



Conseil communal  
Vully-les-Lacs

Séance du Conseil communal du mardi 23 janvier 2018  
à 19h30, abri PC de Mur

**Ordre du jour :**

1. Appel.
2. Approbation de l'ordre du jour.
3. Adoption du procès-verbal du 12 décembre 2017.
4. Informations générales sur le dossier de la zone réservée.
5. Communications du bureau.
6. Communications municipales.
7. Divers et propositions individuelles.

---

M. Florian Failloubaz, président du conseil communal de Vully-les-Lacs, ouvre la séance à 19h30. Il salue la présence de Mme Nathalie Helfer et M. Philippe Causse, représentants du journal « La Broye », ainsi que Mme Chantal Rouleau, du journal « La Liberté ». Il salue également la présence de la municipalité et de leurs divers conseils qui seront présentés au point 4. de l'ordre du jour.

Il rappelle que la séance est enregistrée.

**1. Appel.**

L'appel fait remarquer les absences excusées de Mmes Christiane Amiet et Céline Duran, MM. Alain Bardet, Pascal Lambert, Pierre Leuba, Jacques Loup, Patrick Rattaz et Raphaël Vincent. M. Henri-Daniel Kolb absent.

40 conseillers sont présents.

**2. Approbation de l'ordre du jour.**

L'ordre du jour est approuvé à l'unanimité.

**3. Adoption du procès-verbal du 12 décembre 2017.**

Le procès-verbal du 12 décembre 2017 est approuvé à l'unanimité.

**4. Informations générales sur le dossier de la zone réservée.**

M. Blaise Clerc présente aux conseillers ses vœux de bonne année. Il présente Alain Thévenaz, avocat conseil et le bureau d'urbanisme Team Plus : MM. Peter Giezendanner, accompagné de M. Lucas Jeanrichard.

M. Florian Failloubaz rappelle que la séance est uniquement informative et qu'aucune décision ne sera prise ce soir. Le procès-verbal ne relatera donc pas les échanges concernant cette information.

#### **Réponses questions de M. Christophe Tombez lors de la séance du conseil du 12 décembre 2017 :**

- *Une présentation visuelle des plans de chaque village de la commune. Sur ces plans doivent apparaître les zones à bâtir, les zones d'intérêt général, les zones agricoles périphériques et toutes autres zones par catégorie à la situation 2014. Sur une deuxième version de ces plans, les zones de réserve doivent être incluses de manière distincte.*
- *Un tableau comparatif des surfaces en m<sup>2</sup> par village. Doit figurer dans le tableau*
  - *La surface en m<sup>2</sup> des zones constructibles avant le projet des zones de réserve.*
  - *La surface en m<sup>2</sup> des zones de réserve.*
  - *Le pourcentage de la zone de réserve par rapport à la zone constructible du village.*
  - *Le pourcentage de la zone de réserve par rapport à la zone constructible total de la commune.*
- *Une explication de tous les critères qui ont été utilisés pour établir ce plan des zones de réserve.*

Ces informations sont données dans la présentation.

- *Selon le plan directeur cantonal, Avenches a été défini comme centre régional et Cudrefin comme centre local. Par contre, tous les villages de la commune de Vully-Les-Lacs sont définis comme villages hors centre. Existe-t-il dans ce contexte une base légale sur laquelle la municipalité s'est basée pour définir cette notion de bourg de Salavaux ? Et quels avantages et inconvénients en découle-t-il ?*

La mise en zone de réserve ou l'éventualité d'un bourg ou d'un centre local, n'a rien à voir avec la mesure de mise en réserve.

Dans le canton de Vaud, il existe deux définitions administratives :

- la ville = toute entité communale supérieure à 10'000 habitants
- le village = toute entité communale inférieure à 1'000 habitants.

Dans le cadre de la LATC, il existe les centres : cantonaux, régionaux, locaux et les hors centres. Ce sont les seules quatre définitions existantes. Les centres cantonaux et régionaux sont décidés par le canton. Les centres locaux sont décidés par le canton et les communes qui en feraient la demande. Les « hors centre » sont tout le reste. Dans le canton de Vaud, il y a plus d'un tiers des communes qui sont « hors centre ».

Il n'y a ni avantage ni inconvénient.

- *Il semble que le plan des zones de réserve comporte des parcelles grevées par des hypothèques, des parcelles équipées et même des parcelles construites.*

*o Est-ce que la municipalité a considéré les conséquences financières que ces situations pourraient entraîner aussi bien pour des particuliers que pour la commune ? Et si tel en est effectivement le cas quelles en sont les conclusions*

La réponse, assez claire, est non. La municipalité ne s'est pas préoccupée des conséquences financières. S'agissant du domaine privé, ce n'est pas à la municipalité d'intervenir dans le cadre privé. Cela lie un institut financier et un propriétaire uniquement.

Dans le cadre de ces exercices liés à l'aménagement du territoire, on demande à la municipalité de respecter l'application de l'état de droit et la constitution des bases légales du canton de Vaud.

La mise en réserve des parcelles équipées, non construites, ou avec un potentiel constructible n'impacte pas les finances communales.

M. Blaise Clerc anticipe et parle des conditions d'expropriations matérielles. Si elles sont remplies, elles donneront lieu à des indemnisations et interviendront seulement à la mise à l'enquête du futur PGA.

Sous le régime actuel de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et des constructions, le canton et la commune prennent à leur charge l'indemnisation à hauteur de 50 % chacun. Mais cette loi est en pleine révision, en consultation au Grand Conseil, et devrait être adoptée en automne 2018. Si elle aboutit, c'est un fonds cantonal qui se chargera d'indemniser les propriétaires qui se verraient imposer une expropriation matérielle. Le fonds cantonal sera financé par la plus-value de chaque terrain qui va coûter à chaque propriétaire 20 %.

Maître Alain Thévenaz explique :

L'expropriation formelle : lorsque l'état ou une commune ou une collectivité prend le terrain à un privé. Par exemple, pour un faire un trottoir ou élargir un giratoire.

L'expropriation matérielle : le privé reste propriétaire de sa parcelle mais la parcelle perd de sa valeur car on lui enlève les droits à bâtir. Des indemnisations pourront être faites à des conditions très compliquées et strictes. Parmi ces conditions, l'atteinte définitive à la propriété. Pour cette raison, une zone réservée ne donne pas droit à une indemnisation, car il s'agit d'une mesure provisoire (gel des droits à bâtir).

*Quelles seraient les conséquences d'un refus de ce projet ?*

M. Blaise Clerc répond que le 27 février 2018, le conseil communal doit lever les oppositions et accepter le plan d'affectation de mise en réserve tel que proposé par la municipalité.

Si le conseil ne le fait pas, la municipalité va transmettre la décision au canton. Le Service du Développement Territorial procèdera à une mise en réserve totale du territoire.

Les conséquences directes pour la commune sont que l'ensemble du territoire urbanisé sera mis en zone réservée.

M. Peter Giezendanner explique que le règlement présenté a été calibré au mieux par rapport aux besoins de la commune, alors que celui du SDT bloque l'entier du territoire communal.

M. Florian Failloubaz estime qu'il était important d'avoir fait cette séance d'information avant le conseil du 27 février 2018. Il attend encore des réponses pour savoir sous quel processus les différentes oppositions seront votées et quels sont les principes de récusations

#### **5. Communications du bureau.**

Le prochain conseil au lieu le 27 février à Chabrey. M. Failloubaz remercie d'ores et déjà les habitants pour la mise à disposition des places de parc.

#### **6 Communications municipales.**

Aucune.

#### **7. Divers, propositions individuelles.**

M. Christophe Tombez rend la municipalité attentive sur les besoins d'information. Il a constaté un manque de communication entre la municipalité et les membres du conseil et se réjouit de voir des améliorations pour la suite.

La séance est levée à 21h45.

### **Conseil communal de Vully-les-Lacs**

Le Président :

La Secrétaire :

Florian Failloubaz

Anne Rochat