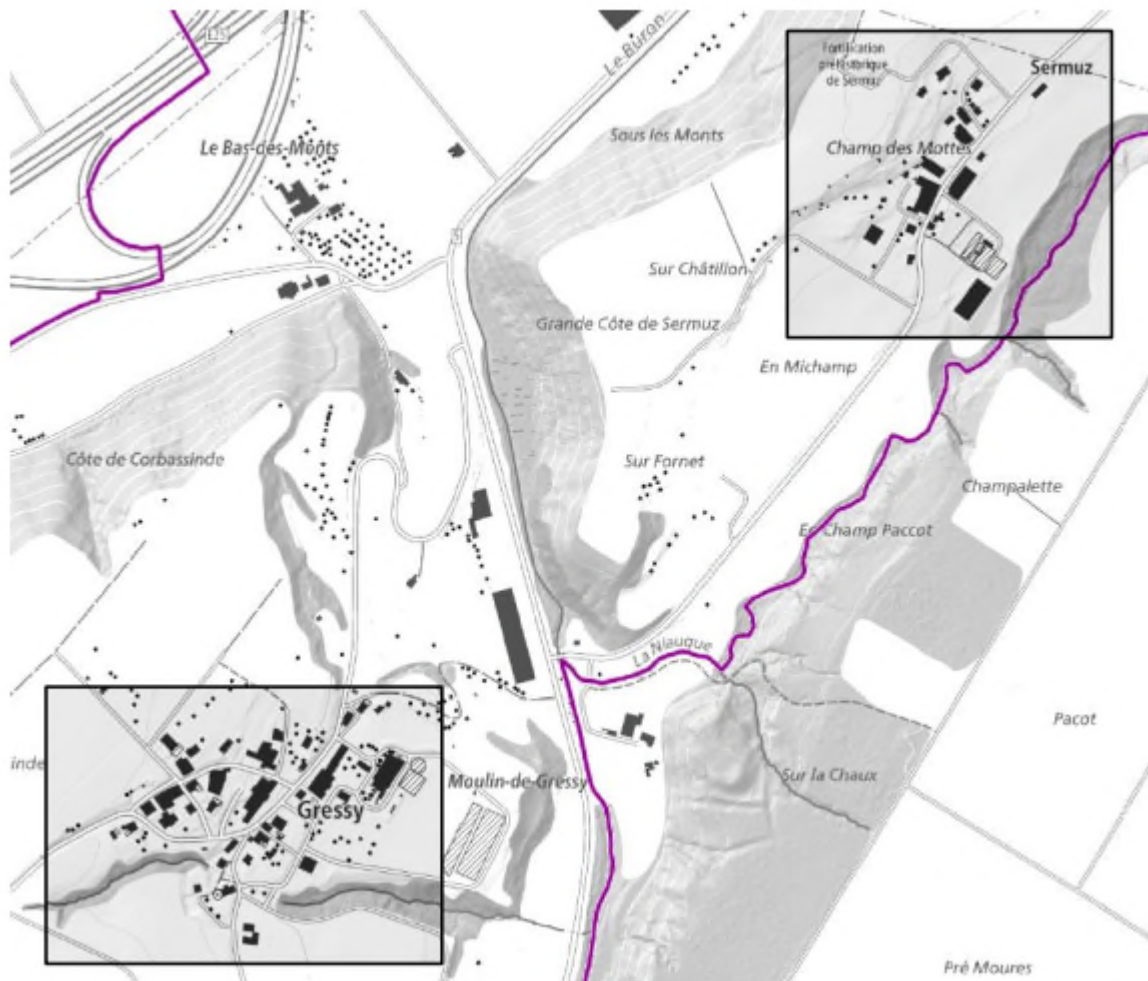


PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

*concernant*

*l'adoption d'une zone réservée pour les localités de Gressy et de Sermuz (plan d'affectation temporaire) et l'adoption de la réponse à l'opposition suscitée par l'enquête publique*



0.	Préambule	2
1.	Périmètre du projet	3
2.	Cadre légal	4
3.	Procédure d'affectation	4
4.	Objectifs de la zone réservée	4
5.	Plan, règlement et procédure d'adoption de la zone réservée	5
6.	Information à la population	6
7.	Opposition	7
8.	Conclusion	8

Madame la Présidente,  
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire, telle que modifiée le 15 juin 2012 et entrée en vigueur le 1er mai 2014, dispose à son article 15, al. 1 et 2 que 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. Afin de mettre en œuvre cette mesure, les Cantons disposaient d'un délai de 5 ans, échéant le 30 avril 2019, pour adapter leurs plans directeurs aux nouvelles dispositions, en particulier quant à la manière d'assurer la conformité des zones à bâtir aux conditions de l'art. 15 (cf. art. 38a et 8a lit. d LAT).

La quatrième adaptation du Plan directeur cantonal avait ainsi pour objectif de mettre en conformité le domaine de l'urbanisation aux exigences de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Les modifications majeures ont été adoptées le 20 juin 2017 par le Grand Conseil et le 21 juin 2017 par le Conseil d'Etat pour les rubriques de sa compétence. Elle a été approuvée par la Confédération le 31 janvier 2018. La mesure A11 du Plan directeur cantonal détermine à cet effet le potentiel de croissance maximal en distinguant le périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal, le périmètre des centres régionaux, le périmètre des centres locaux, le périmètre des localités à densifier et les villages et quartiers hors centre.

Dans le cadre de la révision de leur plan d'affectation communal, les communes vaudoises doivent ainsi redimensionner leurs zones à bâtir (zones d'habitation et mixtes) de sorte que leur capacité d'accueil en nombre d'habitant·e·s soit conforme à la croissance démographique attendue à l'horizon 2036, telle que déterminée par la mesure A11 du Plan directeur cantonal.

À l'intérieur du périmètre compact de l'agglomération, la capacité d'accueil est calculée de manière coordonnée pour les huit communes de l'agglomération, dans le cadre du Projet d'agglomération. À l'extérieur de ce périmètre, elle est calculée de manière indépendante, en appliquant un taux de croissance prédéfini préalablement par l'autorité cantonale.

Puisque les localités de Gressy et de Sermuz sont localisées à l'extérieur du périmètre compact d'agglomération, et que leur capacité d'accueil en nombre d'habitant·e·s est supérieure à celle prévue par le taux de croissance attribué par le Plan directeur cantonal, un projet de redimensionnement doit être mené. Cette démarche implique la perte de droits à bâtir (dézonage) de plusieurs parcelles encore libres ou partiellement libres de constructions, ainsi que l'élaboration d'un nouveau plan d'affectation régularisant les futurs droits.

Afin de ne pas entraver les réflexions en cours et traiter équitablement tous les propriétaires, la Municipalité a soumis à l'enquête publique (n°2021-9345), du 20 février au 21 mars 2021, **un projet de zone réservée<sup>1</sup> portant sur l'entier des zones d'habitation des « localités de Gressy et de Sermuz ».**

Le but est d'interdire temporairement toute construction qui soit de nature à entraver la définition de la future zone à bâtir<sup>2</sup>, en évitant ainsi un effet de « premier·ère arrivé·e – premier·ère servi·e » par rapport au nombre d'habitant·e·s encore « disponibles » selon le Plan directeur cantonal, et ceci sur des parcelles qui ne seraient éventuellement pas les plus propices au développement des localités. Il s'agit notamment d'éviter un développement

---

1 Mesure urbanistique permettant un moratoire temporaire sur tout projet de construction, jusqu'à l'approbation du futur plan d'affectation. La zone réservée prend effet dès l'ouverture de son enquête publique pour une validité de 5 ans. Elle sera toutefois automatiquement abrogée lors de l'approbation du nouveau plan d'affectation des localités. Si les circonstances le justifient, elle peut être prolongée de 3 ans au maximum.

2 À l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 du règlement d'application de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions.

qui contribuerait au mitage du territoire, alors que d'autres terrains mieux localisés seraient en situation de thésaurisation.

Les actuelles zones du village du plan des zones de Gressy et du plan d'affectation de Sermuz et le périmètre affecté par le plan de quartier « Vers l'église » sont concernés. Les propriétaires ont été consultés tout au long du processus d'élaboration du projet de zone réservée via une séance d'information publique, deux courriers explicatifs du projet et deux périodes de consultation de 4 et 1 mois. L'enquête publique a généré une seule opposition, concernant une question de compréhension de la part d'un propriétaire.

**Le présent préavis propose ainsi au Conseil communal l'adoption du plan et du règlement de la zone réservée**, qui fixent conjointement les règles contraignantes pour les propriétaires pendant la période d'élaboration du plan d'affectation.

En parallèle, la Municipalité, avec le concours de ses services, élaborera le plan d'affectation le plus rapidement possible, afin de ne pas trop retarder les propriétaires qui envisagent de mener des projets conformes au futur plan d'affectation des deux localités, aujourd'hui bloquées par la zone réservée.

## 1. Périmètre du projet

Le périmètre de la zone réservée (ci-après ZR) concerne tous les terrains situés en zone à bâtir permettant une affectation à l'habitation, contenus dans :

- le plan des zones de la Commune de Gressy, approuvé le 31 mars 1982 ;
- le plan de quartier « Vers l'Eglise », approuvé le 28 août 1992 ;
- la modification du plan d'affectation de Sermuz, approuvée le 18 juin 1997.

Ils sont régis par le règlement de la Commune de Gressy sur le plan général d'affectation et la police des constructions, approuvé le 18 juin 1997. Au niveau foncier, 17 parcelles pour Sermuz et 41 parcelles pour Gressy sont concernées. En revanche, la zone de constructions d'utilité publique située à Sermuz est exclue de la démarche, du fait qu'elle ne peut pas accueillir de l'habitat.

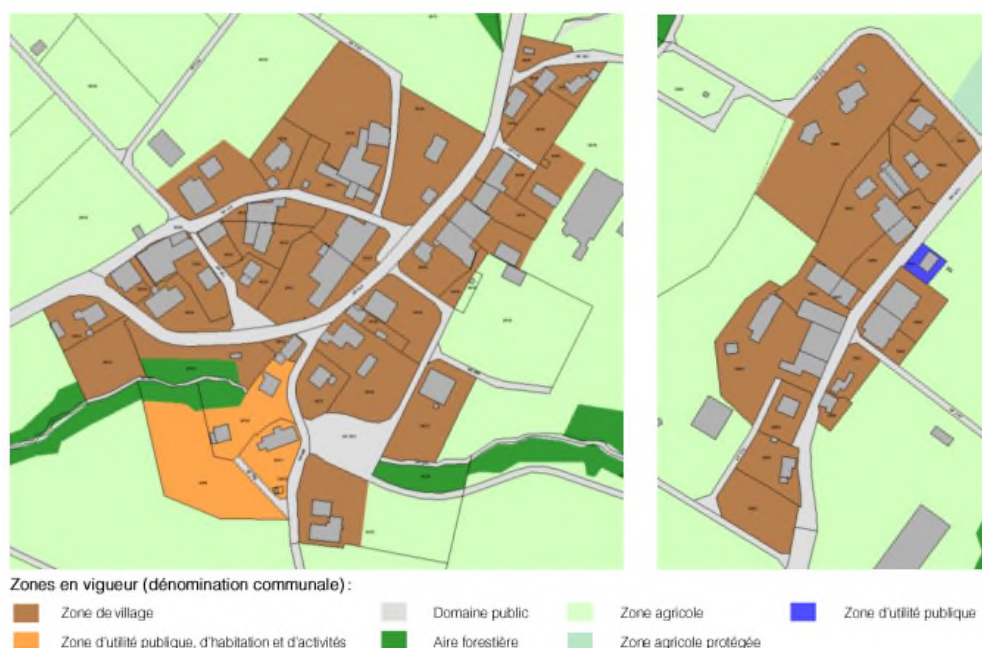


Figure 1 : Affectations en vigueur dans les deux localités (Gressy à gauche, Sermuz à droite)

## 2. Cadre légal

Comme mentionné précédemment, la ZR « Localités de Gressy et de Sermuz » s'inscrit dans la suite de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après LAT), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014, et de la mesure A11 du Plan directeur cantonal (ci-après PDCn) approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018.

La LAT détermine l'horizon de planification à tenir compte dans le cadre de chaque nouveau projet de planification (15 ans). Le PDCn clarifie les modalités d'application de la loi, soit la croissance démographique attendue pour cet horizon et la formule de traduction de cette croissance en m<sup>2</sup> de surfaces de plancher constructibles<sup>3</sup>.

Devenus parties du territoire de la Ville d'Yverdon-les-Bains suite à la fusion de 2011, les localités de Gressy et Sermuz comptent aujourd'hui environ 170 habitant·e·s. Pour elles, les besoins en zone à bâtir correspondent à une croissance de 32 habitant·e·s entre 2015 et 2036<sup>4</sup>. Or leur zone à bâtir permet aujourd'hui d'accueillir jusqu'à environ 98 habitant·e·s supplémentaires, soit 66 habitant·e·s de trop.

Elles présentent de ce fait un surdimensionnement par rapport à la loi fédérale et aux directives cantonales et doivent, par conséquent, voir leur capacité d'accueil réduite.

## 3. Procédure d'affectation

La Municipalité a décidé de séparer la révision du futur Plan d'affectation communal (PACom)<sup>5</sup> du projet de redimensionnement des villages, en menant deux procédures d'affectation distinctes (soit deux plans d'affectation distincts, mais de valeur identique). Ceci permettra, a priori, de ne pas péjorer le développement constructible des localités pendant trop longtemps.

Un plan d'affectation spécifique aux deux localités (ci-après PA « Gressy - Sermuz ») sera ainsi élaboré en parallèle. C'est dans ce cadre que la Municipalité décidera où réduire des surfaces à bâtir représentant un nombre d'habitant·e·s excédentaire. Conformément aux directives cantonales en la matière, le projet de redimensionnement devra dézoner en priorité les territoires constructibles, mais encore libres de constructions, situés hors du territoire urbanisé, soit en périphérie des localités. Au cas où cette mesure s'avère insuffisante, il s'agira d'étudier les dézonages possibles à l'intérieur du territoire urbanisé.

La Municipalité et ses services travaillent déjà actuellement sur ce projet, accompagnés de mandataires spécialisés. Le Conseil communal devra être amené à se positionner sur ce projet courant 2022-2023.

## 4. Objectifs de la zone réservée

L'établissement d'une ZR vise à suspendre temporairement la constructibilité à l'intérieur de la zone à bâtir des deux localités en attendant l'approbation du futur PA « Gressy-Sermuz ». Il s'agit plus précisément de permettre à la Municipalité de refuser toute demande de permis de construire pouvant entraver l'établissement du futur PA, c'est-à-dire prévoyant la construction ou la rénovation, l'agrandissement et la transformation de surfaces ou bâtiments existants, pour du logement. La démarche est notamment motivée par plusieurs

---

3 Un habitant·e correspond à environ 50 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher. Cette surface est comptée à 100% pour une parcelle constructible pouvant encore accueillir un nouveau bâtiment, et à 33% pour une parcelle partiellement libre, ne pouvant accueillir, théoriquement, qu'une extension d'un bâtiment déjà existant.

4 En dehors des périmètres compacts d'agglomération et des périmètres de centre, la capacité d'accueil est calculée selon un taux de croissance annuelle fixe de 0,75% par rapport à la population résidante au 31 décembre 2015 - mesure A11 du PDCn.

5 Antérieurement nommé PGA ou Plan général d'affectation.



demandes de densification dans les deux localités, traitées récemment par la Police des constructions.

La mesure entreprise est régie par l'article 46 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après LATC). Elle permet de limiter la constructibilité d'un périmètre défini durant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum.

Toutefois, le Canton propose aux communes vaudoises un délai jusqu'au 30 juin 2022 pour faire approuver leurs nouveaux plans d'affectation régularisant les zones d'habitation surdimensionnées, selon la mesure A11 du PDCn.

## 5. Plan, règlement et procédure d'adoption de la zone réservée

La ZR est mise en œuvre à travers la procédure d'établissement d'un plan d'affectation. La particularité de ce plan tient à sa durée de vie temporaire.

La ZR est contraignante pour les autorités et les tiers (art. 23 LATC). La LATC fixe le contenu minimum du dossier (art. 24 et 26 LATC), c'est-à-dire un plan, accompagné de son règlement (annexe 1) et d'un rapport explicatif au sens de l'article 47 OAT (annexe 2)<sup>6</sup>.

Les plans de situation définissent précisément les périmètres dans lesquelles les dispositions de la ZR s'appliquent (cf. figure 2 ci-après).



Figure 2 : Plans de situation de la ZR réalisés par le bureau BR PLUS  
(Gressy, à gauche, et Sermuz, à droite)

6 La Municipalité et le Service de l'urbanisme ont développé la ZR avec l'appui du bureau BR PLUS.

Les étapes pour l'établissement de la ZR sont les mêmes que pour celle d'un PA<sup>7</sup>, à savoir :

- établissement du/des dossiers d'examen préliminaire puis préalable et transmission aux services cantonaux ;
- adaptation du dossier suite aux remarques des services ;
- information de la population et mise à l'enquête publique ;
- traitement des oppositions éventuelles ;
- adoption par le Conseil communal et levée des oppositions ;
- approbation par le Département des institutions et du territoire.

La Municipalité a validé le dossier de la ZR en juillet 2020, de manière à permettre l'envoi à l'examen préalable valant également examen préliminaire. Avant ceci, elle a informé les propriétaires de la démarche à plusieurs reprises (cf. ch. 6 ci-après).

Suite au retour positif des services cantonaux, le projet a été soumis à l'enquête publique du 20 février au 21 mars 2021. Il a fait l'objet d'une seule opposition (cf. ch. 7 ci-après).

## 6. Information à la population

La Municipalité a procédé à l'information et à la consultation des propriétaires concernés tout au long de l'élaboration du dossier. Le processus d'information a été réalisé en même temps que celui relatif au projet de redimensionnement.

En effet, la Municipalité a présenté un premier projet de redimensionnement à la population des deux localités le 9 mars 2020, lors d'une séance publique tenue en présence de M. Jean-Daniel Carrard (ancien syndic), de Mme Gloria Capt (ancienne municipale en charge du dicastère de l'urbanisme et des bâtiments) et de M. Pierre Imhof (chef de la Direction générale du territoire et du logement). Elle y a également annoncé son intention de mettre en place une zone réservée pendant la durée d'élaboration du nouveau plan d'affectation. Un premier délai de consultation de quatre mois a été octroyé à tous les propriétaires entre les mois de mars et juillet 2020.

Suite à cette consultation et à certaines modifications et corrections du projet, une nouvelle proposition de projet de redimensionnement a été transmise par courrier aux propriétaires en date du 9 novembre 2020. La Municipalité y présentait également le projet provisoire de la zone réservée. Une deuxième séance d'information publique a dû être annulée à ce moment-là, en raison de la pandémie de coronavirus COVID-19. Un nouveau délai de consultation d'un mois a cependant été donné à tous les propriétaires souhaitant s'exprimer sur les projets (entre les mois de novembre et décembre 2020). La majeure partie des questions/remarques concernaient le projet de redimensionnement plutôt que la zone réservée.

La création de la zone réservée a aussi fait l'objet d'une première publication dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud (ci-après FAO) le 5 juin 2020. Ensuite, au moment de sa mise à l'enquête, les publications suivantes ont été réalisées :

- un communiqué de presse ;
- une annonce sur le site internet de la Ville ;
- une lettre recommandée envoyée à tous les propriétaires, avec la date de mise à l'enquête et le lien sur la page internet respective ;
- l'affichage usuel des documents d'enquête à la Police des constructions ;
- une nouvelle annonce dans la FAO ;
- des affichages du projet aux piliers publics des localités de Gressy et de Sermuz.

---

7 Régies par les articles 22 à 45 LATC.

En ce sens, la démarche est conforme aux articles 4 LAT et 2 LATC d'information et de participation de la population.

## 7. Opposition

L'enquête publique a suscité une seule opposition.

### *Opposition du 18 mars 2021, de M Claude-Etienne Dutoit, domicilié au chemin du Rempart 7, à Sermuz*

L'opposant est d'avis que dans le dossier soumis à l'enquête publique, « aucune information n'est donnée quant aux possibilités de développement futur des différentes parcelles ». Il souhaite savoir s'il y aura « prochainement une mise à l'enquête publique concernant le redimensionnement de la zone à bâtir de Gressy et de Sermuz ».

Une séance de conciliation s'en est suivie le 16 avril 2021, en présence de représentants du Service de l'urbanisme, durant laquelle la démarche a été réexpliquée. L'objet de l'opposition concernait en réalité plutôt des questions liées au projet de redimensionnement à venir (via le futur plan d'affectation) et les possibilités de développer des projets de densification sur les parcelles dont M. Dutoit est propriétaire.

Concernant son opposition formelle à la zone réservée, M. Dutoit a expliqué lors de la séance de conciliation qu'il avait surtout voulu officialiser son souhait d'être écouté et informé de la suite des projets et de l'existence d'une prochaine mise à l'enquête.

Durant la séance, il a été précisé qu'une nouvelle enquête publique serait réalisée à propos du futur plan d'affectation, que deux moments d'information sont encore prévus d'ici là et que le projet de zone réservée ne conditionne en rien les règles de constructibilité futures.

Vu les explications reçues en séance, M. Dutoit a déclaré à cette occasion qu'il retirerait son opposition par un prochain courrier adressé à la Municipalité. Il n'a cependant pas confirmé ses déclarations par écrit, de sorte que son opposition doit être considérée comme formellement encore pendante.

Comme on l'a relevé ci-dessus, la création de la zone réservée poursuit l'objectif de ne pas entraver les réflexions en cours et de traiter équitablement tous les propriétaires. Le but est d'interdire temporairement toute construction qui soit de nature à entraver la définition de la future zone à bâtir en évitant ainsi un effet de « premier-ère arrivé-e – premier-ère servi-e » par rapport au nombre d'habitant-e-s encore « disponibles » selon le PDCn. Le projet de zone réservée ne conditionne en rien les règles de constructibilité futures.

La Municipalité propose dès lors au Conseil communal de lever l'opposition de M. Claude-Etienne Dutoit.

## 8. Conclusion

Sur la base du présent préavis, la Municipalité recommande au Conseil communal d'adopter le plan et le règlement de la zone réservée pour les localités de Gressy et de Sermuz et de lever l'opposition de M. Claude-Etienne Dutoit, considérant que cette mesure est indispensable pour assurer un traitement équitable de tous les propriétaires pendant l'élaboration des études du futur PA.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS  
sur proposition de la Municipalité,  
entendu le rapport de sa Commission et  
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,  
décide :

- Article 1: Le plan de la zone réservée « Localités de Gressy et de Sermuz » et son règlement sont adoptés.
- Article 2: La réponse à l'opposition déposée à l'encontre du projet soumis à l'enquête publique du 20 février au 21 mars 2021 est adoptée.
- Article 3 : La décision d'approbation préalable du Département des institutions et du territoire est réservée.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

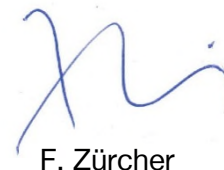
Le Syndic :



P. Dessemontet



Le Secrétaire :



F. Zürcher

Annexes

- (1) : Plan de la zone réservée « Localités de Gressy et de Sermuz » et son règlement  
(2) : Rapport justificatif (47 OAT) de la zone réservée, du 17 décembre 2020  
(3) : Opposition de M. Claude-Etienne Dutoit.

Déléguée de la Municipalité : Mme Carmen Tanner, vice-syndique et Municipale de l'urbanisme, de la culture, de la durabilité et des ressources humaines



# COMMUNE D'YVERDON-LES-BAINS



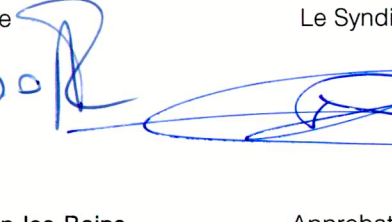



## Zone réservée : Localités de Gressy et de Sermuz (Plan d'affectation temporaire)

### Plans de situation et Règlement

#### DOSSIER POUR ENQUÊTE PUBLIQUE

Approbation par la Municipalité d'Yverdon-les-Bains  
le 21.01.2021

Mise à l'enquête publique du 02.01.2021 au  
21.01.2021 par la Municipalité d'Yverdon-les-Bains

Le Syndic  Le Syndic   
 

Adoption par le Conseil communal d'Yverdon-les-Bains  
dans sa séance du .....

Approbation par le Département des  
institutions et du territoire (DIT)

La Présidente La Secrétaire La Cheffe de Département

Lausanne, le .....

Constatation de la mise en vigueur le .....

Selon base cadastrale du 15.12.2020  
Base cadastrale authentifiée le : 23.12.2020

David Varidel,  
Ingénieur géomètre breveté,



BR PLUS INGENIEURS SA  
Rue de la Plaine 68  
1401 Yverdon-les-Bains  
Grand Rue 9  
1337 Valence  
www.br-plus.ch



Yverdon-les-Bains, le 17 décembre 2020  
Dossier n°4936-YVE

### Règlement de la zone réservée

#### Article 1 But

Alinea 1 La zone réservée selon l'article 46 de la LATC est instaurée dans le but de suspendre temporairement la constructibilité des localités de Gressy et de Sermuz, afin de redimensionner la zone à bâtir conformément à la LAT.

#### Article 2 Périmètre

Alinea 1 La zone réservée déploie ses effets sur les périmètres et les emprises définis sur les Plans de situation.

#### Article 3 Effets

Alinea 1 Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC.

#### Article 4 Approbation, durée et abrogation

Alinea 1 La présente zone réservée est approuvée par décision du Département compétent.

Alinea 2 La zone réservée a une durée de cinq ans à compter de sa mise en vigueur. Elle peut être prolongée de trois ans, aux conditions de l'article 46 LATC.





Alinea 3 Pendant sa durée de validité, la zone réservée prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.

### Légende des Plans de situation de la zone réservée

A titre contraignant (régulé par la présente planification)

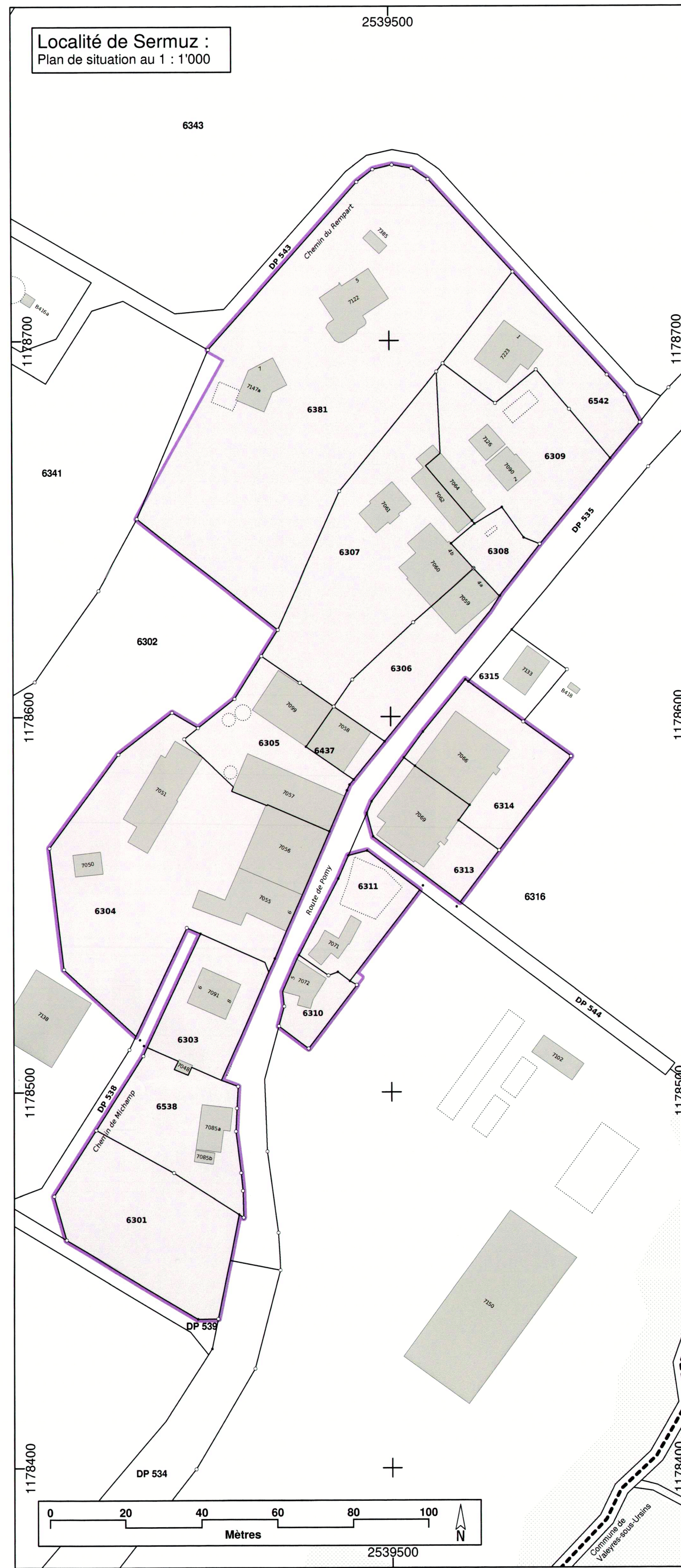
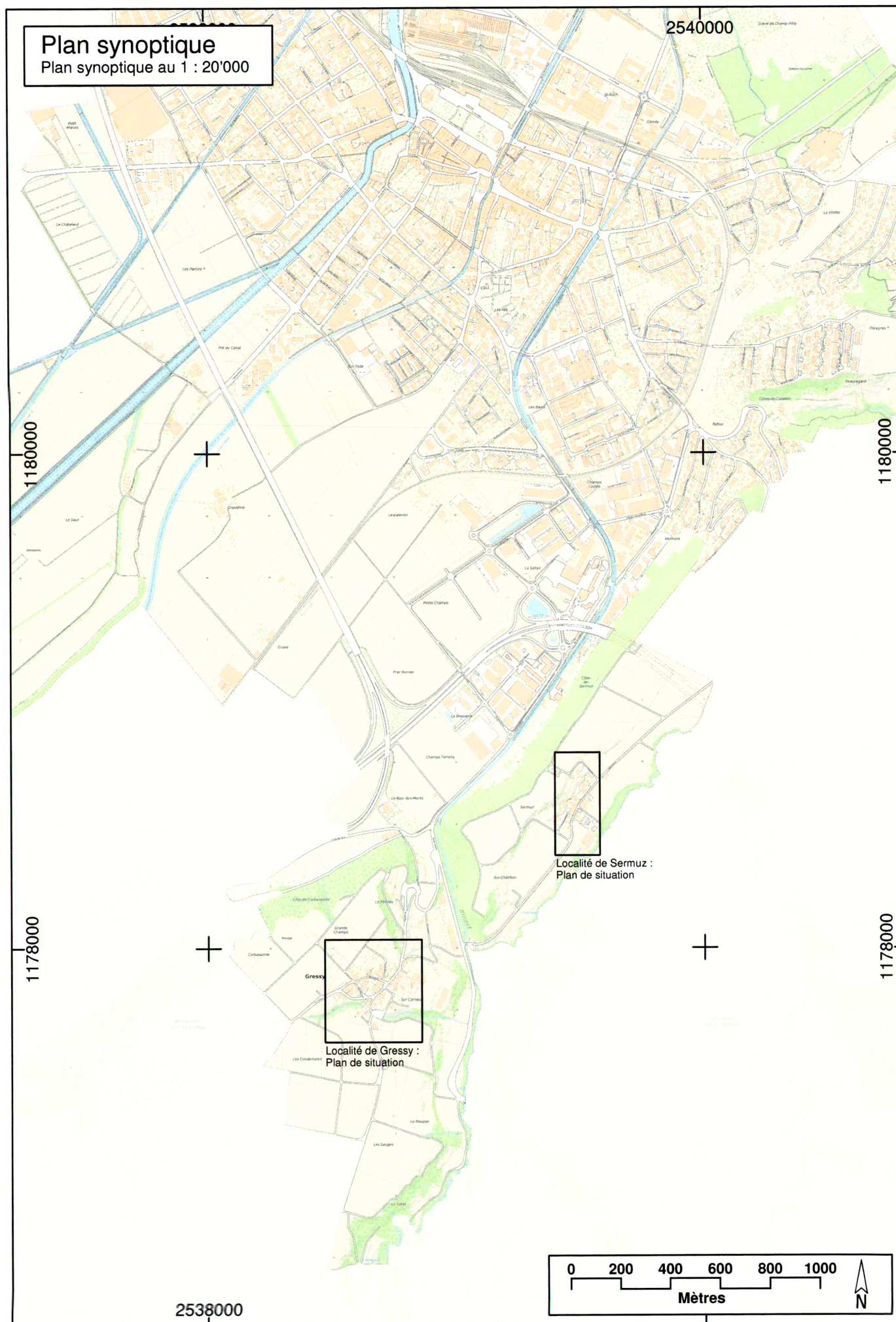
-  Périmètre de la zone réservée
-  Emprise de la zone réservée

A titre indicatif (régulé par une autre procédure en vigueur)

-  Limite communale
-  Bâtiment existant
-  Objet divers
-  Aire forestière

A titre informatif (mentionné à titre d'information, hors procédure)

-  Avenue de Nom de rue ou lieu-dit







## COMMUNE D'YVERDON-LES-BAINS

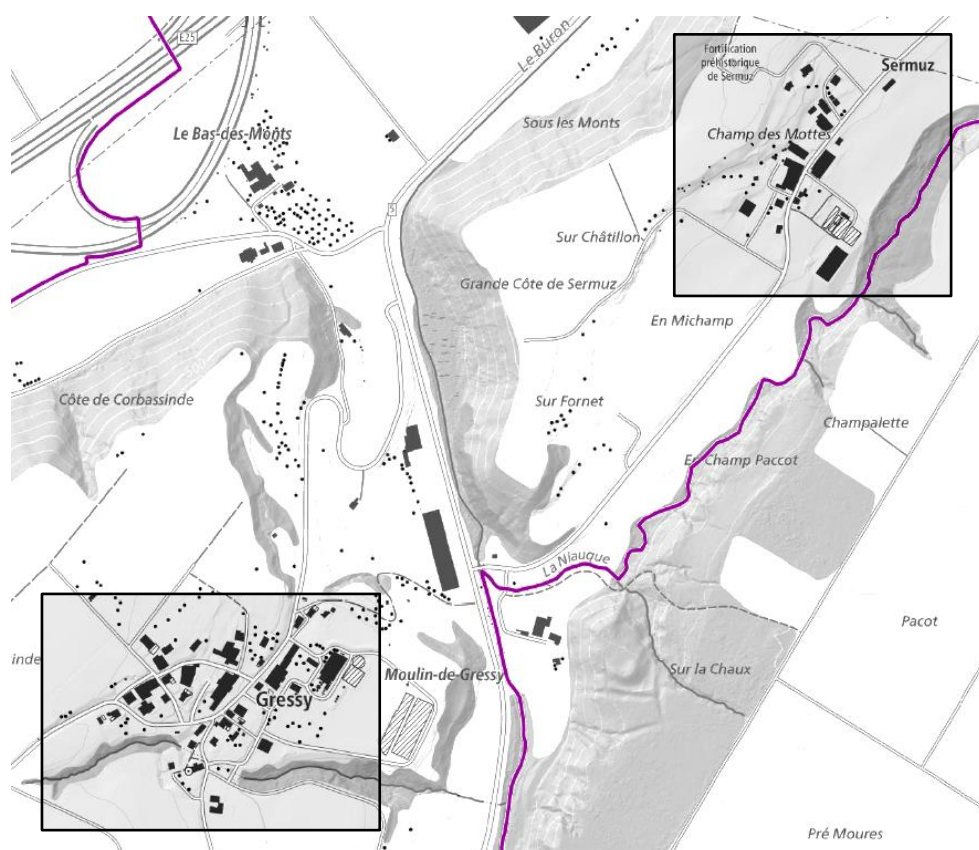
# Zone réservée : Localités de Gressy et de Sermuz (Plan d'affectation temporaire)

## Rapport justificatif (47 OAT)

selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire

DOSSIER POUR ENQUÊTE PUBLIQUE

17 décembre 2020



Localités de Gressy et de Sermuz, au sud du territoire communal yverdonnois. Crédit : Géoportail VD



Pour traiter :

D. Varidel, Ingénieur géomètre breveté, SIA

T. Aligisakis, Géographe UNINE - urbaniste FSU – UNIGE

*Dossier n°04936-YVE*

**BR<sup>+</sup>**  
INGÉNIEURS GÉOMÈTRES BREVETÉS

**BR PLUS INGENIEURS SA**

Rue de la Plaine 68  
1401 Yverdon-les-Bains

Grand Rue 9  
1337 Vallorbe  
[www.br-plus.ch](http://www.br-plus.ch)



## Sommaire

A. PRÉSENTATION DU PROJET .....	4
1. Contexte présentation du projet.....	4
1.1 Buts et structure du rapport.....	4
1.2 Contexte de la planification.....	4
1.3 Nécessité de la zone réservée.....	5
1.4 Bases légales et planifications supérieures.....	7
2. Recevabilité du dossier.....	9
2.1 Portée du plan et contenu minimum.....	9
2.2 Procédure de l'établissement de la planification.....	9
2.3 Acteurs du projet et état des coordinations.....	10
2.4 Concertation et information publique .....	10
2.5 Chronologie du projet et coordination des procédures.....	11
B. JUSTIFICATION ET CONFORMITÉ .....	12
3. La zone réservée et ses effets.....	12
3.1 Périmètre de la zone réservée .....	12
3.2 Composition de la pièce principale du dossier.....	13
3.3 Entrée en force de la zone réservée.....	14
3.4 Intentions communales durant la période d'application.....	14
4. Mise en œuvre et conclusion.....	15
4.1 Bordereau des pièces du dossier .....	15
4.2 Démonstration finale de la conformité du projet.....	15
5. Annexe.....	16

## Lexique

### Bases légales et directives

◇ LAT	: Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
◇ LATC	: Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (C.de Vaud)
◇ NORMAT	: Normalisation des données de l'aménagement du territoire (Directive)
◇ OAT	: Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
◇ RLATC	: Règlement d'application de la LATC (C.de Vaud)

### Planifications et procédures

◇ 47 OAT	: Rapport justificatif selon l'article 47 de l'OAT
◇ PA	: Plan d'affectation (est sectorisé, sur le territoire communal ou sur un quartier)
◇ PDCn	: Plan directeur cantonal
◇ PDR	: Plan directeur régional
◇ PGA	: Plan général d'affectation (remplacé par le PA)
◇ ZR	: Zone réservée

### Instances et administrations

◇ AggloY	: Agglomération yverdonnoise (composée de 8 communes)
◇ CC	: Conseil communal (sous-entendu d'Yverdon-les-Bains), organe législatif
◇ DGTL	: Direction générale du territoire et du logement (sous le DIT), rempl. le SDT
◇ DIT	: Département des institutions et du territoire (C. de Vaud)
◇ URB	: Service de l'urbanisme (sous-entendu de la Ville d'Yverdon-les-Bains)

# A. PRÉSENTATION DU PROJET



## 1. Contexte présentation du projet

### 1.1 Buts et structure du rapport

Le présent rapport (Rapport 47 OAT – Rapport justificatif selon l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire) est destiné à relater les principes et les décisions qui ont guidé tout le processus de l'établissement de la zone réservée. Il est destiné aux autorités cantonales et à leurs services techniques, mais également aux non-initiés et à la population de la Commune (ou Ville) d'Yverdon-les-Bains. Le contexte, la mesure entreprise et les secteurs concernés sont présentés. Le projet de zone réservée est ensuite détaillé (plans, réglementation, etc.) en démontrant sa conformité et en justifiant les choix entrepris. Enfin, les effets de la zone réservée et sa mise en œuvre sont exposés.

### 1.2 Contexte de la planification

#### Contexte national et vaudois

La révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) a été approuvée le 3 mars 2013 par la population suisse et est entrée en force le 1er mai 2014. Pour se mettre en conformité à la LAT, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), anciennement le Service du développement territorial (SDT), a proposé une adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn). Ce document révisé est entré en force le 31 janvier 2018 lors de son approbation par le Conseil fédéral.

Les communes doivent redimensionner leurs zones d'habitation de manière à ce que leur capacité d'accueil en nombre d'habitants soit équivalente au besoin démographique pour un horizon de planification à 15 ans. Pour remédier à ceci, la Ville doit redimensionner sa zone à bâtir et présenter une nouvelle planification, remplaçant le Plan général d'affectation (PGA) en vigueur. À noter toutefois que le redimensionnement de la zone à bâtir se fait en fonction de la localisation de celle-ci à l'intérieur ou à l'extérieur d'un périmètre compact d'agglomération, conformément à la mesure A11 du PDCn.

#### Contexte communal yverdonnois

Les révisions des planifications en vigueur ont lieu au moins tous les quinze ans ou lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées (art. 26 LATC).

La révision du Plan d'affectation communal d'Yverdon-les-Bains (PA communal) est entreprise afin que la planification communale soit rendue conforme au dispositif cantonal, suite à l'entrée en vigueur successive des révisions du PDCn au 31 janvier 2018 et de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) au 1<sup>er</sup> septembre 2018.

### Contexte local (Gressy et Sermuz)

Pour les localités de Gressy et de Sermuz, le besoin démographique correspond à une croissance de 32 habitants entre 2015 et 2036. Il a été calculé avec un taux de croissance annuel de 0.75%, applicable aux secteurs hors du périmètre compact de l'agglomération, conformément à la mesure A11 du PDCn. La zone à bâtir des deux localités permet l'accueil de plusieurs dizaines d'habitants supplémentaires.

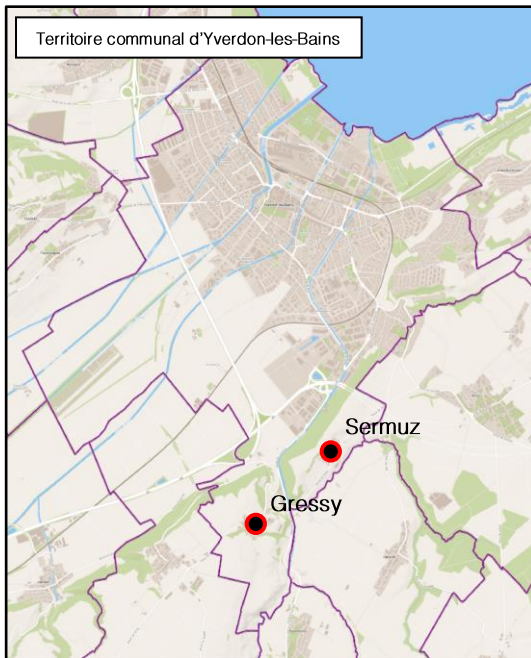
La révision du PA communal (jusqu'ici PGA) impliquera à terme la perte de droits à bâtir (dézonage) de plusieurs parcelles encore libres ou parties de parcelles encore libres de constructions sur les localités de Gressy et de Sermuz. Conformément aux directives cantonales en la matière, le projet de redimensionnement prévoit de dézoner en priorité les territoires constructibles situés hors du territoire urbanisé. Cette variante ne sera *a priori* pas suffisante pour rendre la zone à bâtir des localités conforme au cadre légal en vigueur.

### 1.3 Nécessité de la zone réservée

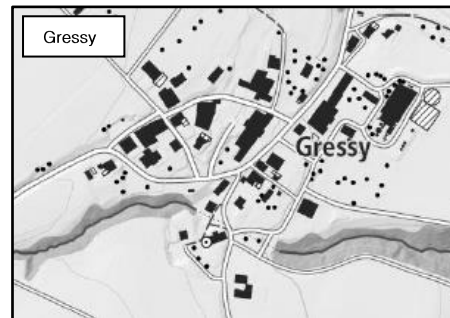
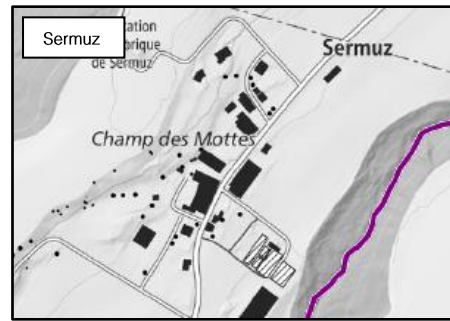
#### Résumé et objectifs de la zone réservée

Afin de pouvoir mener un projet de redimensionnement de la zone à bâtir d'entente avec ses habitants et sans que de nouveaux projets puissent mettre en cause l'application correcte de cette mesure, la Municipalité d'Yverdon-les-Bains a entrepris la création d'une zone réservée sur la zone à bâtir dédiée à l'habitation de tous les terrains situés hors du territoire compact de l'agglomération.

Cette mesure impacte les localités au sud du territoire communal yverdonnois, Gressy et Sermuz, pour lesquelles un redimensionnement de la zone à bâtir est nécessaire.



Localisation des localités de Gressy et de Sermuz



### Justification de la démarche

L'établissement d'une zone réservée vise à mettre en œuvre les planifications supérieures précitées. En attendant l'approbation d'un futur plan d'affectation mettant en conformité la dimension de la zone à bâtir des deux localités, il s'agit de pouvoir suspendre temporairement la constructibilité à l'intérieur des localités et de permettre le refus de toute demande de permis de construire pouvant entraver l'établissement du plan. La démarche est notamment motivée par plusieurs demandes (densification de bâtiments existants et de terrains libres de toute construction) traitées par la Police des constructions (de la Ville) ces dernières années. La zone réservée est ainsi conforme à la LAT.

<b>Objectif et justification :</b>
Ne pas entraver ou rendre plus difficile la planification à venir sur les localités de Gressy et de Sermuz.

### Mesure entreprise : la création d'une zone réservée communale

La zone réservée est définie par l'article 46 de la LATC :

<b>Art. 46</b>	<b>Zones réservées</b>
<i>al. 1 Les communes ou le département peuvent établir des zones réservées selon l'article 27 LAT. Ces zones interdisent ou limitent la constructibilité de terrains pendant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum.</i>	
<i>al. 2 La procédure d'approbation est celle des plans d'affectation.<sup>1</sup></i>	

<sup>1</sup> LATC

La zone réservée est une mesure conservatoire visant à suspendre ou limiter la constructibilité durant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum. Elle a pour objectif pour ne pas entraver l'établissement, la modification ou la révision de plans d'affectation (art. 46 LATC). Le présent projet de zone réservée (ZR) communale est nommé « Zone réservée : Localités de Gressy et de Sermuz ».

<b>Mesure entreprise :</b>
Création d'une ZR communale, correspondant à une interdiction temporaire de bâtir (sous conditions), sur les localités de Gressy et de Sermuz.

#### 1.4 Bases légales et planifications supérieures

La présente planification est soumise à toute une série de lois et de planifications supérieures auxquelles elle doit démontrer sa conformité.

##### Bases légales et planifications supérieures

La révision de la LAT exige de dimensionner les zones à bâtir « de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes » (art. 15 al. 1), tout en garantissant « leur disponibilité (...) sur le plan juridique » (art 15 al. d). La LAT indique que « les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites » (art 15 al. 2).

Afin de favoriser le développement des centres, la 4<sup>ème</sup> adaptation du PDCn impose aux communes des taux de croissance annuels différenciés en fonction de leur typologie de centre. En cas de surdimensionnement de zones à bâtir par rapport à la croissance permise par le PDCn, les communes doivent réviser leurs plans d'affectation d'ici le 20 juin 2022, soit 5 ans après l'adoption du PDCn révisé par le Grand Conseil.

En parallèle, le Plan directeur régional du Nord Vaudois (PDR) a été mis en consultation en décembre 2018. Il identifie les enjeux et fixe des mesures à l'échelle régionale et locale. La Ville d'Yverdon-les-Bains est au centre de l'Agglomération yverdonnoise (AggloY) ; Le périmètre compact de cette dernière n'inclut toutefois pas les localités de Gressy et de Sermuz.



## Planifications de compétences communales en vigueur

Le territoire communal est soumis aux plans et règlements suivants :

- « Plan d'aménagement local : Plan des zones de la Commune de Gressy », approuvé par le Conseil d'État le 31.03.1982. Ledit plan indique les affectations pour les deux localités ;
- « Plan de quartier " Vers l'église " », approuvé par le Conseil d'État le 28.08.1992 ;
- « Modification du Plan d'affectation de Sermuz », approuvée par le Conseil d'État le 18.06.1997) ;
- « Règlement communal sur le Plan général d'affectation de Gressy et la police des constructions », approuvé par le Conseil d'État le 18.06.1997<sup>2</sup>. Ledit règlement n'a pas apporté de changements au Plan des zones.

La fusion entre les Communes d'Yverdon-les-Bains et de Gressy, cette dernière comprenant la localité de Sermuz, a été opérée le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Aucune modification au périmètre compact de l'agglomération yverdonnoise n'a cependant eu lieu suite à cette fusion. Le Plan des destinations de base du Plan général d'affectation de la Ville d'Yverdon-les-Bains récapitule les dispositions légales en vigueur.

---

<sup>2</sup> Le « Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions », approuvé par le Conseil d'État le 31.02.1982, ayant été abrogé.

## 2. Recevabilité du dossier



### 2.1 Portée du plan et contenu minimum

La ZR est mise en œuvre à travers la procédure de l'établissement d'un plan d'affectation (PA) temporaire. La particularité du plan tient dans sa durée de vie, dépendante de la mise en vigueur du PA communal. Le PA est contraignant pour les autorités et les tiers (art. 23 LATC). La LATC fixe le contenu minimum du dossier (art. 24 et 26 LATC) de l'établissement d'un PA, ce dossier comprend un plan et un règlement, accompagnée d'un rapport explicatif.

### 2.2 Procédure de l'établissement de la planification

Les étapes pour l'établissement d'un PA sont régies par les articles 22 à 45 de la LATC. Il s'agit en premier lieu de l'établissement du dossier et des examens cantonaux, en second lieu de la mise à l'enquête publique et du traitement des oppositions et en dernier lieu des voies de recours et de l'entrée en vigueur. Ces étapes sont détaillées ci-après.

Un projet est transmis pour examen préliminaire (art. 36 LATC), puis pour examen préalable (art. 37 LATC), à l'Aménagement communal (AC), au sein de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), anciennement le Service du développement territorial (SDT). L'AC effectue une pesée des intérêts et se prononce sur la conformité. La Municipalité adapte son projet si nécessaire et procède à l'information publique (art. 38 LATC). Elle soumet les documents à l'enquête publique durant 30 jours (art. 38 LATC).

Il est possible de suivre une procédure accélérée, à savoir que le dossier d'examen préliminaire et d'examen préalable soit transmis pour un examen conjoint à l'AC. La Commune transmet à l'AC les géodonnées au stade de l'examen préalable ou au stade de l'examen préliminaire, si ce dernier vaut examen préalable (art. 36 al. 3 LATC). Cette procédure a été choisie et se justifie dans la mesure où les coordinations techniques ont déjà eu lieu.

Les oppositions recevables sont recueillies (art. 39 LATC) et la Municipalité organise des conciliations. Le Conseil communal se prononce ensuite sur le projet en l'adoptant (art. 42 LATC). La Municipalité transmet une demande d'approbation préalable (art. 43 LATC) au Département des institutions et du territoire (DIT). La décision est soumise aux opposants qui peuvent recourir (art. 43 LATC) auprès de la Cour de droit administratif et public. L'entrée en vigueur est constatée par l'AC (art. 43 LATC).

Les données seront transmises dans le respect des directives cantonales de normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT).

### 2.3 Acteurs du projet et état des coordinations

Pour la mise en œuvre et l'avancée de la procédure, des coordinations ont eu lieu entre les différents acteurs du projet.

#### **Mandants – Coordination et validation du dossier**

L'entité initiatrice est la Municipalité d'Yverdon-les-Bains, représentée par un COPIL, composé de J.-D. Carrard, Syndic, G. Capt, Municipale des Services de l'urbanisme et des bâtiments, et V. Jaggi Wepf, Municipale des Services de la sécurité publique et de défense incendie et secours. La Municipalité est soutenue par ses services techniques, à travers le pilotage du Service de l'urbanisme (URB).

#### **Mandataire qualifié – Élaboration du dossier**

Le bureau BR PLUS Ingénieurs SA est le mandataire en charge de l'établissement du PA. Les personnes engagées dans ce mandat sont :

- D. Varidel, Ingénieur géomètre breveté ;
- T. Aligisakis, Géographe UNINE - urbaniste FSU – UNIGE.

#### **Services cantonaux – DGTL-AC**

Des coordinations techniques ont eu lieu avec la DGTL – AC, avec D. Richter, et les représentants de la Ville (pour URB, J. Woessner, S. Dias et V. Wenger), accompagnés par leur mandataire.

### 2.4 Concertation et information publique

La Ville a procédé de manière continue à l'information et à la participation de la population par le biais d'échanges réguliers avec les propriétaires concernés tout le long de l'élaboration du dossier.

#### **Séance d'information du 09 mars 2020 et échanges consécutifs**

Une première séance d'information ouverte à tous les propriétaires a eu lieu le 09 mars 2020 pour informer du besoin de redimensionner la zone à bâtir des deux villages et de la mise en place d'une zone réservée par la Municipalité. Un projet de redimensionnement a également été présenté. Plusieurs représentants des autorisés communales et cantonales y étaient présents : J.-D. Carrard, G. Capt, P. Imhof (Chef de service de la DGTL), R. Falvino (responsable du Bureau d'AggloY), ainsi que plusieurs membres d'URB.

Afin de confirmer la variante de redimensionnement et de bénéficier de la connaissance plus fine que les propriétaires ont de leurs terrains, URB a été à l'écoute de leurs commentaires et propositions concernant le projet de révision de la zone à bâtir des deux localités.

Ceci a été le cas à deux reprises déjà : pendant les mois de mars à juillet 2020, puis entre novembre et décembre de la même année (quatre mois - puis un autre - de consultation ouverte). La révision de la zone à bâtir des deux localités sera conduite dans les meilleurs délais durant l'année 2021, afin de régulariser les règles de constructibilité des deux localités.

### Information avant la mise à l'enquête publique

Une deuxième séance d'information publique avait également été fixée le 18 novembre 2020, avant d'être annulée en raison des restrictions sanitaires liées au COVID-19. La Ville a ainsi informé directement les propriétaires du projet et de sa mise à l'enquête publique par courrier et via les canaux usuels, notamment par un communiqué de presse, par la publication dans la FAO, au pilier public et dans un journal régional, ainsi que par la mise à disposition des documents sur le site web d'Yverdon-les-Bains.

## 2.5 Chronologie du projet et coordination des procédures

### Chronologie du projet

Suite à l'initiation de la démarche en mars 2020, la Municipalité dispose d'un délai de 14 mois pour mettre à l'enquête publique son projet, soit jusqu'à la fin du mois d'avril 2021. La Municipalité a transmis le dossier établi pour examen cantonal (examens préliminaire et préalable conjoints) en date du 20 août 2020. L'avis préliminaire valant examen préalable, daté du 30 octobre 2020, a uniquement mentionné une demande d'adaptation du cartouche du plan et une modification de l'article relatif aux effets de la zone réservée. En tout, une année est projetée pour la bonne élaboration, concertation et mise en œuvre du projet.

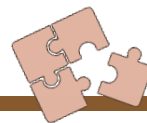
Étapes du projet	
<b>A. Élaboration du dossier (2020)</b>	
	<i>Mars-Avril 2020 : Élaboration d'un cahier des charges et attribution du mandat</i>
	<i>Mai-Juin-Juillet 2020 : Établissement du dossier et coordinations</i>
	<i>Août-Septembre-Octobre 2020 : Validation municipale et examen cantonal</i>
	<i>Novembre-Décembre 2020 : Adaptation du dossier</i>
<b>B. Mise en œuvre du dossier (2021)</b>	
	<i>Janvier 2021 : Validation municipale et information au public</i>
	<i>Février 2021 : Mise à l'enquête publique</i>
	<i>Mars-Avril-Mai 2021 : Traitement des éventuelles oppositions</i>
	<i>Juin 2021 : Approbation du dossier</i>

### Coordination des procédures

Aucune autre procédure n'est à coordonner avec la ZR.

## B. JUSTIFICATION ET CONFORMITÉ

### 3. La zone réservée et ses effets



#### 3.1 Périmètre de la zone réservée

##### Affectations en vigueur et état foncier des secteurs visés

La ZR impacte l'ensemble des zones à bâtir destinées à de l'habitat situées dans les deux localités. Un périmètre global, indépendant du statut du bâti actuel, a été préféré. Une délimitation de manière ciblée aurait engendré des choix subjectifs, favorisant ou défavorisant certains propriétaires.



Zones en vigueur (dénomination communale) :

Zone de village	Domaine public	Zone agricole	Zone d'utilité publique
Zone d'utilité publique, d'habitation et d'activités	Aire forestière	Zone agricole protégée	

Affectations en vigueur des secteurs visés (Gressy à gauche, Sermuz à droite)

Les espaces planifiés sont basés sur les planifications communales en vigueur et respectent le cadre légal et les directives cantonales applicables, notamment la fiche d'application éditée par l'AC<sup>3</sup>.

##### Périmètre et emprise de la Zone réservée

Le périmètre englobe les parcelles comprises dans :

- la zone de village de Gressy ;
- la zone de village de Sermuz ;
- la zone affectée par le PQ « Vers l'église ».

<sup>3</sup> Fiche d'application « Comment établir une zone réservée communale ? », DGTL, DIT, Version du 01.08.2019.

Le périmètre concerné inclut la totalité de la Zone de village présente sur les localités de Gressy et de Sermuz. Le Plan de quartier (PQ) « Vers l'église », en vigueur à Gressy, désigne des périmètres d'implantation de constructions (périmètre 3 et 4) permettant l'accueil de constructions abritant de l'habitation. L'entier du PQ est intégré dans le périmètre du projet. Au niveau foncier, 17 parcelles pour Sermuz et 41 pour Gressy sont concernées par le projet. En revanche, la zone de constructions d'utilité publique située à Sermuz est exclue de la démarche, dans la mesure où elle ne représente pas une réserve en zone d'habitation ou mixte au sens de la mesure A11 du PDCn.

### 3.2 Composition de la pièce principale du dossier

Le dossier se présente, en complément du Rapport, sous la forme d'une pièce principale, permettant une vision globale de la planification. Elle propose :

- le « Règlement de la zone réservée » ;
- le « Plan synoptique au 1 : 20'000 » ;
- les deux Plans de situation de la Zone réservée, à savoir « Localité de Gressy : Plan de situation au 1 : 1'000 » et « Localité de Sermuz : Plan de situation au 1 : 1'000 ».

#### Plans de situation de la Zone réservée

Les Plans de situation indiquent le périmètre et l'emprise de la ZR.



**Légende :** ——— Périmètre de la Zone réservée      ■■■■■ Emprise de la Zone réservée

*Les deux Plans de situation de la zone réservée, au 1 : 1'000 (Gressy à gauche, Sermuz à droite)*



## Règlement de la Zone réservée

La ZR applique une nouvelle réglementation en empêchant toute réalisation de nouvelle construction, ainsi que la rénovation, l'agrandissement et la transformation de constructions ou bâtiments existants, pour du logement. Les seuls objets pouvant être réalisés dans la ZR sont ceux faisant l'objet d'une dispense d'autorisation de construire ou d'une autorisation de construire de minime importance, à savoir des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC.

### 3.3 Entrée en force de la zone réservée

Ce qui diffère entre la procédure de la ZR et celle d'un PA ordinaire est l'entrée en force. Pour la ZR, elle s'opère dès le premier jour de la mise à l'enquête publique. La ZR déploie ses effets par le biais de l'effet anticipé des plans (art. 49 LATC). La ZR est valide pour une période de cinq ans, avec une possibilité de prolongation de trois ans, aux conditions de l'alinéa 1 de l'article 46 de la LATC.

Sans nouvelle planification et au-delà de sa validité, l'affectation en vigueur au moment de l'introduction de la ZR est automatiquement rétablie. Dans le cas de l'aboutissement de la révision de l'affectation des deux localités avant la fin de l'application de la ZR, cette dernière est abrogée dès la mise en vigueur de celle-ci.

### 3.4 Intentions communales durant la période d'application

Durant la période d'application de la ZR, la Municipalité procédera à la révision des plans d'affectation des deux localités, lui permettant non seulement de redimensionner ses zones à bâtir, mais aussi de mettre en place certaines mesures de requalification répondant à des enjeux récents liés à la nature, au paysage, au patrimoine, etc.

## 4. Mise en œuvre et conclusion



### 4.1 Bordereau des pièces du dossier

Pour la mise en œuvre du projet de la « Zone réservée : Localités de Gressy et de Sermuz », le dossier comprend les documents suivants :

- Plans de situation et Règlement, à savoir la pièce principale du dossier (Version datée du 17 décembre 2020) ;
- Rapport justificatif (47 OAT), à titre explicatif (Version datée du 17 décembre 2020).

Est annexé au présent rapport le document suivant :

- Zone réservée communale : localités de Gressy et Sermuz, Avis préliminaire valant examen préalable, daté du 30 octobre 2020.

Cinq exemplaires papier du dossier sont produits pour l'enquête publique.

### 4.2 Démonstration finale de la conformité du projet

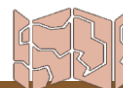
#### Pesée des intérêts

Suite au contenu qui précède, le projet répond aux exigences de l'aménagement du territoire quant à sa justification et à la juste pesée qui a été faite entre les éléments en présence et les intérêts entrant en compte.

Tout d'abord, la ZR répond aux exigences des buts et principes régissant l'aménagement du territoire. L'objectif de mettre en ZR toute parcelle susceptible de contenir des réserves de zone à bâtir pour du logement à Gressy et Sermuz, en vue d'un futur déclassement ciblé, est conforme aux buts et principes de la LAT. La ZR revêt ensuite un intérêt public prépondérant, permettant sur le long terme le développement mesuré des localités et la mise en conformité à la LAT et au PDCn de leurs affectations. La volonté sérieuse des autorités d'aménager est présente, à travers la consultation des propriétaires et le lancement d'un projet de redimensionnement devant aboutir dans un nouveau plan d'affectation des deux localités. Enfin, la délimitation du périmètre de la ZR respecte les principes de proportionnalité et d'égalité de traitement entre propriétaires.

#### Démonstration finale de la conformité

Le projet démontre sa conformité aux planifications et législations supérieures, à savoir la LAT et l'OAT, la LATC et le PDCn, ainsi qu'à la planification régionale (PDR). La ZR est également cohérente vis-à-vis des planifications d'affectation communales actuellement en vigueur ou en cours de révision.



Direction générale du territoire et  
du logement  
Avenue de l'Université 5  
1014 Lausanne  
www.vd.ch/dgtl

Municipalité  
de la Commune d'Yverdon-les-Bains  
Case postale 355  
1401 Yverdon-les-Bains

Personne de contact : Denis Richter  
T 021 316 74 30  
E denis.richter@vd.ch

Lausanne, le 30 octobre 2020

Commune d'Yverdon-les-Bains  
Zone réservée communale : localités de Gressy et Sermuz  
Avis préliminaire valant examen préalable

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Par votre courrier du 20 août 2020, l'objet cité en titre nous est bien parvenu pour avis préliminaire, conformément à l'article 36 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), et a retenu notre meilleure attention. Il est composé des pièces suivantes:

- lettre de la Municipalité du 20 août 2020 ;
- questionnaire complété du 20 août 2020 ;
- un rapport 47 OAT du 7 août 2020 ;
- un plan et/ou un règlement du 7 août 2020.

Au vu de l'avancement du projet et de son degré de complexité, nous avons décidé d'établir un avis préliminaire valant examen préalable selon l'article 36 alinéa 3 LATC. Vous trouverez ci-dessous notre analyse et détermination. Celle-ci se fonde sur les bases légales actuellement en vigueur. Nous vous prions également de prendre connaissance de nos remarques figurant sur le questionnaire que nous vous retournons par courriel.

### ANALYSE DU PROJET

La zone réservée communal des localités de Gressy et de Sermuz (ci-après ZRcom) est proposée par la Municipalité dans le cadre de la révision du plan d'affectation communal d'Yverdon-les-Bains, qui est actuellement en cours d'élaboration.

Le périmètre de la ZRcom concerne tous les terrains situés en zone à bâtir d'habitation et mixtes 15 LAT des localités de Gressy et de Sermuz et contenus dans :

- le plan des zones de la Commune de Gressy, approuvé le 31 mars 1982 ;
- le plan de quartier Vers l'Eglise, approuvé le 28 août 1992 ;
- la modification du Plan d'affectation de Sermuz, approuvée le 18 juin 1997 ;

et régis par le règlement communal sur le Plan d'affectation de Gressy et la police des constructions, approuvé le 18 juin 1997.

Selon la simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixtes 15 LAT de la commune d'Yverdon-les-Bains du 27 novembre 2019, l'état de la capacité d'accueil par rapport aux besoins présente une sur-capacité de 111 habitants sur le territoire hors du centre (hors périmètre de l'AggloY).

Dans le cadre du présent examen, la conformité est traitée par la Direction générale du territoire et du logement (ci-après DGTL) uniquement puisque l'instauration d'une zone réservée a comme seul effet la non-constructibilité temporaire des parcelles concernées. Les autres services de l'État seront consultés dans le cadre de la procédure de révision du plan d'affectation.

La commune d'Yverdon-les-Bains est tenue, au sens de l'article 15 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), d'adapter le dimensionnement de sa zone à bâtir. La zone réservée est instaurée afin de permettre à la Municipalité de réfléchir sereinement au redimensionnement de sa zone à bâtir et de mener à bien la révision de son plan d'affectation, conformément à la législation fédérale et cantonale en matière d'aménagement du territoire. Elle a comme conséquence directe l'impossibilité de réaliser temporairement de nouvelles constructions sur les périmètres définis, actuellement affecté en zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT.

Le projet de zone réservée permet à la Commune de disposer d'un outil pour mener à bien la future révision de son plan d'affectation.

#### DÉTERMINATION

La DGTL demande de :

- modifier l'article 3 (suppression de ... *des objets dispensés d'autorisation au sens de l'article 68a, al.2 RLATC et des objets soumis à une autorisation mais pouvant être dispensé d'enquête publique au sens des articles 11 LATC et 72d RLATC*) par ...*des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC.*
- supprimer dans le cartouche le terme *préalable* après approbation ;
- modifier dans le cartouche et à l'article 4, alinéa 2 les termes relatifs à la mise en vigueur par ... *constatation de la mise en vigueur.*

Pour le reste, il apparaît que le projet de zone réservée des localités de Gressy et de Sermuz est conforme au cadre légal.

Le dossier de planification peut être soumis à l'enquête publique selon l'article 38 et ss de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11).

#### SUITES À DONNER

Le dossier de planification devra être composé des pièces suivantes en vue de sa mise à l'enquête publique :

- le rapport 47 OAT ;
- le plan accompagné de son règlement.



Direction générale du territoire et  
du logement

#### DIRECTIVE NORMAT

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive **NORMAT** (directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol). Ces fichiers doivent nous être livrés avant l'approbation. Nous vous recommandons toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

#### PROCÉDURE

Après l'enquête publique, le dossier de planification suivra la procédure prévue à l'article 42 LATC. Il sera signé par la Municipalité et le Conseil communal avant sa transmission au département pour approbation.

Le présent avis préliminaire valant examen préalable repose sur les bases légales en vigueur, sur le plan directeur cantonal dans son état actuel et sur les études régionales ou sectorielles connues à ce jour.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

Pierre Imhof  
directeur général

Denis Richter  
urbaniste

#### Annexe

Questionnaire de l'examen préliminaire annoté par la Direction générale du territoire et du logement, renvoyé par courriel

Copie  
DGE-USJ



Claude-Etienne Dutoit  
 Chemin du Rempart 7  
 Sermuz  
 1432 Gressy  
 ☎ 024 / 435 15 56  
 Natel 079 / 348 39 35



RECOMMANDEE  
 Service de l'urbanisme  
 Madame Sara Dias  
 Avenue des Sports 14  
 Case Postale 1257  
 1401 Yverdon-les-Bains

Sermuz, le 18 mars 2021

### Redimensionnement des zones à bâtir de Gressy et de Sermuz

Madame Dias,

Par ces quelques lignes, je vous transmets quelques remarques concernant ce dossier et suite à un téléphone que nous avons eu en décembre 2020.

Concernant la parcelle no 6381, je ne désire pas forcément densifier les habitations sur cette parcelle. En revanche lorsque l'occasion (rénovation de la toiture) se présentera, je souhaite pouvoir envisager un agrandissement de la maison d'habitation de mes parents (Ch. du Rempart 5) par une élévation de celle-ci afin de construire un appartement supplémentaire. Actuellement mon papa âgé de bientôt 88 ans y réside.

Pour le reste de la parcelle je n'ai rien de prévu. Néanmoins je souhaiterai que la mise à l'enquête publique de la transformation du rural sis sur les parcelles no 6313 et 6314 puisse être débloquée dans les meilleurs délais. En effet, ce projet a été « programmé » depuis novembre 2017 avec Monsieur Jean-Louis Dutoit (propriétaire de la parcelle no 6313). Nous avons signé chez le notaire une promesse de ventes en septembre 2018 déjà et le prometteur acquéreur a présenté à plusieurs reprises des avant-projets et projets à votre service de l'urbanisme. Il est regrettable que ce dossier ait été bloqué alors qu'il était en route bien avant la séance de présentation du 9 mars 2020.

Aussi, je souhaite avoir une séance avec vous et votre service de l'urbanisme afin de clarifier certains points de ce dossier complexe.

Dans l'attente de vos nouvelles, je vous adresse, Madame Dias, mes plus sincères remerciements et vous prie d'agréer mes salutations distinguées.

Claude-Etienne Dutoit

Copie à la Municipalité d'Yverdon-les-Bains

Annexe : Copie du courrier adressé à la Municipalité d'Yverdon-les-Bains.



Claude-Etienne Dutoit  
Chemin du Rempart 7  
Sermuz  
1432 Gressy  
☎ 024 / 435 15 56  
Natel 079 / 348 39 35

RECOMMANDEE  
Municipalité d'Yverdon-les-Bains  
Hôtel de Ville  
Place Pestalozzi 2  
Case Postale 355  
1401 Yverdon-les-Bains

Sermuz, le 18 mars 2021

**Opposition Avis d'enquête publique 2021 – 9345**  
**Zone réservée : localité de Gressy et de Sermuz**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Après m'être rendu au Service de l'Urbanisme afin de consulter le dossier de mise à l'enquête susmentionné, je vous fais part de mes remarques et observations.

A mon grand étonnement, les informations transmises en date du 9 novembre 2020 concernant la deuxième information aux propriétaires ne figurent pas dans la mise à l'enquête publique en cours.

Après discussion avec Monsieur Wenger du Service de l'Urbanisme il s'agit de deux dossiers distincts à savoir : premièrement de la zone réservée Gressy - Sermuz et deuxièmement du redimensionnement de la zone à bâtir.

Il faut comprendre que pour moi propriétaire, il s'agit dans les deux cas des mêmes parcelles en zone village susceptibles d'être construites (Parcelles no 6314 et 6381).

En décembre dernier, j'avais eu un contact téléphonique avec Madame Sara Dias concernant la suppression de la capacité d'accueil supplémentaire entre les parcelles 6022 de Gressy et ma parcelle 6381 à Sermuz, ainsi que la suite à donner au projet des parcelles no 6313 et 6314. Vous trouverez en annexe une copie du courrier de ce jour lui étant adressé.

Au vu de ce qui précède je fais opposition car aucune information n'est donnée quant aux possibilités de développement futur des différentes parcelles. Y aura-t-il prochainement une mise à l'enquête publique concernant le redimensionnement de la zone à bâtir de Gressy et Sermuz ?

Je vous demande d'organiser une séance conjointement avec le Service de l'Urbanisme pour clarifier cette situation. Pour ma part je suis prêt à faire certaines concessions sur ma parcelle no 6381 pour autant que le projet des parcelles no 6313 et 6314 aboutisse dans un délai raisonnable. Ce projet de création d'appartements dans un rural en zone village est tout à fait compatible avec les objectifs de la LAT dont le but est de densifier les habitats dans des volumes existants.

Dans l'attente de vos nouvelles, je vous adresse, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, mes remerciements anticipés et vous prie d'agréer mes salutations distinguées.

Claude-Etienne Dutoit



Copie à Madame Sara Dias, Service de l'urbanisme, 1401 Yverdon-les-Bains

Annexe : Copie du Courrier adressé à Madame Sara Dias, Service de l'urbanisme, 1401 Yverdon-les-Bains.