

Enquête publique

Commune de Vich
Parcelle 268 et 524
Mise en place d'une zone réservée communale
Rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT



Team+

Peter Giezendanner, architecte EPFL, urbaniste FSU REG A

Vladimir Salina, géographe UNIL

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

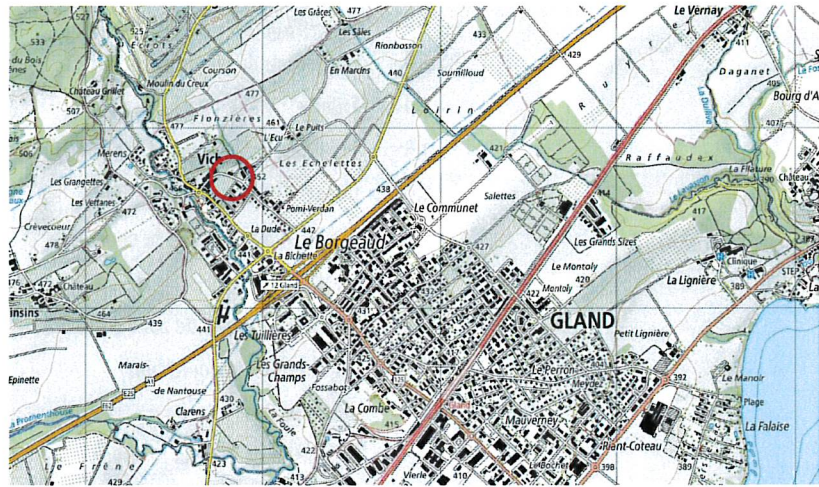
Contenu

1.	Présentation du dossier	4
1.1	Situation	4
1.2	Résumé	5
1.3	Bordereau des pièces	5
1.4	Enjeux	6
1.5	Planifications communales en vigueur	7
1.6	Capacité d'accueil du secteur	8
1.7	Capacité d'accueil de la commune	10
2.	Recevabilité	11
2.1	Acteurs du projet de zone réservée	11
2.2	Information, concertation	11
3.	Justification	11
3.1	Nécessité de la zone réservée	11
3.2	Méthodologie	11
4.	Conformité	12
4.1	Planifications d'ordre supérieur	12

ANNEXE : ISOS - extraits

1. Présentation du dossier

1.1 Situation



Source : map.geo.admin.ch



Secteur concerné par la mise en place de la zone réservée communale
Source : map.geo.admin.ch

1.2 Résumé

En application de l'art. 46 LATC, la Municipalité met en place une zone réservée ciblée sur les secteurs constructibles des parcelles 268 et 524.

Les parcelles 268 et 524 offrent d'importants potentiels à bâtir. Consciente notamment des enjeux majeurs de ces parcelles en termes de dimensionnement et de patrimoine, la commune souhaite s'octroyer le temps nécessaire à l'élaboration d'une vision plus précise du devenir de ce secteur.

Ainsi, cette zone réservée bloque temporairement toute possibilité de nouvelles constructions dans le secteur identifié, afin d'offrir à la commune le temps nécessaire à la révision de son PACom.

1.3 Bordereau des pièces

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- > Plan et règlement
- > Le présent rapport selon l'art. 47 OAT
- > Examen préalable du 16.02.2023

- > Géodonnées selon NORMAT 2 (envoyées à la DGTL)

1.4 Enjeux

Selon le plan d'affectation en vigueur de 1984, les parcelles 268 et 524, le long de la Grand'Rue, sont affectées en zone village. Hormis une maison paysanne du 19^e siècle, ces secteurs sont libres de constructions.

Actuellement, le plan d'affectation communal (PACom) de la commune de Vich est en cours de révision. Dans ce cadre, la commune traite plusieurs enjeux pouvant affecter le devenir de ces secteurs. Il s'agit en particulier des enjeux suivants :

Dimensionnement de la zone à bâtir

Le projet de territoire du Grand Genève définit un périmètre compact d'agglomération (PCA) qui intègre la centralité de Vich. En ce sens, le dimensionnement du territoire communal de Vich est lié à la planification des 9 communes vaudoises concernées par le PCA.

Au sein du PCA, la répartition des potentiels d'accueil, attribués globalement par le plan directeur cantonal aux 9 communes, doit se faire par le biais d'un plan directeur intercommunal (PDi). Or, ce PDi n'est pas encore établi et il est aujourd'hui prématuré de préjuger quels seraient les potentiels attribués à la commune de Vich.

A cette question s'ajoute le fait que la commune a entamé, en juillet 2019, une procédure de sortie du PCA. Au terme de cette procédure, la commune de Vich sera en tous les cas surdimensionnée.

ET dans l'hypothèse où la commune resterait dans le PCA, il se pourrait qu'elle soit également surdimensionnée.

Les secteurs concernés par la zone réservée constituent les seuls potentiels significatifs à déclasser en cas de surdimensionnement. Les autres potentiels sont situés à l'intérieur du territoire d'urbanisation.

La mise en place d'une zone réservée permet d'attendre la consolidation des questions liées au PCA et au PDi, suspendant la possibilité de bâtir sur ces secteurs le temps que les démarches et les conclusions soient abouties.

Patrimoine

Le secteur est concerné par plusieurs contraintes patrimoniales :

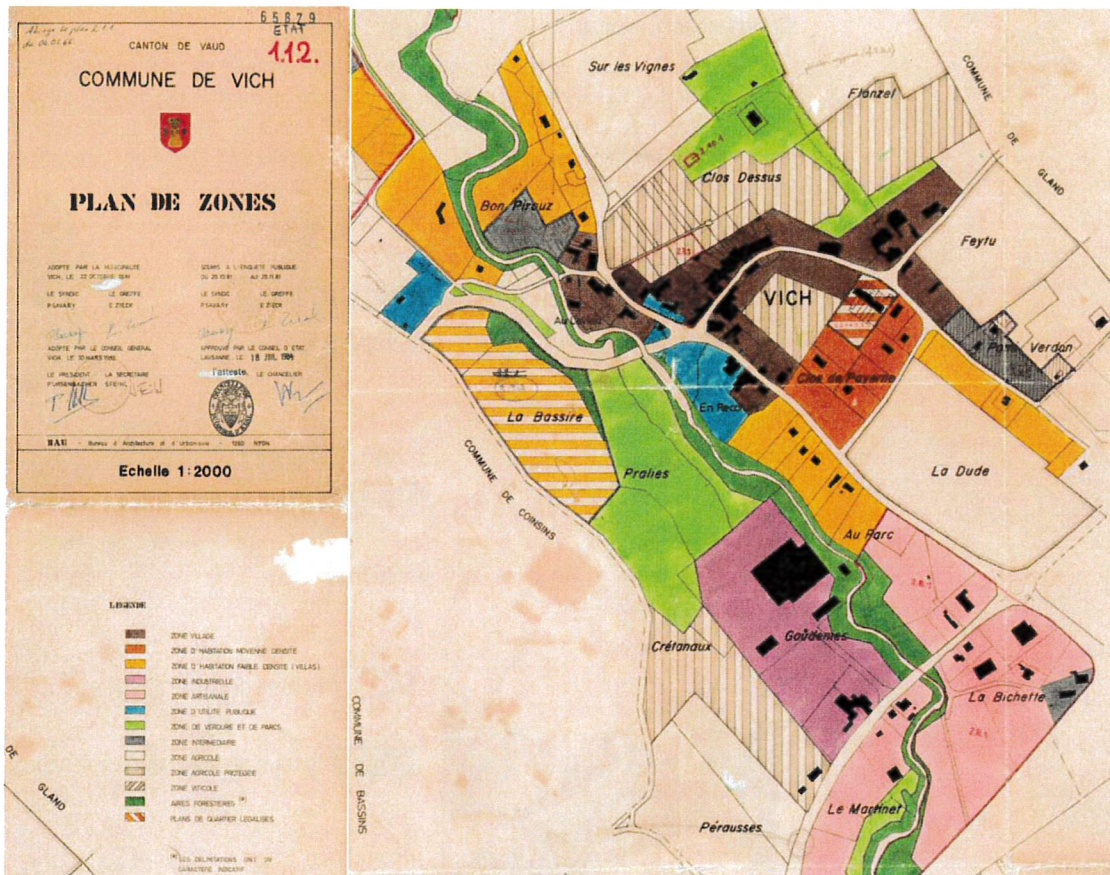
- La maison paysanne du 19^e siècle obtient une note 3 au recensement architectural
- Le jardin de cette maison est certifié ICOMOS
- La Grand-Rue est une voie historique d'importance nationale
- L'inventaire des sites construits de Suisse (ISOS - intérêt régional) recommande pour ce vignoble une interdiction de construire et un maintien du mode de culture.

La réglementation actuellement en vigueur ne tient pas (ou très peu) compte de ces aspects. Dans le cadre de la révision, le PACom devra fixer des dispositifs permettant d'assurer la bonne prise en compte de ces contraintes, que ce soit avec des dispositions de planification spécifiques ou par le biais d'un retour à la zone viticole.

La mise en place d'une zone réservée permet d'attendre la consolidation des questions liées au patrimoine, suspendant la possibilité de bâtir sur ces secteurs le temps que le nouveau PACom soit en force.

1.5 Planifications communales en vigueur

PACom (anciennement PGA), 1984



Résumé des règles applicables en zone village

Destination :

Habitations, exploitation agricole, artisanat, commerces, services, équipements d'utilité publique, activités professionnelles dans les habitations.

Ordre des constructions, distances :

Contigu ou non-contigu

Distances minimales aux limites 3.00 ou 5.00 m

Volumétrie

Hauteur maximale à la corniche 8.50 m

Pentes des toitures comprises entre 45 % et 80 %

Faîtes parallèles aux routes

1.6 Capacité d'accueil du secteur

Selon guichet cantonal

Selon le plan en vigueur, le secteur concerné par la zone réservée est situé en zone village, le règlement ne fixe pas d'indice d'utilisation du sol (IUS) maximal. A des fins de calculs, en l'absence d'indices, le guichet cantonal fixe un IUS théorique. Dans le cas présent, il est déterminé à 0.50 pour la parcelle 268 et à 0.65 pour la parcelle 524. Il en résulte une estimation des capacités d'accueil suivantes :

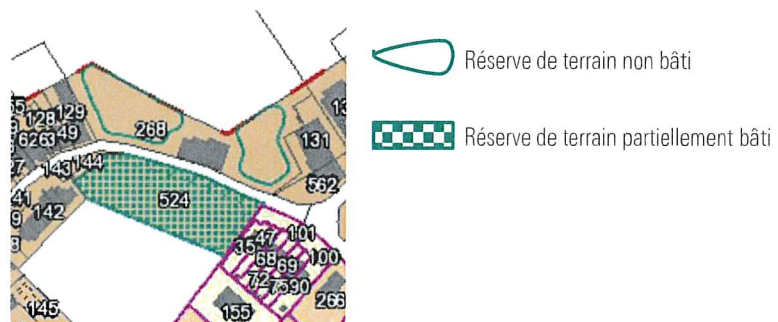
Pour la parcelle 268 (hors secteur ouest) :

Potentiel (IUS 0.50)	14 habitants – emplois
Part habitants (90%) potentiel :	<u>13 habitants</u>

Pour la parcelle 524 :

Potentiel (IUS 0.65)	51 habitants – emplois
Part habitants (90%) potentiel :	<u>46 habitants</u>

TOTAL 59 habitants



Estimation des réserves selon guichet cantonal, extrait

Simulation sommaire

Une simulation sommaire permet de définir le potentiel d'accueil plus précisément.

A noter qu'il ne s'agit pas du résultat d'un projet détaillé dont le résultat, soit supérieur en fonction d'une optimisation ou inférieur en fonction de contraintes pas prises en compte (topographie). Toutefois, l'ordre de grandeur est correct. Ces valeurs sont sensiblement plus importantes que celles du guichet et mènent à une aggravation de l'éventuel surdimensionnement.

Pour la parcelle 268 (hors secteur ouest) :

Emprise au sol estimée :	730 m ²
Nombre de niveaux :	3.7
SPd :	$730 \text{ m}^2 \times 3.7 = 2'700 \text{ m}^2$
Potentiel :	54 habitants – emplois
Part habitants (90%) potentiel :	<u>49 habitants</u>

Pour la parcelle 524 :

Emprise au sol estimée :	1'340 m ²
SPd :	$1'340 \text{ m}^2 \times 3.7 = 4'950 \text{ m}^2$
Potentiel :	99 habitants – emplois
Part habitants (90%) potentiel :	<u>89 habitants</u>

<u>TOTAL</u>	<u>138 habitants</u>
--------------	----------------------

1.7 Capacité d'accueil de la commune

Selon le guichet cantonal (avec les corrections de la commune) la capacité de la zone à bâtir en centre est la suivante (la population hors centre n'est pas prise en compte ici) :

Population au moment du bilan (31.12.2021)	1'089 habitants (en centre)
Capacité au moment du bilan (31.12.2021)	203 habitants*
Capacité totale selon guichet	<u>1 292 habitants*</u>

Il en découle le calcul de dimensionnement dans l'hypothèse d'une sortie du PCA :

Dimensionnement hors PCA

Population à l'année de référence (31.12.2015)	820 habitants (en centre)
Croissance annuelle admise	0.75% / an
Croissance admise 2015-2036	129 habitants
Population totale admise en 2036	949 habitants
Capacité totale selon guichet	1 292 habitants*
Surdimensionnement	<u>343 habitants*</u>

**ces valeurs tiennent compte de la capacité théorique des parcelles 268 et 524, non de la valeur selon simulation (supérieure de 79 habitants)*

2. Recevabilité

2.1 Acteurs du projet de zone réservée

Le présent dossier est élaboré par la Municipalité, appuyé par le bureau mandaté team+, également en charge de la révision du PACom.

2.2 Information, concertation

La population est avisée de la mise à l'enquête publique par affichage au pilier public et insertion dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud. Les propriétaires concernés sont informés par courrier recommandé.

3. Justification

3.1 Nécessité de la zone réservée

Synthèse justifiant la mise en zone réservée

La mise en place d'une zone réservée ciblée sur une partie des parcelles 268 et 524 a pour principaux objectifs de :

- > Assurer le juste dimensionnement de la commune ;
- > Préserver les qualités paysagères du site.

Ceci permet ainsi de réviser, modifier et élaborer les plans nécessaires au bon développement de ce site. De plus, cela évite tout projet qui pourrait entraver l'établissement du futur plan d'affectation.

3.2 Méthodologie

Sur la base de l'objectif de garantir le bon dimensionnement de la commune et de potentiellement valoriser les qualités paysagères du site, il est décidé d'appliquer la mise en zone réservée sur une partie des parcelles 268 et 524.

La zone réservée est limitée à ces seuls secteurs car ce sont les seuls qui présentant une capacité d'accueil significative, au surplus situés hors du territoire urbanisé.

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.

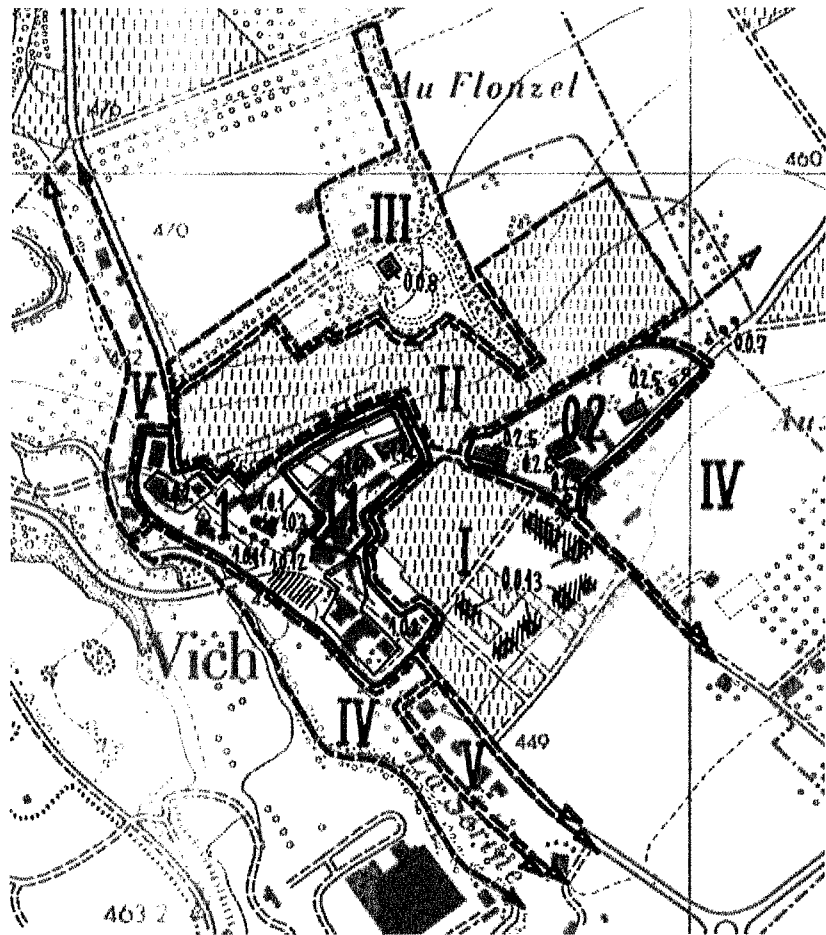
La zone réservée respecte les conditions suivantes :

- > Les buts et les principes régissant l'aménagement du territoire ;
- > L'intérêt public prépondérant (impliquant une sérieuse volonté d'aménager et présupposant l'admissibilité du projet d'aménagement futur) ;
- > Le principe de proportionnalité et l'égalité de traitement.

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. Équivalent à un plan d'affectation, la zone réservée suit la procédure usuelle (art. 34 et ss LATC).

ANNEXE : ISOS - extraits



Périmètres et ensembles construits, environnements (périmètres et échappées) et éléments individuels *

	Numéro	Dénomination	Catégorie d'invent.	Qualité spatiale	Qualité hist. arch.	Signification	Obj. de sauvegarde	Observation	Perturbation
P	1	Emprise du tissu constituant l'agglomération proprement dite	R	/	/	/	/	B	
E	1.1	Noyau purement viticole	AB	/	/	/	/	A	
E	0.2	Maisons de campagne et exploitations agricoles à l'est	AB	/	/	/	/	A	
EE	I	Premier plan de la silhouette sud (vignes et plusieurs villas)	ab	/	/	/	/	a	
PE	II	Vignoble en contre-haut	a	/	/	/	/	a	
PE	III	Parc richement boisé	a	/	/	/	/	a	

Suggestion particulière de sauvegarde:

- Du fait de l'importance prépondérante des environnements dans l'image du site, application très stricte des suggestions générales de sauvegarde, aussi bien en ce qui concerne l'interdiction de construire que la conservation du mode de culture (la vigne); le premier plan sud-est du noyau historique (EE I), du fait de sa position centrale, justifie une vigilance toute particulière.