



Commune de Sainte-Croix
Mise en place d'une zone réservée communale
Rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT

Auteurs de l'étude :

Team+

Directeur, responsable du domaine urbanisme :

Peter Giezendanner, architecte EPFL, urbaniste FSU REG A

Chef de projet

Lucas Jeanrichard, géographe UNIL

Dessin

Jonathan Roder, dessinateur CFC

avenue de Sévelin 32B
CH-1004 Lausanne
t 021 626 23 56
lausanne@team-plus.ch

rue de Gruyères 53
CH-1630 Bulle
t 026 323 27 80
bulle@team-plus.ch

rue du Simplon 17
CH-1920 Martigny
t 027 723 27 80
martigny@team-plus.ch

Contenu

1.	Présentation du dossier	4
1.1	Situation	4
1.2	Résumé	5
1.3	Objectifs	5
1.4	Planifications communales en vigueur	6
1.5	Chronologie	9
1.6	Bordereau des pièces	9
2.	Recevabilité	9
2.1	Acteurs du projet de zone réservée	9
2.2	Information, concertation	9
3.	Justification	10
3.1	Nécessité de la zone réservée	10
3.2	Méthodologie de définition de l'étendue de la zone réservée	12
4.	Conformité	14
4.1	Planifications d'ordre supérieur	14

Annexes :

- Plan du territoire urbanisé
- Fiche d'application du SDT : territoire urbanisé

1. Présentation du dossier

1.1 Situation



Source : map.geo.admin.ch



Espaces urbanisés de la commune

1.2 Résumé

L'application de la nouvelle LAT et de la 4^e adaptation du Plan directeur cantonal vaudois (PDCn) pousse la commune à la mise en place d'une zone réservée. En effet, l'article 15 LAT énonce que les *zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites*. Or, selon la mesure A11 du PDCn, la commune de Sainte-Croix est surdimensionnée.

La Municipalité doit émettre des priorités de développement affinées et plus strictes dans le cadre de la révision de son plan d'affectation. Par exemple, il s'agit d'éviter la localisation de nouveaux habitants dans des secteurs constructibles mal situés, et de favoriser d'autres secteurs, denses, bien desservis par les transports publics et à proximité des services.

Fin 2015, le territoire de Sainte-Croix comptait 2'834 habitants « en centre » et 1'929 habitants « hors du centre » pour un total de 4'763 habitants (la description du périmètre de centre figure à la page 8 du présent document). En tant que centre régional, la croissance démographique à l'intérieur du périmètre de centre est de 1.7% par an selon le plan directeur cantonal (4^e adaptation), ce qui correspond à une augmentation totale de 1'012 habitants à l'horizon de planification 2036. La croissance totale admise « hors du centre » est de 0.75% par année, soit +304 habitants. Les capacités d'accueil de la commune de Sainte-Croix sont de +1'316 habitants, donc la population maximale au 31.12.2036 sera de 6'079 habitants.

Partant du surdimensionnement et des enjeux liés au développement de la commune, la Municipalité met en place une zone réservée, ciblée, dont l'effet est d'interdire toute construction permettant la création d'un ou de nouveaux logements.

Selon l'art. 27 LAT, la durée d'application de cette mesure est de cinq ans, prolongeable trois ans maximum par l'art. 46 LATC. Toutefois, cette durée peut être écourtée par le plan d'affectation (PA) révisé, en cours d'élaboration, qui abrogera ce dispositif dès son entrée en vigueur.

L'ensemble du dossier se base sur le canevas mis à disposition par le Service du développement territorial (SDT), dans sa version de septembre 2018.

1.3 Objectifs

La Municipalité, en application de l'art. 46 LATC, met en place une zone réservée afin d'empêcher un développement urbain non maîtrisé, risquant d'aller à l'encontre des législations supérieures et mettant en péril le processus de révision du PA.

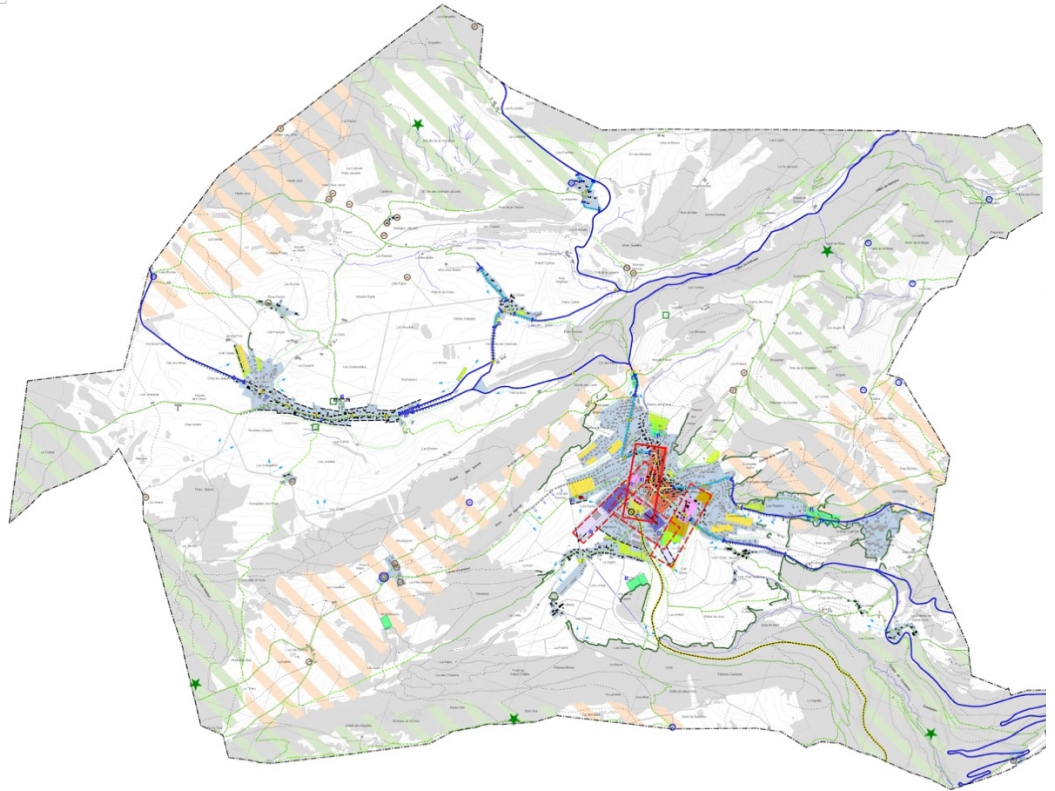
La zone à bâtir en vigueur offre des potentiels à bâtir importants. Consciente notamment des valeurs patrimoniales du site, la commune souhaite s'octroyer le temps nécessaire à l'élaboration d'une vision du développement communale.

Ainsi, cette zone réservée bloque toute construction permettant la création de nouveaux logements dans les secteurs identifiés, afin d'offrir à la commune le temps nécessaire au redimensionnement de ses zones à bâtir en fonction des nouvelles législations, mais aussi permettant de les localiser correctement et de les prioriser de façon adéquate.

1.4 Planifications communales en vigueur

Plan directeur communal (PDCom)

Le Plan directeur communal, établi en janvier 2006, vise à assurer un développement territorial coordonné et cohérent de la Commune de Sainte-Croix. Il identifie notamment les secteurs stratégiques à coordonner, le centre à renforcer et à valoriser ainsi que les principales réserves pour l'habitat collectif et familial.



Plan directeur communal de Sainte-Croix, janvier 2006

COMMUNE DE SAINTE-CROIX - PLAN DIRECTEUR COMMUNAL
PLAN DE SYNTHESE
SECTEUR SAINTE-CROIX

LEGENDE :

- Paysage**
- Prédominance de la fonction écologique
- Prédominance de la fonction d'accueil
- Forêt et massifs boisés (indicatif)
- Exploitation agricole, gestion du paysage et des milieux
- Lisière structurante
- Cours d'eau
- Curiosité naturelle
- Bâtiment digne d'intérêt en aire rurale (note 1 à 3)
- Accueil touristique / chalets d'alpage
- Polarités**
- Secteur stratégique à coordonner / centre à renforcer et à valoriser
- Services et équipements centraux
- Équipements collectifs diversifiés : formation, services
- Industrie, activités et habitat collectif à doser
- Industrie
- Principales réserves pour habitat collectif
- Principales réserves pour habitat familial
- Sport, tourisme, détente : équipements, accueil

Milieu urbain

- Aire d'urbanisation (indicatif)
- Structures bâties historiques à valoriser
- Repère architectural majeur
- Bâtiment isolé en zone à bâtir : impact à maîtriser
- Espace vert structurant de transition
- Arborisation caractéristique à sauvegarder ou à compléter (indicatif)
- Accent topographique délimitant le bâti
- Front bâti : limite à marquer et à valoriser par le bâti et les aménagements
- Vue significative à considérer
- Dégagement visuel à préserver

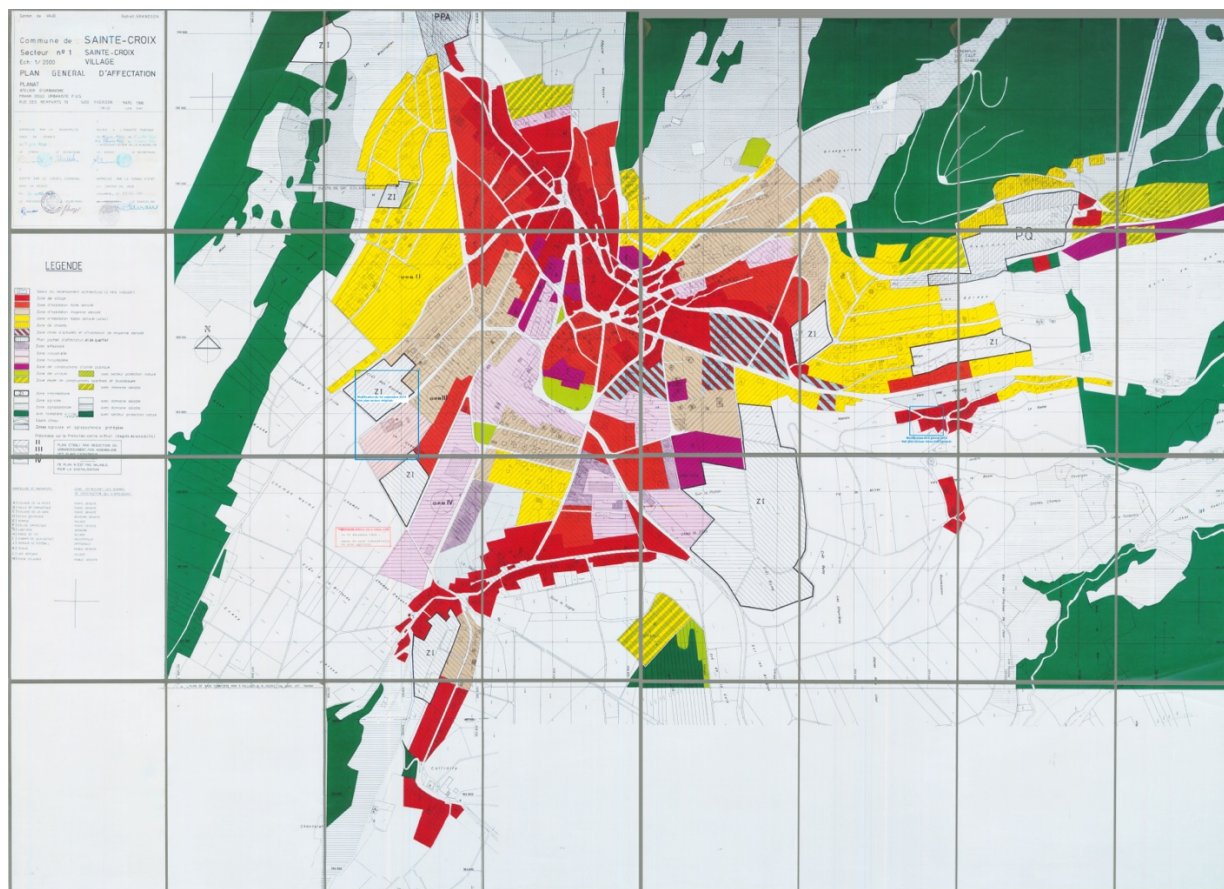
Réseaux et équipements

- Réseau interlocalités (routes cantonales)
- Approche de localité / seuil
- Approche de centre / seuil
- Parkings collectifs principaux existants ou à créer (indicatif)
- Train Yverdon - Sainte-Croix / gare à valoriser
- Arrêt de bus (indicatif)
- Chemin de randonnée pédestre
- Aménagement sport et tourisme hors aire d'urbanisation (indicatif)

Divers

- Courbes de niveau
- Limite communale

Plan général d'affectation (PGA)



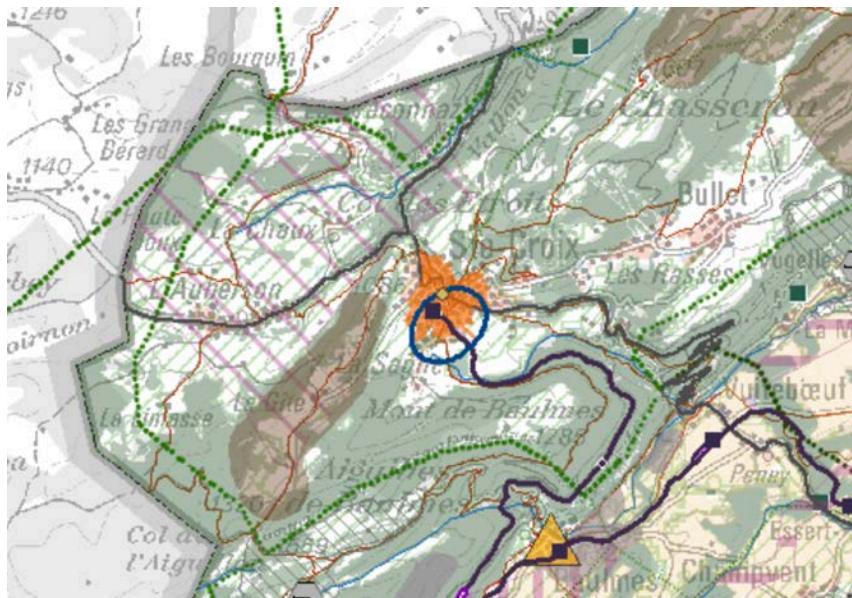
Plan des zones, secteur de Sainte-Croix, 1994

Le Plan général d'affectation (PGA) communal a été approuvé par le Conseil d'État en 1994. Le PGA de 1994 n'est plus en adéquation avec la situation actuelle, la législation et les prévisions d'augmentation de la population. C'est pourquoi, le PGA est en cours de révision. En 2014, un projet de PGA est déposé à l'examen préalable. Les préavis des services cantonaux émis en avril 2015 sont actuellement en cours de traitement.

Périmètre de centre

Le PDCn - et plus particulièrement sa mesure B11 - indique que Sainte-Croix est un centre régional. Lors d'études antérieures, le périmètre exact du centre a été défini par la commune en collaboration avec le Canton, notamment en fonction des équipements publics, des arrêts de transports publics ainsi que de la morphologie urbaine et paysagère.

Existant	Information préalable	Coordination en cours	Coordination régiee
Périmètre de centre régional (B11)			
			
Stratégie D			
Site stratégique de développement d'activités (D11)			
			



1.5 Chronologie

- 2006 : Plan directeur communal
- 2011 : Validation du périmètre de centre, début des travaux de révision du PGA
- 2014 : Projet de PGA déposé à l'examen préalable
- 06.2016 : 1^{er} avis dans la FAO ; la Municipalité entend établir une mise zone réservée.
- 07.2016 : Examen préalable de la zone réservée
- 09.2016 : Dépôt au SDT pour ultime contrôle
- 01.2018 : Entrée en vigueur de la 4^e adaptation du PDCn.
- 11.2018 : 2^{ème} avis dans la FAO ; la Municipalité entend établir une mise zone réservée.
- 01.2019 : Dépôt au SDT pour ultime contrôle

1.6 Bordereau des pièces

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- > Plan et règlement (un seul document)
- > Le présent Rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT et ses annexes :
 - Plan du territoire urbanisé
 - Fiche d'application du SDT : territoire urbanisé

2. Recevabilité

2.1 Acteurs du projet de zone réservée

Le présent dossier est constitué par la Municipalité et le Service technique, appuyés par le bureau mandaté team+, également en charge de la révision du PA.

2.2 Information, concertation

La commune a publié deux avis dans la FAO. En juin 2016, un premier avis est publié dans la FAO indiquant l'intention de la Municipalité d'établir une zone réservée sur le territoire communal. Le deuxième avis est publié en novembre 2018.

En temps voulu, la Municipalité informera de manière appropriée la population conformément à l'art. 2 LATC.

3. Justification

3.1 Nécessité de la zone réservée

PDCn et Mesure A11: Zones d'habitation et mixtes

Comme décrit ci-dessus, la commune de Sainte-Croix est actuellement régie par le PGA de 1994. Les effets de l'art. 15 LAT et les mesures du PDCn concernées demandent la mise en place de nouvelles définitions et de nouveaux outils permettant d'identifier les besoins de développement de la commune et de planifier les zones à bâtir de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes. Afin d'assurer un développement communal durable, il est nécessaire de favoriser le développement là où se concentrent les équipements, les services et la meilleure accessibilité au réseau de transport public.

En particulier, il s'agit de se conformer à la mesure A11 de la 4^e adaptation du PDCn stipulant que les communes doivent évaluer, avant de soumettre au Canton tout plan d'affectation, la nécessité de redimensionner leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre leur capacité d'accueil en habitants et la croissance démographique projetée.

Ainsi, les possibilités maximales de développement de la commune ont été établies selon la mesure A11 du PDCn à l'horizon de planification 2036.

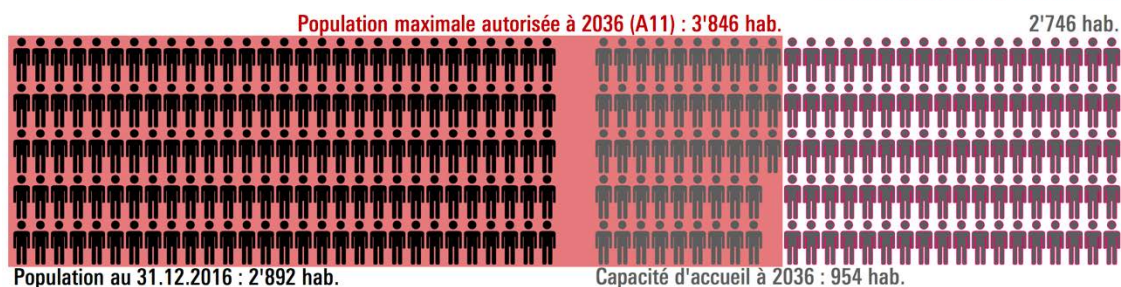
Selon le guichet cartographique cantonal « simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixtes) » (ci-après « guichet cantonal »), la commune a une **surcapacité** d'accueil de 1'792 habitants « en centre » et de 1'713 habitants « hors du centre ».

	Population			Besoins		Capacités			Bilan
	2015 (au 31.12.2015)	2016 (au 31.12.2016)	Différence (2015-2016)	Possibilité de développement allouée par la mesure A11 2036	Actualisés avec la population 2016	Réserves	Potentiel de densification	Total	Capacités - besoins + : surcapacité - : sous-capacité
En centre	2'834	2'892	+58	1'012	954	2'060	686	2'746	+1'792
Hors du centre	1'929	1'959	+30	304	274	1'747	240	1'987	+1'713

Bilan du dimensionnement initial selon le guichet [en habitant]

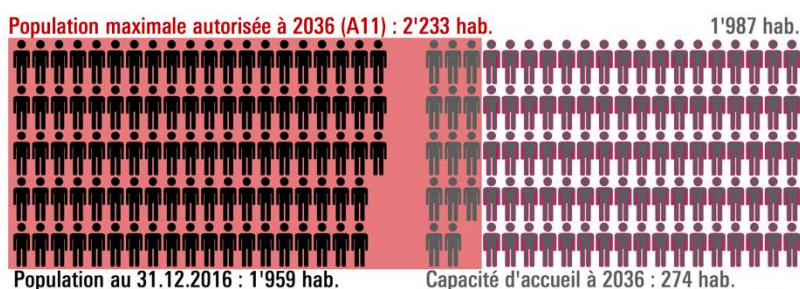
À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE DE CENTRE




surdimensionnement de 1'792 hab.



HORS DU PÉRIMÈTRE DE CENTRE

surdimensionnement de 1'713 hab.



-  Population existante (2016). 1 bonhomme = ~ 20 habitants
-  Capacité d'accueil autorisée (2036). 1 bonhomme = ~ 20 habitants
-  Surdimensionnement. 1 bonhomme = ~ 20 habitants

Fort de ce résultat, il revient à la commune d'analyser et de redimensionner sa zone à bâtir. La zone réservée a pour but d'offrir à la commune le temps nécessaire au redimensionnement de ses zones à bâtir en fonction des nouvelles législations, mais aussi permettant de les localiser correctement et de les prioriser de façon adéquate. Il convient également de limiter les potentiels conséquents en regard du développement autorisé à 2036.

PDCOM

Le Plan directeur communal met en évidence les enjeux paysagers et patrimoniaux de Sainte-Croix.

Reprenant les mesures du PDCOM, il convient dans le cadre de la révision du PA de protéger les éléments marquants du paysage et éviter sa banalisation ou son mitage.

PGA

Le PGA en vigueur est aujourd'hui vétuste et ne répond pas aux enjeux actuels de l'aménagement du territoire ni du droit communal. Il est actuellement en cours de révision.

Il est nécessaire de réviser le Plan d'affectation communal afin de répondre aux enjeux actuels de l'aménagement du territoire, mais aussi de se conformer aux réglementations supérieures en vigueur.

Zone réservée

La mise en place d'une zone réservée a pour unique objectif d'éviter la création de nouveaux logements. Ceci permet de réviser, modifier et élaborer les plans nécessaires au bon développement de ce secteur. De plus, cela évite tout projet qui pourrait entraver l'établissement du futur plan d'affectation.

Durant les cinq ans de l'application de ce régime, la commune pourra faire correspondre la zone à bâtir aux potentiels d'accueil autorisés en les répartissant de manière cohérente, coordonnée et priorisée. De plus, du côté réglementaire, cela permettra à la commune de se conformer aux exigences de la nouvelle LAT, la nouvelle LATC et à l'application du PDCn.

3.2 Méthodologie de définition de l'étendue de la zone réservée

Affectations concernées par la mise en zone réservée

Seules les affectations autorisant le logement sont concernées par la mise en zone réservée. Il s'agit des zones suivantes :

- > Zone de village
- > Zone d'habitation de forte densité
- > Zone d'habitation de moyenne densité
- > Zone d'habitation de faible densité (villas)
- > Zone de chalets
- > Zone mixte d'activité et d'habitation de moyenne densité
- > Zone légalisée par un plan partiel d'affectation ou de quartier

Les affectations ci-après, qui ne permettent pas de logement, ou dans une mesure très limitée (par exemple logements de fonction), ne sont pas concernées par la zone réservée :

- > Zone artisanale
- > Zone industrielle
- > Zone de construction d'utilité publique
- > Zone mixte de constructions sportives et touristiques
- > Zone hospitalière
- > Zone de verdure
- > Zone agricole
- > Zone agricole protégée
- > Zone agropastorale
- > Zone protégée
- > Zone intermédiaire

Situation différenciée à l'intérieur et à l'extérieur du territoire urbanisé

Le territoire urbanisé comprend les secteurs largement bâtis des villes ou des villages, y compris les terrains non bâtis à vocation urbaine. Le terme est équivalent à celui de territoire largement bâti ou de milieu bâti. Les critères de délimitation du territoire urbanisé, définis par une fiche d'application du SDT, figurent en annexe du présent rapport. Le territoire urbanisé figure sur le plan du territoire urbanisé en annexe du présent document.

Les critères d'attribution de la zone réservée se distinguent selon que le terrain se situe à l'extérieur ou à l'intérieur du territoire urbanisé.

A l'extérieur du territoire urbanisé

Toutes les parcelles, ou parties de parcelles, dont les affectations autorisent du logement sont affectées à de la zone réservée.

Les affectations autorisant du logement sont détaillées dans le point "affectations concernées par la zone réservée".

A l'intérieur du territoire urbanisé

Toutes les parcelles libres de construction, dont les affectations autorisent du logement sont affectées à de la zone réservée.

Toutes les parties de parcelles libres de construction, pour lesquelles des réserves ont été identifiées par le guichet cantonal, sont affectées à de la zone réservée.

Bien que permettant du logement, les parcelles affectées en zone mixte n'ont pas été prises en compte par le guichet cantonal. Afin d'assurer une équité dans la mise en place de la zone réservée, la commune l'a fait par analogie. Ainsi, en zone mixte, toutes les parties de parcelles libres de construction, pour lesquelles des réserves ont été identifiées sont affectées à de la zone réservée.

Règlement de la zone réservée

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 Effets

À l'intérieur de la zone réservée, toute nouvelle construction permettant la création d'un nouveau logement est strictement interdite. Les bâtiments existants peuvent être entretenus selon l'art. 80 LATC.

Art. 3 Degré de sensibilité au bruit

Les degrés de sensibilité au bruit attribués aux zones selon les plans d'affectation en vigueur au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) restent applicables.

Art. 4 Approbation, durée et abrogation

La zone réservée est approuvée par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.

4. Conformité

4.1 Planifications d'ordre supérieur

La mise en place de la zone réservée, selon l'art. 27 LAT et 46 LATC, est conforme aux planifications d'ordre supérieur et la mise en œuvre du PDCn.

La zone réservée respecte les conditions suivantes :

- > les buts et les principes régissant l'aménagement du territoire l'exigent ;
- > un intérêt public prépondérant le justifie (implique une sérieuse volonté d'aménager et présuppose l'admissibilité du projet d'aménagement futur) ;
- > le principe de proportionnalité et l'égalité de traitement sont respectés.

L'ensemble du présent rapport selon l'art. 47 OAT explique et justifie ces points.

Au-delà de sa durée de validité et sans nouvelle affectation approuvée durant la validité de la zone réservée, l'affectation du sol en vigueur au moment de l'introduction de la zone réservée est rétablie automatiquement. Équivalant à un plan d'affectation, la zone réservée suit la procédure usuelle (art. 34 et ss LATC).