

**Commune de Vully-les-Lacs**  
**Plan d'affectation de la zone réservée**  
**Prolongation de la zone réservée selon l'art. 46 LATC**  
**Rapport selon l'art. 47 OAT**

**Auteurs de l'étude :**

**Team+**

Jérémy Jardin, géographe UNIL

Peter Giezendanner, architecte EPFL, urbaniste FSU REG A

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**

<b>1. Présentation du projet</b>	<b>4</b>
1.1 Localisation	4
1.2 Contexte et objectif	4
1.3 Planifications communales en vigueur	5
1.4 Chronologie	5
1.5 Dispositions du projet	6
1.6 Composition du dossier	6
<b>2. Recevabilité</b>	<b>6</b>
2.1 Acteurs du projet	6
2.2 Information, concertation	6
<b>3. Justification</b>	<b>6</b>
3.1 Nécessité de la zone réservée	6
<b>4. Conformité</b>	<b>7</b>
<b>5. Conclusion</b>	<b>7</b>

**Annexes**

Annexe 1 – Plan et règlement de la zone réservée en vigueur (25.07.2018)

Annexe 2 – Avis préliminaire valant examen préalable de la DGTL du 07.12.2022

## 1. Présentation du projet

### 1.1 Localisation



© Map.geo.admin.ch

### 1.2 Contexte et objectif

En préambule des travaux de révision de son Plan d'affectation communal (PACom), visant à se mettre en conformité avec les dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), la Municipalité de Vully-les-Lacs a entrepris les démarches nécessaires pour la mise en place d'une zone réservée communale (selon art. 27 LAT et 46 LATC). Ciblée, cette dernière avait pour but de suspendre la constructibilité d'une partie du territoire communal.

Cette planification a été soumise à l'enquête publique en mai 2017, puis approuvée par le Département compétent le 25 juillet 2018 pour une durée de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans maximum (cf. annexe 1).

Depuis, la Municipalité a entrepris la révision de son PACom. Un premier dossier présentant les intentions de développement de la commune au travers d'une *vision communale* a été soumis à l'examen préliminaire en octobre 2020. A ce jour, le dossier est en cours de consolidation et la Municipalité entend le déposer prochainement pour examen préalable auprès des Services cantonaux.

Étant donné l'état d'avancement de la procédure de révision du PACom, il a été jugé nécessaire de prolonger le délai de validité de la zone réservée pour éviter, après l'échéance butoir du 25 juillet 2023, le dépôt de dossiers de mise à l'enquête sur des parcelles vouées à être dézonées, remettant ainsi en cause les dézonages souhaités et plaçant la Municipalité dans une situation délicate.

Ainsi, le présent dossier de mise en zone réservée vise à prolonger cette dernière pour une durée de 3 ans, soit jusqu'au 25 juillet 2026, conformément à l'art. 46 al. 1 LATC. Seule la prolongation de la zone réservée communale est soumise à l'enquête publique.

### 1.3 Planifications communales en vigueur

Le territoire de Vully-les-Lacs est actuellement régi par les plans d'affectation (PGA) de chaque ancienne commune.

Village	Date du RPGA en vigueur
Bellerive	21.05.03
Chabrey	03.03.03
Constantine	16.05.00
Montmagny	10.09.93
Mur	31.01.96
Vallamand	18.05.99
Villars-le-Grand	02.03.79

Le projet de zone réservée concerne l'ensemble des PGA.

### 1.4 Chronologie

En janvier 2015, le bilan des réserves à bâtir de la commune de Vully-les-Lacs est établi par le biais du guichet cartographique du canton de Vaud. Selon celui-ci, il ne reste plus aucune possibilité de croissance pour la commune.

En mai 2016, la Municipalité de Vully-les-Lacs décide d'entamer la révision des PACom (anciennement plan général d'affectation, PGA) des sept anciennes communes et d'élaborer un nouveau PACom. Un tout-ménage est envoyé à la population pour les informer de la mise en vigueur de la LAT révisée et des dispositions du PDCn pour assurer la mise en conformité des zones à bâtir avec les exigences de la LAT.

Fin mai 2016, un avis est publié dans le journal de la Broye et dans la feuille d'avis officiel (FAO) du vendredi 27 mai 2016, précisant que la Municipalité entend procéder à la révision de l'ensemble de ses PACom et que, conformément à l'art. 77 LATC, elle pourra refuser un permis de construire pour tout projet non conforme à la planification envisagée.

En parallèle, la Municipalité entreprend les démarches nécessaires pour la mise en place d'une zone réservée communale (selon art. 27 LAT et 46 LATC). Le 31 mai 2017, le dossier de zone réservée communale est déposé à l'enquête publique pour une durée de 30 jours.

Il est adopté par le Conseil communal le 27 février 2018, puis approuvé par le Département compétent le 25 juillet 2018 pour une durée de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans maximum (cf. annexe 1). L'approbation du dossier a fait l'objet de trois recours auprès de la Cour de droit administratif et public (CDAP), tous trois rejetés.

En 2018, à la suite de l'entrée en vigueur de la zone réservée communale, la Municipalité reprend les études pour la révision de son PACom. Dans ce contexte, elle met en place une démarche participative visant à intégrer des groupes représentatifs de la population aux réflexions par le biais d'ateliers de travail. Cette démarche conduit à l'élaboration d'une vision communale soumise à l'examen préliminaire en octobre 2020. Le préavis d'examen préliminaire est transmis par le Canton en mars 2021.

Sur cette base et en coordination avec les Services compétents, les travaux de révision du PACom ont ensuite suivi selon la procédure. Ces derniers étant encore en cours, il est requis de la commune de Vully-les-Lacs qu'elle prolonge l'échéance de sa zone réservée en suivant la procédure prévue aux articles 36 LATC et suivants.

Le présent dossier de prolongation de la zone réservée communale est établi en novembre 2022 et transmis à la Direction générale du Territoire et du Logement (DGTL) le 28 novembre 2022 pour examen préliminaire. Considérant l'ampleur du dossier, la DGTL a procédé à un examen préliminaire valant examen préalable, conformément à l'art. 36 al. 3 LATC, et a transmis son avis favorable le 7 décembre 2022 (cf. annexe 2).

### 1.5 Dispositions du projet

Le projet porte uniquement sur la modification du règlement de la zone réservée qui permet la prolongation de cette dernière et en précise l'échéance.

Les autres articles demeurent inchangés et ne sont pas mis à l'enquête, de même que le plan.

### 1.6 Composition du dossier

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- > Règlement (document à part, modifié)
- > Rapport explicatif selon l'art. 47 OAT (présent document)
- > Plan de la zone réservée (annexe 1, non modifié)
- > Avis préliminaire valant examen préalable de la DGTL du 07.12.2022 (annexe 2)

## 2. Recevabilité

### 2.1 Acteurs du projet

Le présent dossier est constitué par la Municipalité et le Service technique, appuyés par le bureau mandaté team+, également en charge de la révision du PACom.

### 2.2 Information, concertation

Ce dossier d'aménagement de zone réservée sera soumis à l'enquête publique pendant 30 jours (art. 38 LATC et ss) ; la population sera invitée à se prononcer sur cet objet durant cette période.

## 3. Justification

### 3.1 Nécessité de la zone réservée

Pour mener à bien et dans les meilleures conditions la révision de son PACom, conformément à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, la Municipalité a établi une zone réservée ciblée visant à suspendre la constructibilité d'une partie de son territoire pour une durée de cinq ans.

A ce jour, le nouveau PACom n'est pas encore abouti et doit faire l'objet d'un examen préalable selon l'art. 37 LATC. Il n'est donc pas approuvé. Or, la validité de la zone réservée arrive à échéance prochainement. L'abrogation de la zone réservée communale mettrait en péril le travail effectué jusqu'à ce jour pour mener à bien la révision du PACom.

La Municipalité souhaite éviter le dépôt de dossiers de mise à l'enquête sur des parcelles vouées à être dézonées après l'échéance butoir du 25 juillet 2023, ce qui remettrait en cause les dézonages souhaités et la placerait dans une situation délicate. C'est pourquoi elle entend prolonger le délai de validité de cette planification. En effet, la prolongation de la zone réservée communale jusqu'au 25 juillet 2026 permettrait à la Municipalité de mener à bien la révision de son PACom jusqu'à l'approbation, dans des conditions optimales et avec la garantie d'un projet de qualité répondant aux enjeux et intentions de la Commune.

#### **4. Conformité**

Cette mesure provisionnelle est nécessaire afin de ne pas porter atteinte aux mesures de redimensionnement de la zone à bâtir en cours d'élaboration et dont les efforts consentis jusqu'à ce jour pourraient être réduits à néant si certaines parcelles vouées à être dézonées pouvaient à nouveau être construites avant l'approbation du nouveau PACom.

La prolongation de l'échéance de la zone réservée communale permet aussi de garantir les principes de proportionnalité et d'égalité de traitement fixés par la mise en œuvre de la zone réservée jusqu'à ce qu'une nouvelle planification entre en vigueur sur le territoire de la commune de Vully-les-Lacs.

#### **5. Conclusion**

La zone réservée doit, dans tous les cas, être prolongée pour garantir ses effets tant que le PACom n'est pas encore approuvé.

Il en va de l'intérêt public que la procédure de planification pour la révision du PACom puisse être terminée dans de bonnes conditions pour satisfaire à l'objectif recherché qui est de se mettre en conformité avec les dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire (art. 15 LAT) tout en répondant aux enjeux et intentions de la Commune.