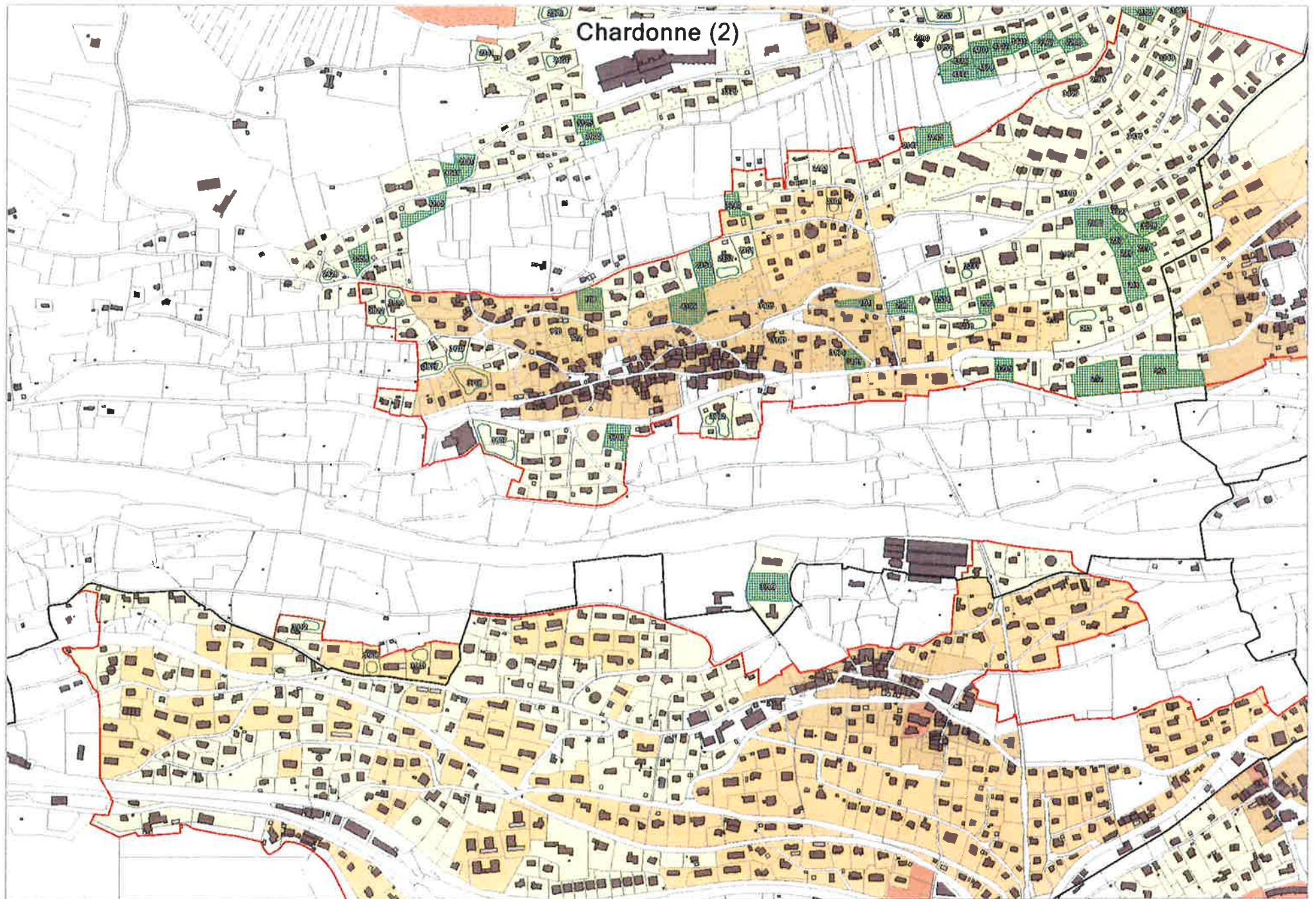
Périmètre de centre et limites communales

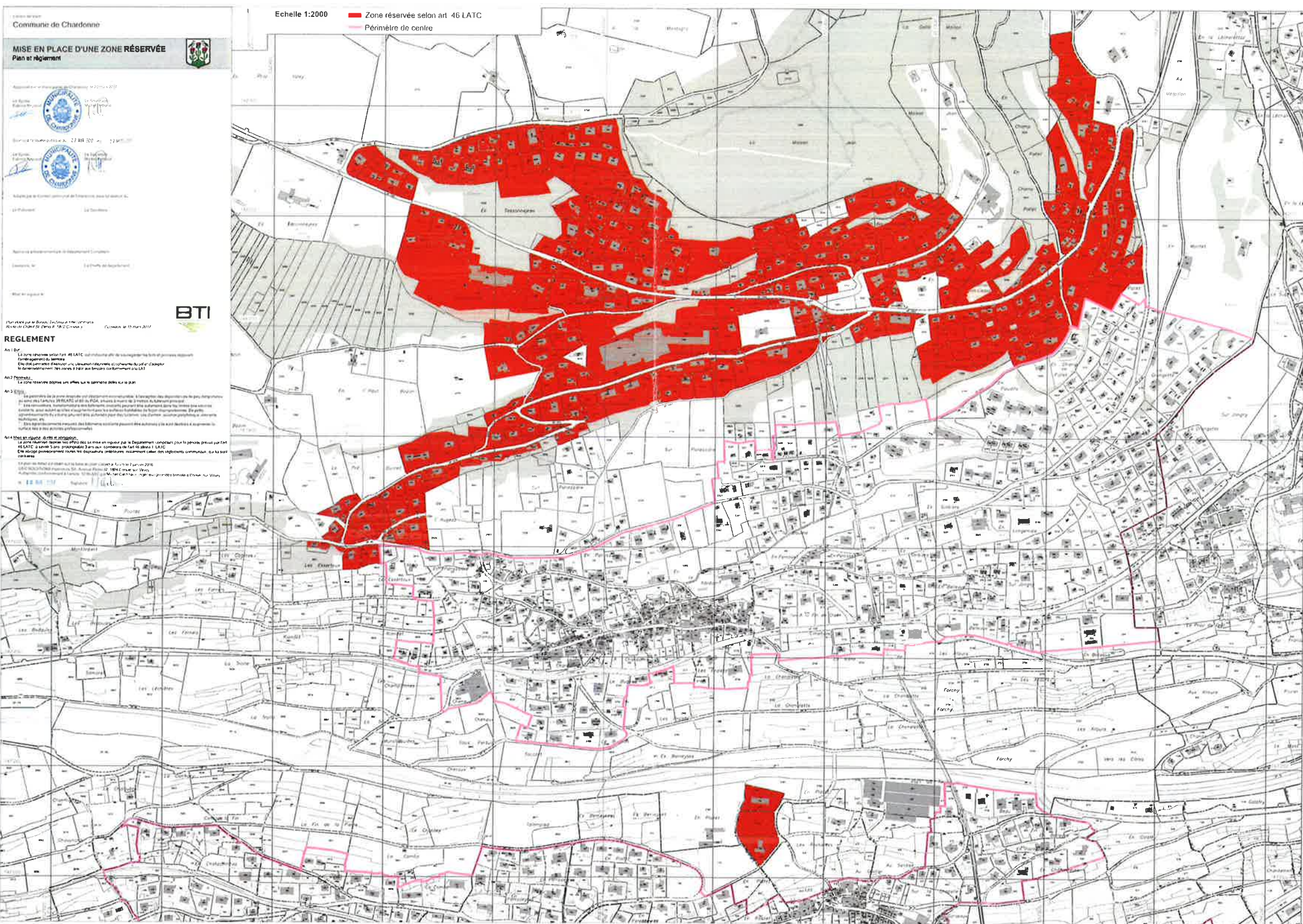
	Périmètre de centre
	Périmètre de centre (projet d'intérêt cantonal, planification à établir)
	Périmètre de centre (planification communale à établir)
	Limites communales

Chardonne (1)



Chardonne (2)





REGLEMENT

Art.1 But :

La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire.
Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins conformément à la LAT.

Art.2 Périmètre :

La zone réservée déploie ses effets sur le périmètre défini sur le plan.

Art.3 Effets :

¹ Le périmètre de la zone réservée est strictement inconstructible, à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens des l'articles 39 RLATC et 60 du PGA, situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal.

² Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants, pour autant qu'elles n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques, etc.

³ Des agrandissements mesurés des bâtiments existants peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.

Art.4 Mise en vigueur, durée et abrogation :

La zone réservée déploie ses effets dès sa mise en vigueur par le Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans aux conditions de l'art 46 alinéa 1, LATC.
Elle abroge provisoirement toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux, qui lui sont contraires.



ZONE RESERVEE SELON ARTICLE 46 LATC



Complément au rapport d'aménagement (47 OAT)
suite à l'adoption de la 4^e adaptation du PDCn par le
Grand Conseil et le Conseil d'Etat



bureau technique intercommunal
rte de châtel-st-denis 8
1802 corseaux

Mandataire : Plarel SA - architectes et urbanistes associés, Lausanne

Adoption de la 4^e adaptation du PDCn

La 4^{ème} adaptation du Plan Directeur Cantonal (ci-après : PDCn4) a été adoptée par le Grand Conseil le 20 juin 2017 et par le Conseil d'Etat le 21 juin 2017. Elle est actuellement en cours d'approbation par le Conseil fédéral. Bien que son entrée en vigueur soit attendue en janvier 2018, le PDCn4 est dès à présent contraignant à l'échelle cantonale, notamment pour les communes.

Le rapport d'aménagement (47 OAT) de la zone réservée se base sur le contenu du projet de 4^{ème} adaptation du PDCn daté du 29 septembre 2016 (ci-après : Projet). Le PDCn4 adopté par le Grand Conseil diffère sur un certain nombre d'éléments par rapport au Projet. Le texte qui suit constitue une mise à jour du rapport 47 OAT suite aux modifications apportées.

Croissance attribuée :

La mesure A11 « zones d'habitation et mixtes » du PDCn, qui fixe la croissance maximale pour les communes et les différents types de territoires, a été modifiée comme suit :

<i>Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal</i>	<i>Croissance totale maximale de 2014 2015 à 2030*</i>	<i>Croissance annuelle maximale depuis 2031</i>
<i>Lausanne-Morges</i>	+80'280 +75'810	+ 4'260
<i>AggloY</i>	+11'250 +10'890	+ 550
<i>Rivelac</i>	+20'310 +19'200	+ 1'120
<i>Chablais Agglo</i>	+5'440 +5'170	+ 250
<i>Grand Genève</i>	+17'950 +17'220	+720
<i>Payerne</i>	+4'290 +4'060	+ 180
	<i>Croissance annuelle maximale</i>	
<i>Périmètre des centres régionaux</i>	<i>1,7% de la population 2014 2015</i>	
<i>Périmètre des centres locaux</i>	<i>1,5% de la population 2014 2015</i>	
<i>Périmètre des localités à densifier</i>	<i>1,5% de la population 2014 2015</i>	
<i>Villages et quartiers hors centre</i>	<i>0,75% de la population 2014 2015</i>	

*les valeurs comprennent le bonus pour les logements d'utilité publique.

Pour Chardonne, les valeurs pour le calcul de la croissance maximale hors périmètre de centre s'en trouvent modifiées de la manière suivante :

Population au 31.12.2014	1'204 habitants
31.12.2015	1'270 habitants
Taux de croissance annuel maximal selon la mesure A11 du PDCn	0.75 % de la population au 31.12.2014 31.12.2015
Population maximale à l'horizon 2'036 selon la mesure A11 du PDCn	1'403 habitants 1'470 habitants
Augmentation maximale de la population selon la mesure A11 du PDCn entre 2'014 2015 et 2'036	199 habitants 200 habitants

(source : SDT : Population résidente permanente des communes, Vaud, 31.12.2015 et croissance accordée par la mesure A11 du PDCn4 jusqu'en 2036).

Bilan des réserves

Suite à l'adoption du PDCn4, le SDT a mis en place des fiches d'application visant à informer les professionnels et les particuliers sur la pratique de l'administration, notamment concernant la méthode pour dimensionner les zones à bâtir selon la mesure A11. La fiche « *Comment dimensionner les zones à bâtir d'habitation et mixtes* » (SDT, juillet 2017), explique comment calculer la capacité d'accueil de la zone à bâtir, sur la base de la formule suivante:

$$\text{Potentiel d'accueil en nouveaux habitants} = \frac{(\text{SPd max autorisée selon les plans d'affectation} * \text{part dévolue au logement} * \text{taux de saturation}) - \text{SPd déjà bâtie}}{\text{Surface nécessaire par habitant (50 m}^2\text{)}}$$

Jusqu'à présent, le SDT appliquait un taux de saturation de 80% aux zones d'affectation. Dorénavant, le SDT applique systématiquement un taux de saturation de 100%, ce qui implique que les réserves calculées selon cette nouvelle méthode ont augmenté par rapport aux valeurs indiquées dans le rapport d'aménagement (47 OAT) de la zone réservée.

Les réserves hors centre de la commune de Chardonne au 31.12.2015, calculées grâce à l'outil cartographique « simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir », mis en place par le SDT, sont modifiées comme suit (**chiffres en cours de vérification**) :

Potentiel d'accueil des parcelles libres ou partiellement libres	389 habitants 475 habitants
Potentiel de densification des autres parcelles (1/3 du potentiel comptabilisé)	68 habitants 112 habitants
Potentiel d'accueil total	457 habitants 587 habitants

La commune disposant d'une capacité d'accueil de 587 habitants hors centre, **une réduction de son potentiel d'accueil de 387 habitants (587 – 200) est désormais nécessaire**. La nécessité de réviser le PGA est ainsi confirmée, de même que la création de la zone réservée.

**DIMENSIONNEMENT DES ZONES À BÂTIR
D'HABITATION ET MIXTES****COMMENT DIMENSIONNER LES ZONES À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTES ?****1. DE QUOI S'AGIT-IL ?**

Une commune dimensionne les zones à bâtir d'habitation et mixtes afin que celles-ci puissent accueillir les habitants et les emplois qui y sont prévus pour les 15 prochaines années.

Les possibilités maximales de développement sur lesquelles une commune peut fonder sa planification sont déterminées par la mesure A11 du plan directeur can-

tonal. Les zones à bâtir d'habitation et mixtes sont correctement dimensionnées lorsque leur capacité d'accueil équivaut aux possibilités maximales de développement fixées par la mesure A11.

Le dimensionnement des zones à bâtir des communes comprises dans un périmètre compact d'agglomération se règle à l'échelle du projet d'agglomération.

2. COMMENT CALCULER LES POSSIBILITÉS MAXIMALES DE DÉVELOPPEMENT ?

La mesure A11 du plan directeur cantonal fixe la croissance démographique par type d'espace selon le tableau suivant :

Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal	Croissance totale maximale de 2015 à 2030	Croissance annuelle maximale depuis 2031
Lausanne-Morges	+75'810	+4'260
AggloY	+10'890	+550
Rivelac	+19'200	+1'120
Chablais Agglo	+5'170	+250
Grand Genève	+17'220	+720
Payerne	+4'060	+180
Croissance annuelle maximale		
Centres régionaux	1,7% de la population 2015	
Centres locaux	1,5% de la population 2015	
Localités à densifier	1,5% de la population 2015	
Villages et quartiers hors centre	0,75% de la population 2015	

Lorsqu'une partie de la commune se situe à l'intérieur d'un périmètre de centre et le reste à l'extérieur, des taux de croissance différenciés s'appliquent sur chacun des secteurs.

Les communes soumettent leur projet de plan d'affectation révisé à l'approbation du Canton au plus tard le 20 juin 2022. Jusqu'à cette date, elles peuvent utiliser le 31 décembre 2036 comme horizon de planification.

Pour respecter le principe de stabilité des plans et la mesure A11, la prochaine mise à jour des plans d'affectation ne doit en principe pas être réalisée avant 2036. Cela implique que la commune doit gérer de manière progressive son développement.

Le potentiel d'accueil en nouveaux habitants de la commune se calcule donc en multipliant la croissance annuelle admise par le nombre d'années qui séparent l'horizon de planification (2036) de la date de référence (2015), soit par 21 ans. Il ne s'agit pas de taux cumulés mais bien d'une croissance annuelle constante et donc linéaire.

Exemple de calcul pour une commune sans périmètre de centre de 1000 habitants au 31 décembre 2015

Croissance annuelle : $0.75\% \times 1000 = 7.5$ habitants par an
 Croissance 2015-2036 : $21 \text{ ans} \times 7.5 = 157.5$ habitants de 2015 à 2036
 Dès lors la population à 2036 : $1000 + 157.5 = 1158$ habitants en 2036

3. COMMENT CALCULER LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DE LA ZONE À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTE ?

La capacité d'accueil en habitants d'un plan d'affectation correspond à la population qu'il permet d'accueillir sur le territoire communal. Elle respecte les possibilités maximales de développement allouées par la mesure A11 du plan directeur cantonal.

Le Service du développement territorial a développé le guichet cartographique [Simulation du dimensionnement de la zone à bâtir \(d'habitation et mixte\)](#), qui permet d'estimer la capacité d'accueil après planification.

La capacité d'accueil de la zone à bâtir est composée des habitants existants et du potentiel d'accueil en nouveaux habitants, que l'on appelle réserve. Le potentiel d'accueil se calcule selon la formule suivante :

$$\begin{array}{l} \text{Potentiel d'accueil} \\ \text{en nouveaux} \\ \text{habitants (réserve)} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{(Surface de plancher déterminante (SPd)} \\ \text{selon les plans d'affectation (a) * Part} \\ \text{dévolue au logement (b) * Taux de satura-} \\ \text{tion de 100\% (c)) - SPd bâtie (d)} \end{array}}{\text{Surface nécessaire par habitant (50 m}^2\text{) (e)}}$$

- a. La surface de plancher déterminante (SPd) définie selon la norme SIA 421 est calculée à partir de la mesure d'utilisation du sol prévue dans les règlements des plans d'affectation (voir ci-après *Comment fixer la densité*).

- b. Dans le cas de zones mixtes, le nombre d'habitants est calculé proportionnellement à la part maximale de surfaces dédiées au logement.
- c. Un taux de saturation de 100% est appliqué à l'ensemble des zones d'affectation d'une commune qui révisé un plan d'affectation. Lorsque les droits à bâtir ne pourront pas être entièrement exploités à l'horizon du plan d'affectation, il peut être admis d'abaisser le taux de saturation jusqu'à 80%. Ces cas doivent être justifiés, notamment en regard des dispositions de l'article 15a LAT relatives à la disponibilité des terrains.
- d. Dans le cas de terrains partiellement ou entièrement bâtis, les SPd déjà bâties sont déduites du potentiel d'accueil en nouveaux habitants.
- e. La surface de plancher déterminante par habitant est de 50 m².

Les communes évaluent le potentiel de densification de l'ensemble du bâti existant sur la base des densités autorisées par le règlement communal. Pour tenir compte de la difficulté à utiliser ces potentiels de densification dans les 15 ans, seul 33% du potentiel de densification est pris en compte.

Les paramètres susmentionnés peuvent être renseignés sur le guichet [Simulation du dimensionnement de la zone à bâtir \(d'habitation et mixte\)](#).

Spécificités des trois types de réserves

Type de réserve			
	Terrains libres	Terrains partiellement bâtis	Terrains bâtis
Part mobilisée à 15 ans	100%	100%	33%

Comment fixer la densité ?

La densité d'une nouvelle zone à bâtir d'habitation et mixte fait l'objet d'une évaluation, notamment en vue d'économiser le sol et de respecter le patrimoine de valeur. Elle ne peut être inférieure à :

- 80 habitants + emplois à l'hectare hors des centres, avec un indice d'utilisation du sol (IUS) minimum de 0.4 ;
- 125 habitants + emplois à l'hectare dans les centres et les localités à densifier, avec un IUS minimum de 0.625 ;

- 250 habitants + emplois à l'hectare dans les sites stratégiques d'agglomération et de développement mixtes, avec un IUS minimum de 1.25.

Par nouvelle zone d'habitation et mixte, il est entendu toute zone créée, modifiée ou confirmée dans un plan d'affectation.

Cependant, en fonction du caractère et de l'intérêt patrimonial d'un tissu résidentiel, il peut être souhai-

table de ne pas inciter aux densités précitées, pour préserver les qualités d'un ensemble bâti, ou pour maintenir un espace vert participant à la qualité du cadre de vie.

Dans les zones à bâtir situées hors du territoire urbanisé, il n'est pas possible d'augmenter la densité, même pour atteindre les niveaux de densité minimale susmentionnés.

4. À QUELLES CONDITIONS EST-IL POSSIBLE DE CRÉER DE NOUVELLES ZONES À BÂTIR ?

Une commune peut créer de nouvelles zones à bâtir d'habitation et mixtes uniquement si, après avoir réaffecté les terrains excédant ses besoins ou peu adéquats pour son développement ([voir fiche Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ?](#)), avoir densifié le territoire urbanisé et avoir mis en valeur les réserves et les friches, notamment par la densification, sa capacité d'accueil est insuffisante pour répondre à ses besoins à 15 ans. Les nouvelles zones à bâtir sont créées en priorité dans les sites stratégiques,

puis dans les périmètres compacts d'agglomération ou de centre. Quand ces potentiels sont épuisés, elles sont créées à l'intérieur ou en continuité du territoire urbanisé, dans le respect des exigences de la LAT, notamment de l'article 15, alinéa 4. Les secteurs éloignés du territoire urbanisé ne peuvent pas faire l'objet d'une extension de la zone à bâtir. Toute extension évite d'empiéter sur les surfaces d'assolement ([voir fiche Comment traiter et justifier un projet qui nécessite une emprise sur des surfaces d'assolement ?](#)).

5. VÉRIFIER LE BILAN DU DIMENSIONNEMENT

Lorsque la capacité d'accueil de la zone d'habitation et mixte prévue par le projet de plan d'affectation respecte les possibilités maximales de développement déterminées par la mesure A11 du plan directeur cantonal, celui-ci est correctement dimensionné. Il peut être soumis au Canton pour examen préalable. Dans le cas contraire, la commune doit démontrer dans le rap-

port d'aménagement selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire qu'elle a entrepris toutes les mesures de redimensionnement pertinentes ([voir fiche Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ?](#)).

6. LIENS UTILES

- Bases légales : article 15 LAT
- Mesure A11 du plan directeur cantonal

CONTACT

Service du développement territorial, Division aménagement communal, info.sdt@vd.ch, 021 316 74 11

VERSION

Juillet 2017