

COMMUNE DE GILLY

ZONE RÉSERVÉE COMMUNALE (art. 46 LATC)

Ne jouit pas
de la foi publique



Abréviations

CCUA	Commission consultative d'urbanisme et d'architecture
CDAP	Cour de droit administratif et public
FAO	Feuille des avis officiels
LAT	Loi (fédérale) sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi (cantonale) sur l'aménagement du territoire et les constructions
NORMAT	Normalisation des données de l'aménagement du territoire
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
PDCn	Plan directeur cantonal
PDCom	Plan directeur communal
PEP	Plan d'extension partiel
PGA	Plan général d'affectation
PPA	Plan partiel d'affectation
TF	Tribunal fédéral

Ne jouit pas
de la foi publique

Ne jouit pas
de la foi publique

1. Présentation du dossier

- 1.1 Résumé et objectifs
- 1.2 Planifications communales en vigueur
- 1.3 Chronologie
- 1.4 Composition du dossier

2. Recevabilité

- 2.1 Acteurs
- 2.2 Information, concertation et participation

3. Justification

- 3.1 Nécessité de la zone réservée (art. 15 LAT)
- 3.2 Périmètre et caractéristiques du projet

4. Conformité

- 4.1 Conditions d'admissibilité

Le rapport d'aménagement, établi conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire, est destiné à l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans et des règlements.

Les informations qu'il contient ont une valeur indicative. Elles ne constituent pour les particuliers aucune contrainte et pour les autorités aucune obligation.

Pendant le déroulement de la procédure d'adoption des mesures d'aménagement projetées, le rapport peut être consulté mais son contenu ne peut être sujet à opposition.

Ne jouit pas de la foi publique

1. Présentation du dossier

1.1 Résumé et objectifs

La Commune de Gilly (1'131 habitants au 31.12.2015) possède d'importantes réserves à bâtir pour l'habitation. A ce titre, elle a fait face ces dernières années à de nombreuses demandes de permis de construire pour des projets d'habitation.

Afin de garantir la bonne qualité des projets de construction sur le territoire communal, la Municipalité a mis en place, depuis 2012, une commission consultative d'urbanisme et d'architecture (CCUA). Cette commission - composée d'une majorité d'architectes qualifiés, d'un avocat-conseil et du Syndic - examine, en amont des demandes de permis construire, la qualité des projets envisagés. Elle formule des préavis contenant des recommandations et, au besoin, rencontre l'auteur du projet pour en discuter.

Consciente du surdimensionnement des réserves à bâtir pour l'habitation, la Municipalité de Gilly a décidé d'entreprendre la révision de son PGA. Dans cette optique, elle a organisé le 26 juillet 2016 une séance publique d'information. Elle a ensuite publié, dans la FAO du 2 septembre 2016, un avis officiel dont la teneur est la suivante :

«Afin de se mettre en conformité avec le Plan directeur cantonal et la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), la Municipalité de Gilly informe les propriétaires fonciers que la révision du plan général d'affectation (PGA) est en cours. Dès lors, la Municipalité se réserve le droit de refuser tout projet qui contreviendrait aux dispositions envisagées par la planification de la révision du PGA, ceci conformément à la législation en vigueur. Pour cette raison et afin d'éviter des frais, les propriétaires ou promoteurs sont priés de contacter la Municipalité avant l'élaboration de tout projet».

Le 6 juin 2017, une motion a été déposée au Conseil communal de Gilly demandant qu'une zone réservée soit créée sans attendre sur l'ensemble du territoire communal selon l'art. 46 LATC avec comme buts :

- geler/bloquer les réserves à bâtir sans les dézoner,
- rendre les terrains temporairement inconstructibles et ceci pour une durée de 5 ans prolongeable de 3 ans.

Dès lors, la Municipalité a pris la décision de répondre favorablement à cette motion et de faire inscrire une zone réservée sur la quasi-totalité des zones à bâtir pour l'habitation. Cette mesure permet ainsi d'assurer l'égalité de traitement entre les propriétaires fonciers et ceci jusqu'à l'entrée en vigueur du PGA révisé ou du PPA «Hameau de Vincy» en cours d'élaboration.

1.2 Planifications communales en vigueur

La population de Gilly étant longtemps restée inférieure à 1'000 habitants, la Commune ne bénéficie pas de PDCom. Cependant, pour assurer la bonne qualité des projets de construction, la Municipalité a, depuis 2012, mis sur pied une CCUA pour examiner tous projets avant son dépôt à l'enquête publique.

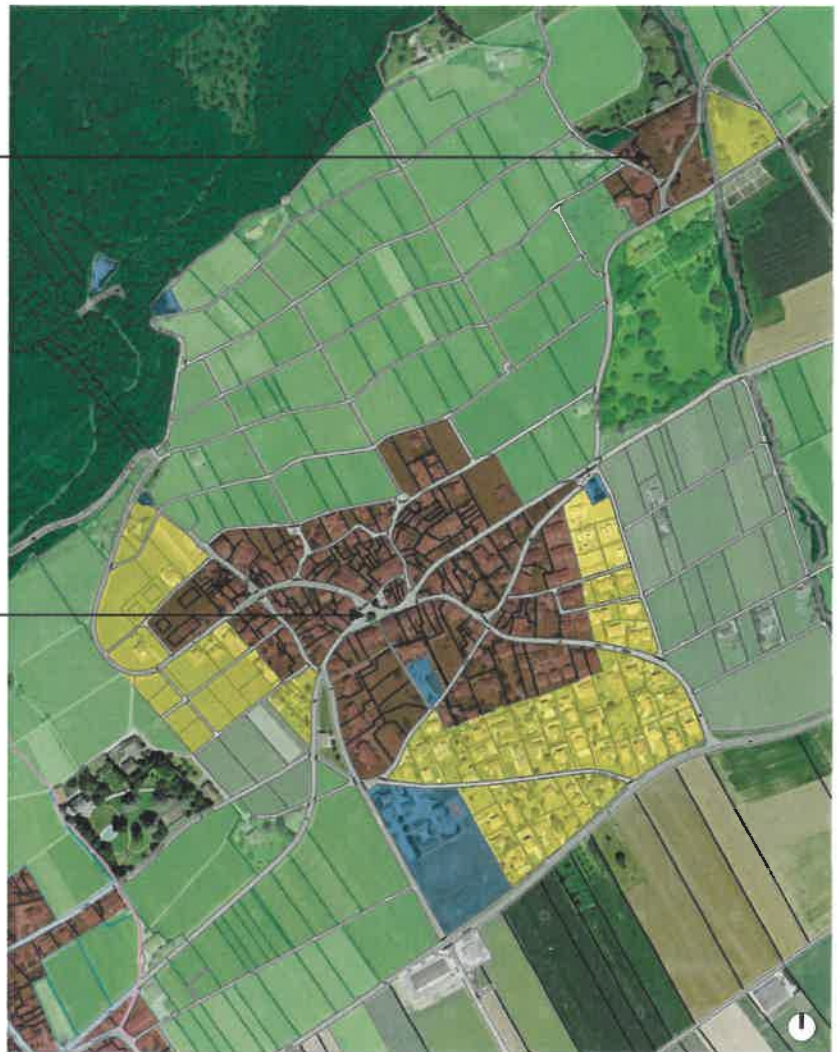
Ne jouit pas de la foi publique

1.3 Chronologie

- | | |
|-----------------|--|
| 2012 | Mise en place de la CCUA de Gilly pour examiner la qualité des projets de construction à soumettre à l'enquête publique. |
| 26 juillet 2016 | Information publique aux habitants sur la situation des zones bâties pour l'habitation. |
| Sept. 2016 | Publication de l'avis FAO informant les propriétaires fonciers de la révision prochaine du PGA. |
| Juin 2017 | Dépôt d'une motion au Conseil communal de Gilly pour la mise en place d'une zone réservée sur l'ensemble du territoire. |

Le hameau de Vincy
(PPA en cours de réalisation)

Le village de Gilly



Le territoire communal - échelle 1/10'000

1.4 Composition du dossier

Le dossier de «zone réservée communale» est composé des pièces suivantes :

- le plan de la zone réservée et son règlement
- le présent rapport d'aménagement (47 OAT).

Ne jouit pas de la foi publique

2. Recevabilité

2.1 Acteurs

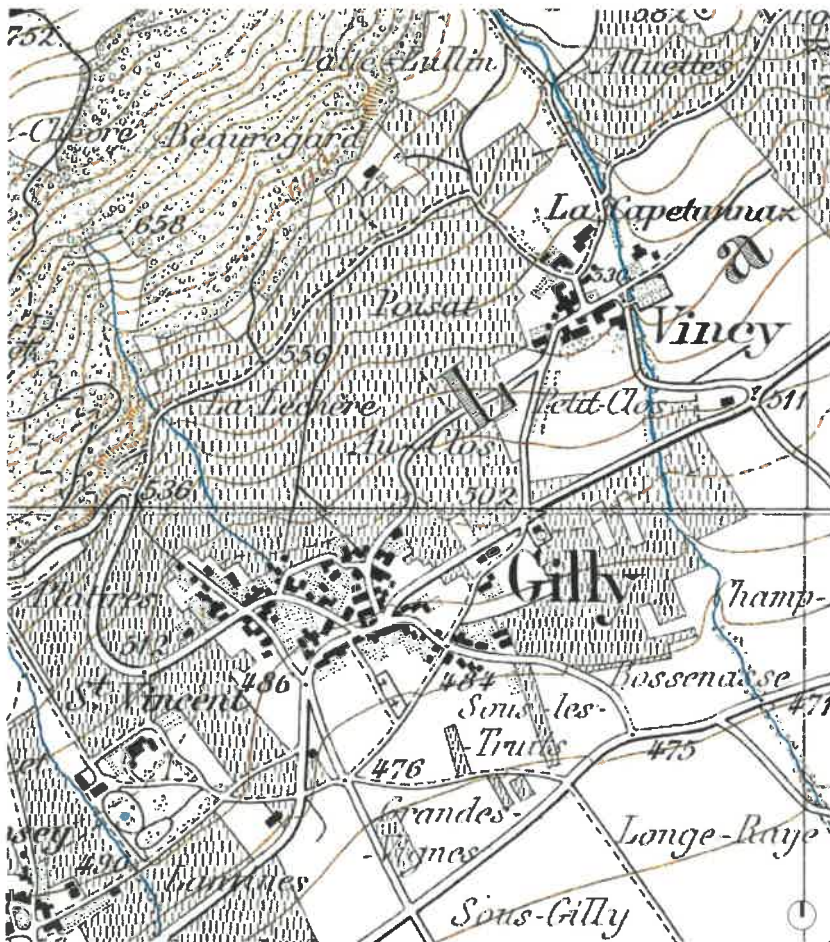
Les acteurs suivants ont participé à la mise sur pied du dossier :

- Municipalité. Maître de l'ouvrage et mandant.
- Plarel SA architectes et urbanistes associés. Mandataire pour l'élaboration du plan et du règlement de la zone réservée.
- Olivier Peitrequin SA. Mandataire pour la fourniture et l'authentification du plan cadastral conformément à la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (NORMAT).

2.2 Information, concertation et participation

Information. La population sera informée dans le cadre de l'enquête publique du dossier.

Concertation. Le 10 juillet 2017, la CCUA de Gilly a rédigé un préavis favorable pour l'inscription d'une zone réservée sur la quasi-totalité des zones à bâtir pour l'habitation. En effet, la CCUA a préconisé de «soustraire» à la zone réservée les parcelles ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire et pour lesquelles une procédure de recours est actuellement en instruction. En cas de décision de la CDAP ou du TF de ne pas délivrer le permis de construire, la zone réservée sera *de facto* inscrite sur ces parcelles.



La commune de Gilly en 1900 - sans échelle

3. Justification**3.1
Nécessité de la zone réservée**

Au sens de l'art. 15 LAT «Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes. Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.»

A Gilly, les réserves à bâtir pour l'habitation à l'horizon 2036 – au sens de la mesure A11 du plan directeur cantonal – sont les suivantes :

Population au 31.12.2015	PDCn : croissance accordée du 31.12.2015 au 31.12.2036 (hors centre)	Population maximale au 31.12.2036
1'131 habitants	+ 178 habitants (+ 0.75% par an)	1'309 habitants

Or, la population résidente au 31.07.2017 est égale à 1'298 habitants. Les chantiers en cours sur le territoire permettront l'accueil d'environ une cinquantaine d'habitants supplémentaires. Ainsi, en application du PDCn, le nombre d'habitants maximum autorisé à l'horizon 2036, est déjà atteint.

Parfaitement informés par le biais d'un avis FAO, les propriétaires ont, jusqu'ici, assumé tous les risques inhérents à une nouvelle demande de permis de construire qui contribuerait à accroître le nombre d'habitants sur le territoire communal.

L'inscription d'une zone réservée sur l'ensemble des zones à bâtir pour l'habitation permet de «geler» temporairement les terrains constructibles et de traiter tous les propriétaires fonciers sur un même pied d'égalité dans l'attente du PGA révisé.

**3.2
Périmètre et caractéristiques
du projet**

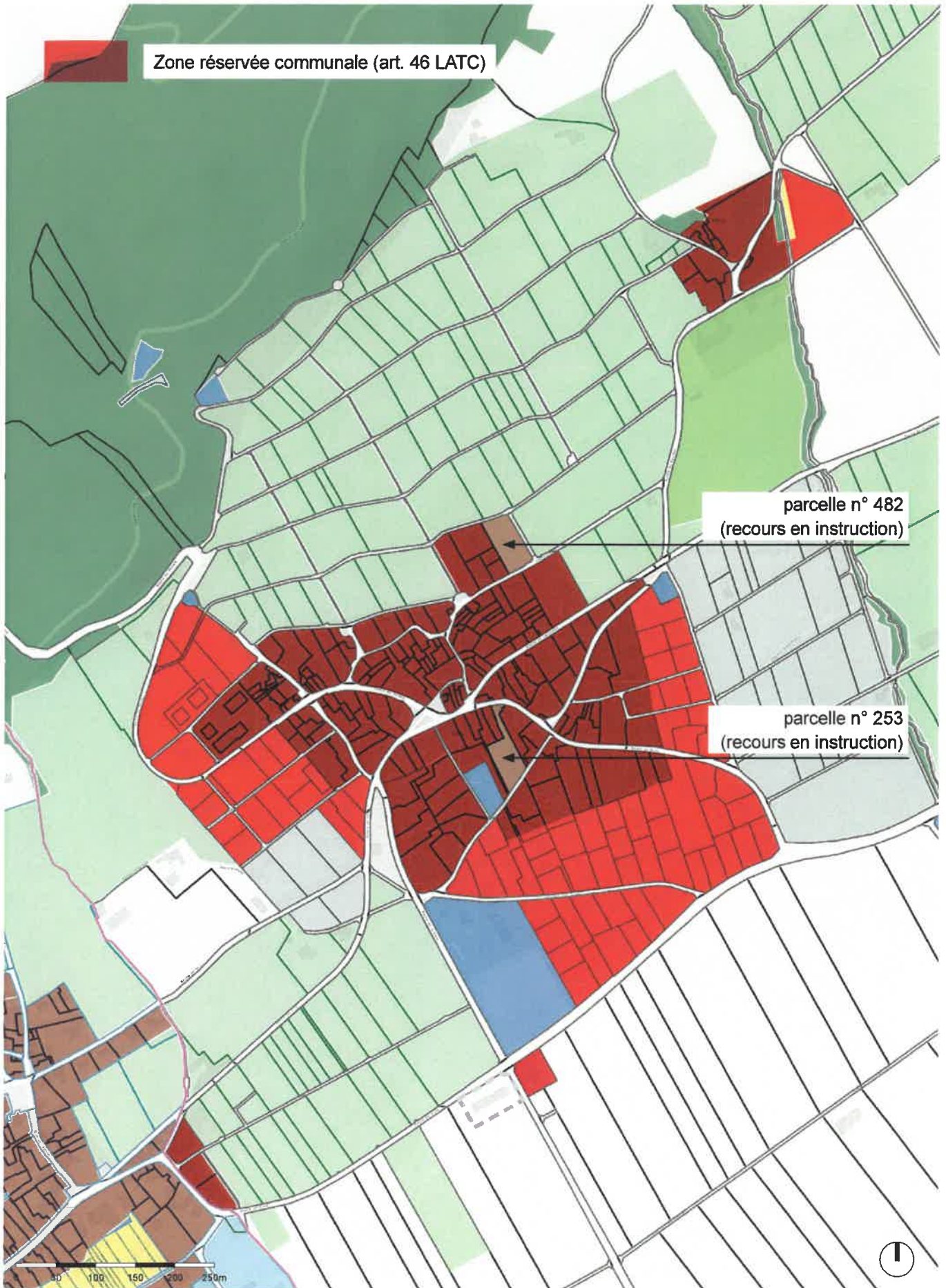
La zone réservée communale concerne les parcelles affectées à la «zone du village» et à la «zone de villas» régies par le plan et le règlement communal sur le PGA et la police des constructions du 18 décembre 1992. Dans un souci d'équité envers tous les propriétaires fonciers, les plans spéciaux suivants ont également été intégrés à la zone réservée :

- PPA «Village Sud»
- PEP «Les Courbes»
- PEP «Sous Gilly».

Ont été soustraites de la zone réservée deux parcelles ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire et pour lesquelles une procédure de recours est actuellement en instruction soit les parcelles suivantes :

- parcelle n° 482
- parcelle n° 253.

En cas de décision de la Municipalité respectivement de l'Autorité judiciaire compétente de ne pas délivrer le permis de construire, le règlement stipule que la zone réservée sera inscrite sur ces parcelles.



Situation de la zone réservée communale (art. 46 LATC)

4. Conformité

4.1 Conditions d'admissibilité

L'inscription d'une zone réservée communale est conforme aux dispositions de l'art. 46 LATC. Elle est nécessaire pour faire application de la disposition A11 du PDCn et ne contrevient à aucune règle ou disposition contraire en matière d'aménagement du territoire.

Par ailleurs, le règlement de la zone réservée autorise les propriétaires à :

- réaliser des dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 LATC,
- transformer et rénover des bâtiments existants dans les limites des volumes existants pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée.