



Rapport de la commission du Conseil communal sur le préavis municipal No 2018/01 concernant l'adoption du plan d'affectation et du règlement de la zone réservée

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée de l'étude du préavis 2018/01 a été nommée début décembre 2017 et a reçu le 12 décembre la documentation nécessaire à l'exécution de son travail d'examen. Le dossier remis aux membres de la commission comprenait le plan d'affectation et le règlement de la zone réservée tels que mis à l'enquête, les oppositions, les comptes rendus des séances de conciliation tenues selon l'article 58, alinéa 1 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des communes (LATC), les propositions de réponses aux oppositions, ainsi qu'un jeu complet de plans de chaque village. Par la suite, la commission a reçu – à sa demande – d'autres documents et informations permettant de compléter sa compréhension du dossier.

La commission s'est réunie à 8 reprises entre le 20 décembre 2017 et le 13 février 2018 à Cotterd dans une salle mise à disposition par la commune.

La commission était composée d'un représentant par village :

Antoine Savary (Président)	(Bellerive)
Isabelle Corpataux	(Chabrey)
Geneviève Bardet Leresche	(Constantine)
Jean-Michel Loup	(Montmagny)
Nicole Arzrouni	(Mur)
Christophe Tombez	(Salavaux)
Tatjana Balzani-Dirren	(Vallamand-Dessous)
Arnaud Guignard	(Vallamand-Dessus)
Simon Jaunin	(Villars-le-Grand).

Afin de comprendre la démarche et les critères appliqués dans le cadre de l'élaboration du plan d'affectation de la zone réservée, la commission a rencontré à deux reprises une délégation de la municipalité emmenée par le syndic, accompagnée du responsable technique communal et du représentant de Team+, bureau d'urbanisme mandaté par la commune. Le 17 janvier 2018, l'historique, les généralités du projet de création de la zone réservée ont été présentés par Team+ et la municipalité ; de plus, des réponses ont été données aux questions préalablement soumises par la commission. Le 31 janvier 2018 des points précis relatifs aux choix effectués par la municipalité et le bureau Team+ ont été abordés.



Rappel des faits :

La révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014. Le nouvel article 15 prévoit que les réserves de zones à bâtir disponibles sur le territoire du canton et des communes doivent correspondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années. Si les réserves sont supérieures aux besoins, celles-ci doivent être supprimées dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau plan général d'affectation (PGA) des zones du territoire. Ces nouvelles dispositions ont des répercussions considérables sur la planification territoriale à l'échelle des cantons et des communes et impliquent un changement de vision.

Comme cela a été rappelé dans le cadre de la présentation faite lors du conseil communal du 23 janvier 2018, la commune de Vully-les-Lacs est en surcapacité, quelle que soit la méthode de calcul appliquée. La réserve de terrains en zone à bâtir existante dépasse largement le potentiel de croissance autorisé pour notre commune. Une diminution du nombre de mètres carrés constructibles est donc inéluctable. Il en résulte pour les propriétaires concernés une perte de patrimoine. Ce travail de réduction sera effectué lors de l'élaboration du nouveau plan général d'affectation (PGA) du territoire de Vully-les-Lacs dès 2018.

Le plan d'affectation et le règlement de la zone réservée ont été soumis à l'enquête publique du 31 mai au 29 juin 2017.

La zone réservée

Pour rappel, la mise en place d'une zone réservée – selon l'article 46 LATC - est une mesure provisoire d'une durée limitée à 5 ans, prolongeable de 3 ans au maximum. Pour Vully-les-Lacs, cette mesure sera en vigueur jusqu'au 30 mai 2022, respectivement 2025.

Comme le précise le règlement mis à l'enquête par la municipalité, toute construction additionnelle visant à la création d'un nouveau logement est strictement interdite. Cependant, les bâtiments existants peuvent être entretenus conformément aux dispositions de l'article 80 LATC ; c'est-à-dire qu'ils peuvent être rénovés, transformés, pour autant que leur capacité d'accueil de nouveaux habitants ne soit pas augmentée.

Comme rappelé par la municipalité, lors de la séance d'information du 23 janvier dernier, la construction d'un garage, d'un cabanon de jardin ou d'une piscine – par exemple – sont possibles sur un terrain mis en zone réservée, pour autant que les dispositions du PGA en vigueur au moment de l'instauration de la zone réservée le permettent.

Lors du lancement de l'élaboration des travaux du plan d'affectation de la zone réservée, la municipalité a choisi la stratégie de définir un territoire urbanisé, plutôt que de mettre la totalité du territoire communal en zone réservée.

Cette stratégie - validée par le Service cantonal du développement territorial (SDT) - offre plusieurs avantages :

- elle permet de réduire le développement de nouvelles habitations et donc de respecter les exigences du canton,



- elle permet de poursuivre le développement de la commune sur les parcelles situées à l'intérieur du territoire urbanisé.

Cependant, cette manière de faire ne permet pas une égalité de traitement de tous les propriétaires de terrains situés en zone à bâtir. Seuls les propriétaires de terrains situés dans le nouveau périmètre urbanisé défini pour chaque village de la commune ont la possibilité de construire de nouveaux logements.

Malgré cet inconvénient, la majorité de la commission soutient le principe de la mise en place d'une zone réservée.

La commission tient également à relever que le nombre de terrains en zone à bâtir encore disponibles dans les villages composant Vully-les-Lacs est très variable ; le village de Mur a, par exemple, pratiquement épuisé son potentiel de développement. C'est pourquoi, il n'y a pas une répartition équitable du nombre de terrains mis en zone réservée par village.

Examen par la commission :

La commission s'est appliquée à comprendre, analyser et vérifier les critères utilisés pour définir les périmètres des territoires urbanisés, en particulier celui du principe de la proportionnalité et d'égalité de traitement. La municipalité a confirmé s'être basée sur les critères définis dans les 2 fiches cantonales du 18 janvier 2016 « Délimiter le territoire urbanisé » et « Définir des zones réservées » pour définir la zone réservée.

La commission a cependant constaté que l'application des critères de ces deux fiches était sujette à interprétation et que d'autres critères comme la date de dépôt du dossier de mise à l'enquête ont été utilisés.

Le projet de la municipalité a fait l'objet d'un premier examen préalable du SDT en décembre 2016, puis d'un second en février 2017.

Initialement la commission a pensé que plusieurs modifications pouvaient être apportées au projet afin de l'améliorer ; au cours de l'avancement de nos travaux, nous avons compris qu'un bouleversement du projet pourrait très probablement engendrer une opposition au niveau cantonal. Cela risquerait de bloquer de manière bien plus importante le développement de l'ensemble du territoire de la commune de Vully-les-Lacs.

La zone de Cotterd :

Concernant la zone de Cotterd, la commission a débattu longuement sur ce sujet. Nous avons bien compris le travail en amont de la municipalité afin de sortir ce secteur de la zone réservée. La lettre du SDT, datée du 27.10.2017, est malheureusement explicite. Si ce secteur est retiré de la zone réservée, aucune mise à l'enquête complémentaire n'est nécessaire. Par contre, la marge de manœuvre du PGA n'en sera que plus limitée. Nous sommes d'avis que la perte de la zone de Cotterd (soit 15'205 m²) influence trop lourdement la marge de manœuvre de l'établissement du PGA. En refusant l'amendement, nous démontrons au canton une sagesse, et de la bonne volonté.



Remarques complémentaires :

Nous tenons à rendre la municipalité attentive à la communication. Nous avons été surpris de constater qu'elle n'a à aucun moment cherché à informer de manière précise les propriétaires des terrains mis en zone. Ce n'est certes pas une obligation, mais une élégance ; par ailleurs cela aurait permis de mieux expliquer la démarche et sa complexité et limiter le nombre des oppositions et frais encourus. Dans le même souci d'amélioration de la communication, la commission est d'avis qu'il est important de modifier les réponses aux opposants afin qu'une réponse adaptée à chaque opposition soit donnée.

La commission tient à souligner qu'une acceptation du préavis municipal 2018/01, modifié ou non par un ou plusieurs amendements, ne constitue pas un chèque en blanc pour établir le futur PGA de la commune de Vully-les-Lacs qui serait exactement calqué sur le plan d'affectation de la zone réservée.

Pour terminer, la commission encourage la municipalité à démarrer sans délai les travaux de mise en œuvre du nouveau plan général d'affectation (PGA) de la commune. En effet, le conseil fédéral ayant adopté le 31 janvier dernier la 4^{ème} révision du plan directeur cantonal, celui-ci peut désormais être mis en œuvre. Les communes disposant de zones à bâtir d'habitation et mixtes trop importantes par rapport à leurs besoins doivent procéder à leur redimensionnement d'ici au 30 juin 2022.

Compte tenu de ce qui précède et après d'intenses délibérations, la commission accepte - à la majorité - le plan tel que mis à l'enquête et refuse - à une majorité confortable - l'amendement proposé par la municipalité pour la zone de 'Cotterd'.

En conclusion et en se fondant sur ce qui précède, la commission propose au conseil communal :

1. de refuser l'amendement proposé par la municipalité,
2. a) de lever toutes les oppositions formulées à l'encontre du plan d'affectation et du règlement de la zone réservée soumis à l'enquête publique du 31 mai 2017 au 29 juin 2017,
b) de donner mandat à la municipalité de fournir aux opposants des réponses écrites complétées et personnalisées,
3. d'adopter le plan d'affectation et le règlement de la zone réservée tels que soumis à l'enquête publique du 31 mai 2017 au 29 juin 2017,
4. d'autoriser la municipalité à entreprendre toutes démarches pour mener ce projet à terme et à plaider si nécessaire devant toutes instances saisies.



Au nom de la commission :

Antoine Savary, Président de commission,

Isabelle Corpataux,

Geneviève Bardet Leresche,

Jean-Michel Loup, Rapporteur

Nicole Arzrouni,

Christophe Tombez,

Tatjana Balzani-Dirren,

Arnaud Guignard,

Simon Jaunin

Cotterd, le 13 février 2018