

COMMUNE DE NOVILLE
LIEU-DIT « LES FOURCHES »



Zone réservée « Les Fourches »

RAPPORT 47 OAT

COORDONNÉES MOYENNE : 2'560'160 / 1'137'430

10 juin 2024 – Version pour examen préalable



DOSSIER N° 1284-24 / ZONE RESERVEE

SOU MIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

du 30.10.2024 au 28.11.2024

Plans approuvés par la Municipalité.

Noville, le 28 octobre 2024.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

le syndic :

la secrétaire :


Pierre-Alain Karlen




Sophie Piccand


PLANIFICATEURS DE
TERRITOIRES



Zone réservée « Les Fourches »

Pour traiter : Repetti sàrl, Rue Industrielle 16, 1820 Montreux, 021 961 13 56, info@repetti.ch



Table des matières

1.	Informations générales.....	3
1.1	Présentation résumée.....	3
1.2	Chronologie.....	3
1.3	Exigences fédérales.....	4
1.4	Exigences cantonales et régionales.....	4
1.5	Affectation en vigueur.....	6
1.6	Bordereau des pièces.....	6
2.	Recevabilité.....	7
2.1	Acteurs du projet.....	7
3.	Justification.....	8
3.1	Zone réservée.....	8
3.2	Périmètre de la zone réservée.....	9
3.3	Affectation à la zone réservée.....	10
4.	Conformité.....	11
4.1	Bilan des surfaces affectées en zone réservée.....	11
	Annexes.....	12



1. Informations générales

1.1 Présentation résumée

Avec la modification en 2014 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), une modification de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC 2020) et une quatrième adaptation quarter du Plan directeur cantonal (PDCn) approuvée en 2022, les exigences de la planification territoriale connaissent une évolution significative.

En particulier, la thématique de la gestion des zones d'activités économiques a évolué avec l'exigence fédérale d'introduire dans chaque canton un système de gestion des zones d'activités garantissant leur utilisation rationnelle.

Aujourd'hui l'affectation des terrains du périmètre de la zone réservée est régie par le Plan partiel d'affectation (PPA) intercommunal « Les Fourches », du 1^{er} mars 2006. Le PPA concrétise les orientations définies par le Plan directeur intercommunal des Fourches (1993). L'affectation aujourd'hui en vigueur ne répond plus aux exigences exprimées par la LAT et le PDCn, en particulier l'exigence de dimensionner les zones selon les besoins à 15 ans (art. 15 LAT), celle de maîtriser l'implantation du tertiaire dans les zones d'activités économiques (PDCn, D1) et celle de dimensionner les zones d'activités régionales en fonction du développement économique attendu et du potentiel d'accueil régional existant (PDCn, D12).

Ces orientations directrices ont été traitées à l'échelle régionale par la Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) qui a valeur de Plan directeur intercommunal. Cette SRGZA précise que le secteur des Fourches doit être réaffecté aux activités de type mixtes à prédominance industrielle et artisanale.

La Commune de Noville souhaite dès lors appliquer les nouvelles exigences et revoir l'affectation. Pour ce faire, elle institue dans un premier temps une zone réservée communale qui interdit les constructions de type tertiaire. Dans un second temps, la Commune entend réviser l'affectation de la zone.

La Commune met en zone réservée les parcelles du périmètre pour bloquer toute construction de type tertiaire non conforme aux planifications directrices dans l'attente de la réalisation d'un nouveau plan d'affectation compatible avec les exigences actuelles.

1.2 Chronologie

Juin 2024 – Examen préliminaire valant examen préalable.

Septembre 2024 – Enquête publique



1.3 Exigences fédérales

Les deux principales bases légales fédérales régissant l'aménagement du territoire sont la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 22 juin 1979 et l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT).

L'art. 15a, de la LAT précise que les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.

L'art. 30a, al. 2 de l'OAT précise que la délimitation de nouvelles zones d'activités économiques requiert l'introduction par le canton d'un système de gestion des zones d'activités garantissant, globalement, leur utilisation rationnelle.

Pour la zone réservée, **l'art. 27** LAT précise que si l'adaptation d'un plan d'affectation s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités et qu'à l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation.

1.4 Exigences cantonales et régionales

La **Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)** du Canton de Vaud du 4 décembre 1985 a pour but d'organiser l'aménagement du territoire cantonal ainsi que l'utilisation judicieuse et mesurée du sol conformément aux buts et principes des **articles 1 et 3** de la LAT. Pour la zone réservée, on signalera en particulier l'art. 46 LATC qui précise que la délimitation d'une zone réservée interdit ou limite la constructibilité de terrains pendant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum. De plus, les **art. 34ss** définissent la procédure pour l'établissement et approbation des plans d'affectation communaux. Cette procédure s'applique à la zone réservée.

Le **Plan directeur cantonal (PDCn)** a été entièrement révisé en 2008. La 4^{ème} adaptation quater du PDCn a été approuvée le 11 novembre 2022 par le Conseil fédéral, visant à le mettre en conformité aux nouvelles dispositions de la LAT. Le PDCn constitue la stratégie de développement territoriale du Canton à un horizon de 15 à 25 ans. Il vise la vitalité du territoire, la qualité du cadre de vie, la solidarité sociale et l'équilibre entre les régions et les centres. Il transcrit à l'échelle cantonale les enjeux issus de la LAT, notamment une utilisation mesurée du sol et une occupation durable du territoire. La ligne d'action D1 et la mesure D12 du PDCn définissent la stratégie de valorisation du tissu économique pour faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant, s'agissant des zones d'activités régionales et locales.

Le **Plan directeur intercommunal « Les Fourches »** a été approuvé par le Conseil d'Etat le 11 juin 1993. Après plus de 30 ans sans révision, il est obsolète. Il n'a pas été mis à jour en fonction de l'évolution des exigences fédérales et cantonales.

La **Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) Rivelac** est en cours de législation sous la forme d'un plan directeur intercommunal. Elle coordonne les besoins de l'économie et les zones d'activités économiques (la bonne activité au bon endroit) à l'échelle des 13 communes vaudoises de l'agglomération : Blonay – Saint-Légier, Chardonne, Corseaux, Corsier-sur-Vevey, Jongny, La Tour-de-Peilz, Montreux, Noville, Rennaz, Roche, Vevey, Veytaux et Villeneuve. Elle traite un territoire déjà largement bâti et où de nombreuses activités sont présentes, allant des activités à portée stratégique internationale aux activités à portée régionale et locale, incluant des activités secondaires, tertiaires et commerciales. Le diagnostic effectué a permis de mettre en évidence le manque de disponibilité des terrains existants et la difficulté pour les communes de maintenir ces zones propices aux entreprises du secteur secondaire. Le diagnostic a clairement identifié une tertiairisation des zones d'activités existantes sur les communes vaudoises d'Agglomération Rivelac, ainsi que le départ de plusieurs entreprises du secondaire par manque de terrains disponibles.



N°2.9 Les Fourches

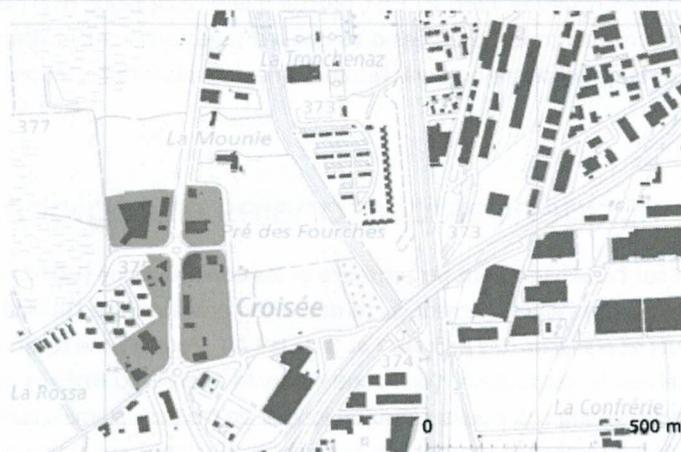
Mise à jour le 24.03.2023

Commune(s) concernée(s) Noville

Calendrier de mise en œuvre

Début des études	Objectif de mise en vigueur	Objectif de réalisation
En cours	Horizon 0 (2024-2027)	Horizon A (2028-2032)

Description



Affectation	Zone d'activités économiques (15 LAT)
Densité cible (EPT/ha)	Env. 100 EPT/ha
Principes d'aménagement	Densification d'un secteur largement bâti
Destination	<p>Zones d'activités mixtes à prédominance industrielle et artisanale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secondaire lourd et léger et logistique légère • Garages • PME de la construction • Grands équipements d'utilité publique • Tertiaire administratif (« non lié empilable ») (max. 20% des SPd)

Surface actuelle ZA (ha)	Surface future ZA (ha)	Emprise estimée SDA (ha)
6.1 ha	8.4 ha	0 ha

Emplois actuels (EPT)		Emplois supplémentaires (EPT)		Emplois futurs (EPT)	
Secondaire	Tertiaire	Secondaire	Tertiaire	Secondaire	Tertiaire
127 EPT	117 EPT	141 EPT	94 EPT*	268 EPT	211 EPT

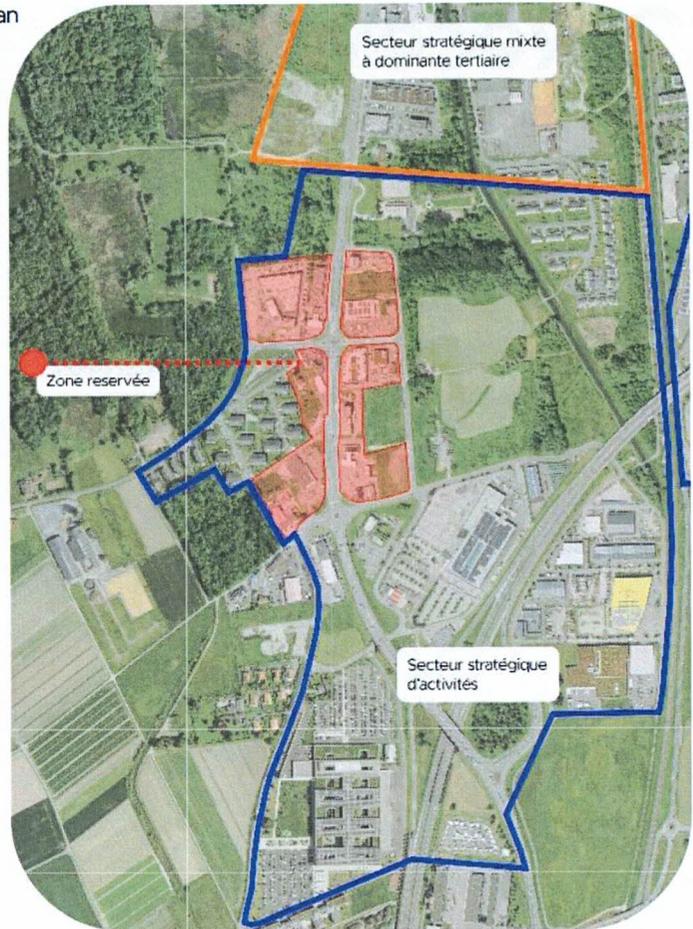
* Estimée sur la base du taux actuel d'emplois tertiaires

Extrait de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités SRGZA, version provisoire



Le **projet d'agglomération Rivelac** valant Plan directeur intercommunal est en cours de législation. Il a pour objectif d'assurer la coordination entre urbanisation et transports en tenant compte du paysage. Pour le domaine des zones d'activités économiques, il reprend la stratégie SRGZA. En complément, il propose un développement des transports et une meilleure qualification de l'espace urbain. En particulier aux Fourches, il propose de renforcer la qualification de la route RC780 pour aller vers un boulevard urbain laissant plus de place au transports publics et à la mobilité douce et favorisant des constructions qui se développent en rapport à la rue (boulevard urbain). Il recommande d'éviter le stationnement en bordure de route.

Le projet d'agglomération AGGLO RIVELAC permet de visualiser l'étude de stratégie sectorielle d'urbanisation. Les parcelles de la zone réservée sont incluses dans le secteur stratégique d'activités (en bleu) et le développement des activités tertiaires se fait dans le secteur stratégique mixte à prédominance tertiaire (en orange).



1.5 Affectation en vigueur

Le **Plan partiel d'affectation (PPA)** intercommunal des Fourches date de 2006 et affecte les parcelles du périmètre en zone d'activités (activités tertiaires, artisanales, surfaces commerciales, industrie de point et toute activité compatible) et en zone mixte (habitation collective ou groupée, activités tertiaires et secondaires compatibles avec l'habitation). Ces affectations sont en décalage avec les stratégies supérieures et notamment la SRGZA.

1.6 Bordereau des pièces

- Zone réservée. Plan et règlement

2. Recevabilité



2.1 Acteurs du projet

La Municipalité de Noville est le maître d'ouvrage du projet.

Le projet a été réalisé par le bureau d'urbanisme Repetti sàrl.



3. Justification

3.1 Zone réservée

L'affectation actuelle du secteur « Les Fourches » autorise le logement sur certaines parcelles (zone mixte) et les activités tertiaires (y inclus commerces, restauration, etc.) sur l'ensemble du périmètre. L'affectation actuelle est entrée en vigueur en 2006. Elle a été planifiée sur la base de stratégies d'urbanisation différentes de celles d'aujourd'hui (voir plan directeur intercommunal de 1993). Elle permet l'accueil de nombreuses activités tertiaires et commerciales qui ne sont plus en accord avec les besoins régionaux en matière d'activités, notamment en ce qui concerne le déficit relevé en activités secondaires et la tendance générale à la tertiarisation des zones d'activités économiques.

Cette affectation ne correspond pas aux exigences issues du PDCn, ni à la stratégie régionale SRGZA, ni au projet d'agglomération. Pour ce secteur, la stratégie est de favoriser une urbanisation cohérente, le développement des activités secondaires et l'implantation de petites ou moyennes entreprises, tout en limitant les activités génératrices de trafic et en modifiant le rapport des constructions à la route.

Sur le périmètre de la zone réservée, la stratégie SRGZA prévoit de modifier l'affectation en faveur des activités de type secondaire lourd et léger, logistique légère, garages, PME de la construction, grands équipements d'utilité publique et tertiaire administratif limité à 20%.

L'intention de la Commune est dès lors de modifier l'affectation et dans un premier temps, au moyen de la zone réservée, de bloquer le développement de logement, d'activités commerciales et d'activités tertiaires. Le cas des 20% d'activités tertiaires administratives sera traité au moment de la révision de l'affectation.

Le périmètre de la zone réservée correspond à celui identifié dans la SRGZA, à l'exception de la parcelle 1155 qui est aujourd'hui affectée en zone intermédiaire et ce qui la rend donc non constructible.



3.2 Périmètre de la zone réservée

Parcelle	Surface (m ²)	Affectation actuelle	Propriétaire
1124	15'860	Zone d'activités	Romande Energie SA
1125	3'015	Zone d'activités	Loreda Real Estate GMBH
1126	2'218	Zone d'activités	Eni Suisse SA
1127	1'439	Zone d'activités	Terranova Philippe
1128	3'481	Zone d'activités	L&S consultants SA
1129	7'270	Zone d'activités	Lidl Schweiz AG
1130	8'009	Zone d'activités	Groupe Leuba SA
1135	2'145	Zone mixte (activités-habitation)	PPE Noville
1139	2'146	Zone mixte (activités-habitation)	Fracheboud Eric
1149	10'262	Zone mixte (activités-habitation)	ALDI Suisse AG
1152	4'281	Zone mixte (activités-habitation)	Weber Dominique Christian
1154	3'439	Zone d'activités	Procimmo Real Estate SICAV
1156	4'217	Zone d'activités	Etoile du Chablais SA
1157	4'512	Zone d'activités	Urfer Immobilier Suisse SA
1241	2'014	Zone mixte (activités-habitation)	Aslan Mustafa
1284	1'657	Zone d'activités	JPF Immobilier SA
1498	2'697	Zone d'activités	Etoile du Chablais SA
1509	1'395	Zone mixte (activités-habitation)	Jasmine et Olivier Magnin



4. Conformité

4.1 Bilan des surfaces affectées en zone réservée

La zone réservée induit sur le territoire communal un blocage partiel d'env. 80'000 m².

Conformément à la pratique en la matière, le périmètre de la zone réservée a été défini en suivant les limites parcellaires.

La zone réservée étant une affectation temporaire, elle ne constitue pas une étape de dézonage et n'a pas d'impact direct sur le bilan des réserves à bâtir.

La zone réservée est une mesure provisionnelle et n'a pas d'impact sur la mobilité, le patrimoine culturel ou le patrimoine naturel.

En ce qui concerne la protection de l'homme et de l'environnement, la zone réservée n'a pas d'impact sur le site.





Annexes au rapport

1. Questionnaire de l'examen préliminaire



