



Commune de Vully-les-Lacs

Au Conseil communal

Salavaux, le 5 décembre 2017

Préavis municipal No 2018 / 01

Objet porté à l'ordre du jour de la séance du 27 février 2018

Adoption du plan d'affectation et du règlement de la zone réservée

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

I.- CONTEXTE

Le 1^{er} mai 2014, à la suite d'une votation populaire, sont entrées en vigueur diverses modifications apportées à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après : LAT). Parmi celles-ci, le nouvel art. 15 LAT prévoit que les réserves de zones à bâtir disponibles sur le territoire d'une commune doivent correspondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années. En cas de réserves excédentaires, celles-ci doivent être supprimées, c'est-à-dire que certains terrains à bâtir doivent redevenir non constructibles (affectation nouvelle en zone agricole, viticole, etc.). A la suite de cette modification du droit fédéral de l'aménagement du territoire, le Grand Conseil a récemment adopté, le 20 juin 2017, la 4^{ème} adaptation du Plan directeur cantonal (ci-après : PDCant). Cette adaptation intègre au PDCant diverses règles, permettant de concrétiser les principes désormais ancrés dans le droit fédéral. Cette 4^{ème} adaptation du PDCant est actuellement en cours d'approbation auprès du Conseil fédéral, qui devrait vraisemblablement se prononcer au cours du 1^{er} trimestre de l'année 2018.

S'agissant de la Commune de Vully-les-Lacs, son territoire est encore régi par les plans généraux d'affectation, plans partiels d'affectation ou plans de quartier, adoptés par les anciennes Communes de Bellerive, Chabrey, Constantine, Montmagny, Mur, Vallamand et Villars-le-Grand. La Municipalité envisage d'engager prochainement des études, tendant à réviser ces planifications et à élaborer un nouveau plan général d'affectation régissant l'ensemble du territoire de la nouvelle Commune de Vully-les-Lacs, sous réserve de certains plans de quartier ou plans partiels d'affectation qui pourraient être maintenus. Ces études devraient démarrer au cours de l'année 2018.

Les réserves de zones à bâtir se trouvant sur le territoire de la Commune de Vully-les-Lacs sont largement excédentaires, par rapport à ce qui est nécessaire pour les 15 années à venir, si l'on applique les règles de calcul récemment adoptées par le Grand Conseil. Conscient de ce surdimensionnement, le Département du territoire et de l'environnement, par son Service cantonal du développement territorial, a fait opposition à plusieurs demandes de permis de construire, depuis le début de l'année 2016. Ces oppositions ont généralement été suivies par des projets de zones réservées cantonales, portant sur les parcelles concernées par les demandes de permis de construire. Face à cette situation et souhaitant éviter que trop de nouvelles constructions interviennent à bref délai sur le territoire communal, rendant encore plus difficile la réduction des zones constructibles excédentaires, la Municipalité a étudié l'opportunité d'élaborer un projet de zone réservée communale. La zone réservée, définie à l'art. 46 LATC, a pour objet de rendre

provisoirement inconstructibles certains secteurs du territoire communal, dans l'attente de la révision du plan général d'affectation. Cette inconstructibilité provisoire a une durée limitée de 5 ans, prolongeable de 3 ans.

II.- LE PROJET DE ZONE RESERVEE COMMUNALE

Schématiquement, la Municipalité a envisagé deux scénarios.

Selon le premier, la zone réservée aurait porté sur l'ensemble du territoire de la Commune de Vully-les-Lacs. Cette solution empêcherait toute nouvelle construction ou tout nouvel agrandissement, voire tout changement d'affectation sur l'ensemble du territoire communal pendant quelques années. La Municipalité a estimé que cette solution était disproportionnée, dans la mesure où la Commune doit pouvoir continuer à bénéficier d'un développement ces prochaines années ; de surcroît, le dézonage ne va pas comprendre l'ensemble des parcelles à bâtir actuelles, en particulier celles qui sont déjà construites et qui pourraient être transformées, mais seulement certains secteurs. Pour ces raisons, la Municipalité s'est orientée sur un deuxième scénario, consistant à n'inclure dans la zone réservée que certaines parcelles, qui devront selon le plus de probabilités, être dézonées dans le cadre de la révision des plans d'affectation actuels. La méthodologie retenue, d'entente avec le Service du développement territorial, a été de définir le périmètre du territoire urbanisé et d'affecter en zone réservée l'ensemble des zones à bâtir se situant en dehors de celui-ci. Les zones à bâtir non concernées par le logement (zones d'utilité publique, industrielles, artisanales), n'ayant pas d'impact sur le dimensionnement des zones à bâtir vouées à l'habitation, n'ont pas été incluses dans la zone réservée.

Comme déjà relevé, la zone réservée est une mesure provisoire. Les décisions relatives au déclassement définitif des parcelles concernées se prendront ultérieurement, lors de la révision des plans d'affectation et l'adoption d'un nouveau plan général d'affectation pour l'ensemble du territoire de la Commune de Vully-les-Lacs. La mise en place d'une zone réservée permet d'éviter de nouvelles constructions renforçant les problématiques liées à l'étalement urbain et au mitage du territoire. Elle suspend la constructibilité de logements sur les secteurs sur lesquels les plans doivent être revisités, modifiés ou élaborés et permet ainsi d'éviter tout projet qui pourrait entraver l'établissement du futur plan général d'affectation.

III.- PROCEDURE

Au cours de l'année 2016, la Municipalité a mandaté le bureau Team+, pour élaborer un projet de zone réservée. Celui-ci a été élaboré par M. Peter Giezendanner, architecte EPFL, urbaniste FSU REG A, et M. Lucas Jeanrichard, géographe UNIL. Ce projet a été soumis à l'examen préalable des services de l'Etat, qui ont déposé leurs rapports d'examen préalable, les 21 décembre 2016 et 20 février 2017.

Le projet de zone réservée a été soumis à l'enquête publique du 31 mai 2017 au 29 juin 2017. Il a suscité 69 oppositions.

Neuf opposants ont demandé que des séances de conciliation soient organisées. Celles-ci ont eu lieu les 19 septembre 2017 et 17 octobre 2017. A l'issue de ces séances, deux oppositions ont pu être retirées, les intéressés ayant été satisfaits des réponses données.

Conformément à l'art. 58 al. 2 LATC, la Municipalité a résumé ces oppositions et soumet au Conseil communal des propositions de réponse. Ces résumés et propositions de réponses figurent dans l'annexe 1 au présent préavis et en font partie intégrante.

Pour prévenir un reproche éventuel selon lequel les résumés des oppositions seraient trop succincts et ne reproduiraient pas fidèlement les arguments des opposants, la Municipalité met à la disposition de l'ensemble des membres du Conseil le texte complet des oppositions, qui peuvent être consultées au Greffe municipal, aux heures habituelles d'ouverture du bureau.

IV.- LE SECTEUR DE COTTERD

Le secteur dit de Cotterd, comprenant les parcelles nos 171,172, 241, 242, 244, 247, 248, 249, 250, 251, 254, 1089, 1090 et 1162, ne fait pas partie du territoire urbanisé, tel que défini par le SDT. Par conséquent, les parcelles précitées font partie de la zone réservée, telle qu'elle a été soumise à l'enquête publique du 31 mai 2017 au 29 juin 2017. Quatre propriétaires, concernés par ce secteur, ont formé opposition à l'encontre de la zone réservée ; ces oppositions concernent au total 7 parcelles (oppositions nos 24, 38, 44 et 69). Dans sa vision, la Municipalité avait déjà estimé que le secteur de Cotterd devrait faire partie du territoire urbanisé, afin de renforcer les territoires construits entre les villages de Bellerive et Salavaux. Quand bien même aujourd'hui ce secteur ne fait pas partie du périmètre du territoire urbanisé, tel que défini par le SDT lors de son examen préalable, la Municipalité propose de revenir à sa première vision et de sortir les parcelles précitées de la zone réservée. Cette modification ne nécessitera pas d'enquête publique complémentaire, comme l'a confirmé le Service du développement territorial, dans une lettre adressée à la Municipalité le 27 octobre 2017.

V.- CONCLUSIONS

Se fondant sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter le décret suivant :

Le Conseil communal de Vully-les-Lacs :

- sur proposition de la Municipalité,
- oui le rapport de la Commission chargée d'étudier le préavis n° 2018/01
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1.- d'amender le plan d'affectation de la zone réservée, soumis à l'enquête publique du 31 mai 2017 au 29 juin 2017, en excluant de la zone réservée le secteur de Cotterd, comprenant les parcelles nos 171,172, 241, 242, 244, 247, 248, 249, 250, 251, 254, 1089, 1090 et 1162.

2.- de lever les oppositions formulées à l'encontre du plan d'affectation et règlement de la zone réservée, soumis à l'enquête publique du 31 mai 2017 au 29 juin 2017, et d'adopter les projets de réponses aux oppositions figurant dans l'annexe au préavis n° 2018/01.

3.- d'adopter le plan d'affectation et le règlement de la zone réservée, soumis à l'enquête publique du 31 mai 2017 au 29 juin 2017, sous réserve de l'amendement voté au chiffre 1.-.

4.- d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes démarches pour mener ce projet à terme et à plaider si nécessaire devant toutes instances saisies.

Ainsi délibéré en séance ordinaire de la Municipalité, le 5 décembre 2017.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

Le Syndic :



B. Clerc



La Secrétaire :



S. Baumann

Annexe : résumés des oppositions, avec projets de réponses.