

Motion Jean-Michel Loup et consort « Modération des nouvelles constructions en zones villages »

Pour une transition harmonieuse en attendant le nouveau PGA

Liminaire

Le 3 mars 2013, le peuple suisse acceptait la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). L'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) est entrée en force le 1^{er} mai 2014.

Le plan directeur cantonal (PDCn) a alors été modifié, à plusieurs reprises, pour assurer sa conformité à la LAT, ce qui entraîne la nécessité de revoir les plans généraux d'affectation (PGA) des communes.

Tardant à entamer le processus de révision de son PGA, notre commune a d'abord été confrontée au blocage de demandes de permis de construire par le service cantonal en charge de l'aménagement du territoire (SDT).

Décidée à entamer la révision de son PGA, la municipalité a commencé par élaborer un plan de *la zone réservée* que le Conseil communal a approuvé le 27 février 2018.

Le nouveau PGA et les plans d'affectations ainsi que les règlements qui leurs seront associés, ne seront opérationnels que dans plusieurs années. Six à huit ans nous a-t-on dit au conseil du 27 février 2018.

Développement

Bien au-delà des seuls effets de l'augmentation démographique générale, la perspective de blocage ou de perte des droits à bâtir a suscité, dans un vent de panique, des vagues de cessions de terrains ou de mises en valeurs avec des projets très, voire trop denses. On assiste alors au contraire des objectifs de la LAT puisque jusqu'ici le rythme et l'ampleur des constructions étaient beaucoup plus sereins.

Face à la rareté des terrains disponibles dans les centres, la promotion immobilière (qui souvent ignore l'artisanat local) s'est intéressée à notre région en découvrant des réglementations anciennes, permissives, des affectations en *zone village* sujettes à interprétation et une administration parfois dépassée par l'ampleur du phénomène.

A ce jour et jusqu'à l'adoption du nouveau PGA se sont toujours les plans d'affectation et les règlements de constructions des sept anciennes communes qui font foi.

Des années nous séparent encore de l'adoption du nouveau PGA. On le sait, la nouvelle planification limitera le nombre de parcelles constructibles. Face à cette incertitude, la mise en valeur des droits à bâtir encore actifs se poursuivra certainement dans la précipitation.

Nos villages méritent des mesures raisonnables de préservations et d'harmonisation en matière de constructions. Malheureusement nous devons constater que les intérêts économiques gagent sur la qualité de vie et la qualité naturelle de notre environnement campagnard. Les projets sont denses et trop peu d'espace vert ou arborisé séparent les objets non contigus, car les porteurs de projets revendiquent systématiquement le plein potentiel des règles actuelles des différentes anciennes communes dont certaines, obsolètes, remontent à 1977.

L'article 86 LATC alinéas 1 et 2 dispose que la municipalité veille à ce que les constructions et les aménagements présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement et qu'elle

refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle.

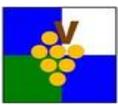
Les motionnaires sont d'avis que l'article 86 LATC peut être subjectif et qu'il ne suffit pas à garantir l'objectif de la motion, mais tout au plus à le compléter. Les articles proposés par la motion, claires sur les données chiffrées, éviteront d'avantage les recours ou en faciliteront le jugement. Les promoteurs seront ainsi clairement informés avant le développement du projet.

Sans modifier les textes existants des 7 anciens règlements encore en en vigueur jusqu'au nouveau PGA, quelques articles visant à mieux cadrer les futurs projets, devraient être simplement ajoutés. Ces dispositions se veulent uniquement transitoires dans la mesure où leurs thématiques seront certainement reprises dans le cadre du nouveau PGA. Les motionnaires sont conscient qu'elles prendront fin dès l'entrée en force du nouveau PGA.

Situation actuelle

Par cette motion, seules les zones *Village* sont prises en considération, car les autres types de zones sont suffisamment règlementées.

Le tableau no 1 ci-dessous montre une synthèse la réglementation actuelle des sept zones *village*. On remarque rapidement que plusieurs critères importants manquent dans certains règlements.

		Bellerive		Chabrey	Constantine		Montmagny	Mur	Vallamand	Villars-le-Grand
		Zone de village A	Zone de village B	Zone de village	Zone de village A	Zone de village B	Zone de village	Zone de village	Zone de village	Zone de village
Facilement modifiable	CUS (coefficient d'utilisation du sol)	0.6	0.6	0.5	0.6	0.4	0.4	-		-
	Nombre de niveaux habitables	2+combles	2+combles	2+combles	2+combles	2+combles	2+combles	-	2	-
	Hauteur de la corniche [m]	7.5	7.5	7.5	7	7	7	7	7.5	6 à 9
	Hauteur du faite [m]	12.5	12.5	-	12	12	-	-		-
	Avant-toit	obligatoire 40 cm au pignon 100cm à la chenaux	obligatoire 40 cm au pignon 100cm à la chenaux	obligatoire	obligatoire 40 cm au pignon 100cm à la chenaux	obligatoire 40 cm au pignon 100cm à la chenaux	-	80cm à la chenaux		-
	Profondeur mur mitoyen [m]	16	16	-	-	-	16	-	16	16
Plus difficilement modifiable ou moins important	Distance à la limite [m]	4	5	5	4	5	4	3	3	6
	COS (coefficient d'occupation du sol)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Surface bâtie minimum [m2]	90m ²	90m ²	90m ²	80	80	-	70		-
	Pente de la toiture [°]	31-42	19-42	min 24	29-42	29-42				
	Pente de la toiture [%]						55-80	60-90		40-100
	Forme toiture	-	-	-	-	-	-	4 pans interdits	2 pans	1-2 pans
	Mur aveugle [m]	-	-	-	-	-	-	-	-	3

Conclusions

Pour être efficiente la mesure doit être rapidement mise en place. Pour cette raison les motionnaires agissent sur la base de l'article 59 lettre C du règlement du conseil communal et de l'article 31 lettre C de la loi sur les communes. Ils proposent au conseil d'adopter un complément aux sept règlements de construction des anciennes communes. Ces compléments n'impactent pas les plans de quartiers (PQ) ou les plans partiels d'affectation (PPA) en vigueur et ne concernent pas les ouvrages à prépondérance agricole, commerciale ou public, mais uniquement les bâtiments d'habitation en zone *Village*.

Le tableau no 2 ci-dessous met en exergue et quantifie ou précise les données jugées manquantes dans la réglementation des sept zones *Village*.

	Bellerive		Chabrey	Constantine		Montmagny	Mur	Vallmand	Villars-le-Grand	Proposition pour motion « Modération des nouvelles constructions en zone village »	
	Zone de village A	Zone de village B	Zone de village	Zone de village A	Zone de village B	Zone de village	Zone de village	Zone de village	Zone de village		
Facilement modifiable	CUS (coefficient d'utilisation du sol)	0.6	0.6	0.5	0.6	0.4	0.4	0.6	0.6	0.6	maximum 0.6 si absent du règlement
	Nombre de niveaux habitables	2+combles	2+combles	2+combles	2+combles	2+combles	2+combles	2+combles	2	2+combles	maximum 2+combles si absent du règlement
	Hauteur de la corniche [m]	7.5	7.5	7.5	7	7	7	7	7.5	6 à 9	maximum 7.5 m si absent du règlement
	Hauteur du faite [m]	12.5	12.5	12.5	12	12	12.5	12.5	12.5	12.5	maximum 12.5 m si absent du règlement
	Avant-toit	obligatoire 40 cm au pignon 100cm à la chenaux	obligatoire 40 cm au pignon 100cm à la chenaux	obligatoire	obligatoire 40 cm au pignon 100cm à la chenaux	obligatoire 40 cm au pignon 100cm à la chenaux	obligatoire	80cm à la chenaux	obligatoire	obligatoire	obligatoire si absent du règlement
	Profondeur mur mitoyen [m]	16	16	16	16	16	16	16	16	16	maximum 16 m si absent du règlement

Articles proposés

1. BELLERIVE

Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions

Règlement complet, pas de changement nécessaire

2. CHABREY

Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions

Articles à modifier (texte modifié en rouge) : Art. 10 et Art. 18

Art. 10

...

10.9 Dispositions transitoires avant l'entrée en vigueur du nouveau PGA de Vully-les-Lacs

La hauteur au faite du toit ne dépassera pas 12.5m.

La profondeur du mur mitoyen ne dépassera pas 16m.

Art. 18 Tableau des prescriptions dimensionnelles						
Déf. Cf Art.		Zone de village	Zone résidentielle de faible densité	Zone d'activités	Zone d'aménagement d'intérêt public	Zone agricole et viticole
28	18.1 Distance minimale "d"	d = 5 m	d = 5 m	d = 1/2h min : 3 m	d = 5 m	d = 6 m si h ≥ 6 m d = h si h < 6 m d min = 4 m
	18.2 Nombre maximal de niveaux "n"	n = 2, combles habitables	n = 1, combles habitables			
32	18.3 Hauteur maximale des façades "h"	h = 7.5 m	h = 6.5 m	h = 9 m	h = 7.5 m	
32	18.4 Hauteur maximale au faite "H"	H=12.5 m	H = 9 m			H = 12 m
	18.5 Pente des toits "p"	p min. = 24°	p = 20°- 42°			
	18.6 Surface minimale de parcelle "S"		S = 600 m ² par hab. individuelle			
	18.7 Surface bât. min. "sb"	sb = 90 m ² pour bât. non agricole	sb = 60 m ²			
26	18.8 Coefficient d'utilisation du sol "CUS"	CUS = 0,5	CUS = 0,3			
26	18.9 Coefficient de masse "CM"			CM = 2 m ³ /m ²		
	18.10 Profondeur mur mitoyen	L=16 m				

3. CONSTANTINE

Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions

Articles à modifier (texte modifié en rouge) : Art. 9 et Art. 23

Art. 9
...
9. Dispositions transitoires avant l'entrée en vigueur du nouveau PGA de Vully-les-Lacs
La profondeur du mur mitoyen ne dépassera pas 16m.

Art. 23 Tableau des prescriptions dimensionnelles

Dét. cf. art.	Prescriptions	Zone de village		Zone résidentielle de faible densité				Zone de maisons de vacances	Zone de hangar	Zone du Château	Zone agricole
		A	B								
25 a.	Distance aux limites d' = distance minimale admissible	4 m	5 m	6 m				4 m	6 m	6 m	habitation + exploitation 6 m
b.	Longueur maximale des façades (L)	30 m (ordre contigu y compris)		20 m		30 m		-	-	-	20 m **)
28 c.	Nombre maximal des niveaux habitables	2N sous la corniche + c. hab.		terrain plat 1N sous corniche + c. hab.	pente > 20 % 2 N sous corniche + c. hab.	terrain plat 1N sous corniche + c. hab.	pente > 20 % 2 N sous corniche + c. hab.	1N sous la corniche + c. hab.	2N sous la corniche	2N sous la corniche + c. hab.	1N **) sous la corniche + c. hab.
31 d.	Hauteur maximale à la corniche (h)	7.00 m		4.50 m	6.00 m	4.50 m	6.00 m	4.00 m	7.00 m	7.00 m	4.50 m **)
31 e.	Hauteur maximale au faite du toit (H)	12.00 m		7.50 m	8.50 m	7.50 m	8.50 m	6.50 m	12.00 m	10.00 m	7.50 m **)
f.	Pente des toits	29° - 42° 55% - 90%		22° - 42° 40% - 90%				19° - 42° 35% - 90%	22° - 42° 40% - 90%	29° - 42° 55% - 90%	22° - 42° **) 40% - 90%
g.	Avant-toits obligatoires * oblique (pignons) longueur minimale * horizontal (saillie recommandée)	0.40 . 1.00 .						0.20 0.60	- -	- -	0.20 **) 0.60 .
h.	Surface parcelle minimale admissible	600 m2* 800 m2*		2 logements superposés 800 m2		4 logements 1500 m2		450 m2	-	-	-
				2 logements juxtaposés 1200 m2							
26 i.	Surface bâtie minimale	80 m2*		80 m2				50 m2	80 m2	80 m2	80 m2 **)
27 j.	Coefficient d'utilisation du sol	0.6*	0.4*	0.3		0.35		0.25	0.5	0.35	-
k.	Profondeur mur mitoyen	16.00 m									
	Définitions et dispositions particulières	art. 9		art. 10				art. 11	art. 12	art. 13	art. 17

4. MONTMAGNY

Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions

Article à ajouter (texte modifié en rouge) : Art. 15a

<p>Art. 15a</p> <p>La hauteur au faite du toit ne dépassera pas 12.5m.</p> <p>Les constructions auront obligatoirement un avant-toit.</p>	<p>Dispositions transitoires avant l'entrée en vigueur du nouveau PGA de Vully-les-Lacs</p>
--	--

5. MUR

Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions

Article à ajouter (texte modifié en rouge) : Art. 17a

Art. 17a	Dispositions transitoires avant l'entrée en vigueur du nouveau PGA de Vully-les-Lacs
	La surface brute de plancher affectée à la réalisation de logements dans les bâtiments nouveaux, est limitée par l'application d'un coefficient d'utilisation du sol (CUS) fixé à 0,6.
	Le nombre des étages habitables est limité à 2 sous la corniche, rez-de-chaussée compris. Les combles sont habitables sur un seul étage.
	La hauteur au faîte du toit ne dépassera pas 12.5m.
	Les constructions auront obligatoirement un avant-toit.
	La profondeur du mur mitoyen ne dépassera pas 16m.

6. VALLAMAND

Règlement sur le plan général d'affectation

Article à ajouter (texte modifié en rouge) : Article 47a

Article 47a	1 La surface brute de plancher affectée à la réalisation de logements dans les bâtiments nouveaux, est limitée par l'application d'un coefficient d'utilisation du sol (CUS) fixé à 0,6.
<i>Dispositions transitoires avant l'entrée en vigueur du nouveau PGA de Vully-les-Lacs</i>	2 La hauteur au faîte du toit ne dépassera pas 12.5m.
	3 Les constructions auront obligatoirement un avant-toit.

7. VILLARS-LE-GRAND

Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions

Article à ajouter (texte modifié en rouge) : Article 17a

Art. 17a	Dispositions transitoires avant l'entrée en vigueur du nouveau PGA de Vully-les-Lacs
	La surface brute de plancher affectée à la réalisation de logements dans les bâtiments nouveaux, est limitée par l'application d'un coefficient d'utilisation du sol (CUS) fixé à 0,6.
	Le nombre des étages habitables est limité à 2 sous la corniche, rez-de-chaussée compris. Les combles sont habitables sur un seul étage.
	La hauteur au faîte du toit ne dépassera pas 12.5m.
	Les constructions auront obligatoirement un avant-toit.

Les motionnaires proposent au Conseil de prendre en considération immédiatement cette motion et ainsi de la faire étudier par la Municipalité.

1. Le motionnaire :

.....

Les Consorts :

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.