



Commune de Vully-les-Lacs

Au Conseil communal de Vully-les-Lacs

Préavis municipal 2023 / 02

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

Point porté à l'ordre du jour de la séance
du 30 mai 2023

Au Conseil communal
de Vully-les-Lacs

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

I. Contexte

Comme vous le savez, la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et son ordonnance (OAT) ont été modifiées en 2014. Elles prévoient une série de mesures pour lutter contre le mitage du territoire. L'objectif est de concentrer le développement de l'urbanisation « *vers l'intérieur* » et de réduire les zones à bâtir surdimensionnées (art. 1 et 15 LAT).

Ces objectifs sont relayés dans la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et son règlement (RLATC) ainsi que dans le plan directeur cantonal (PDCn). Le 1^{er} septembre 2018, la révision partielle de la LATC a été mise en vigueur pour être compatible avec les exigences fédérales de la LAT. En parallèle, un règlement d'application de la LAT a été adopté (RLAT). Le 20 décembre 2019, la 4^e adaptation bis du PDCn a été approuvée par le Conseil fédéral, suivie par la 4^e adaptation ter approuvée le 7 juillet 2022.

Selon la LAT, les communes sont tenues de s'assurer que les zones à bâtir surdimensionnées soient réduites afin de répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années. Le PDCn et les directives de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) définissent les besoins et la méthode de calcul à appliquer.

Sur cette base, il s'avère que les réserves de zones à bâtir se trouvant sur le territoire de la Commune de Vully-les-Lacs sont largement excédentaires.

En outre, à ce jour, le territoire de la Commune de Vully-les-Lacs 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 Villard-le-Grand. Il convient d'élaborer un nouveau plan général d'affectation régissant l'ensemble du territoire de la nouvelle Commune de Vully-les-Lacs.

C'est dans ce cadre que la Municipalité a entrepris les démarches nécessaires en vue de la mise en place d'une zone réservée communale selon les articles 27 LAT et 46 LATC. L'enquête publique a eu lieu du 31 mai au 29 juin 2017. Le Conseil communal a adopté le 27 février 2018, sur préavis municipal du 5 décembre 2017 (No 2018/01), le plan d'affectation et le règlement de la zone réservée communale. L'approbation du Département compétent a été donnée le 25 juillet 2018. Cette décision a fait l'objet de trois recours auprès de la Cour de droit administratif et public du canton de Vaud, lesquels ont tous été rejetés.

Depuis l'entrée en vigueur de la zone réservée, la Municipalité a entrepris la révision de son PACom. Un projet a été soumis à l'examen préliminaire en octobre 2020. La Municipalité a prévu de le déposer prochainement pour examen préalable auprès des services cantonaux compétents.

La zone réservée arrive à échéance le 25 juillet 2023.

Ainsi au vu de l'avancement du projet et de son degré de complexité, il est apparu nécessaire de prolonger la durée de la zone réservée en application de l'article 46 LATC, étant précisé que des séances de coordination avec les départements cantonaux ont eu lieu les 12 novembre 2021, 13 juin 2022 et 16 novembre 2022.

II. La prolongation de la zone réservée

La zone réservée est une mesure provisoire d'une durée de cinq ans, prolongeable pour trois années supplémentaires. 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 prolongation de la zone réservée, dans les limites de l'article 46 LATC, 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.

À ce jour le nouveau PACom n'est pas encore abouti, ni approuvé. Il doit faire l'objet d'un examen préalable au sens de l'article 37 LATC. Il apparaît plus que nécessaire de prolonger la zone réservée communale afin de ne pas mettre en péril le travail effectué à ce jour. La Municipalité souhaite éviter le dépôt de mise à l'enquête dès le 25 juillet 2023 sur des parcelles vouées à être dézonées.

La prolongation de la zone réservée permettra ainsi de mener à bien la révision du PACom jusqu'à son approbation, tout en garantissant un projet de qualité répondant aux enjeux et intentions de la Commune.

III. Procédure

La Municipalité a mandaté le bureau Team+ pour élaborer un projet de prolongation et un rapport au sens de l'article 47 OAT. Celui-ci a été rédigé par M. Jérémy Jardin, géographe UNIL et M. Peter Giezendanner, architecte EPFL, urbaniste FSU REG A.

Le projet de prolongation a été soumis à l'examen préalable des services de l'Etat, qui ont déposé leur rapport le 7 décembre 2022. La demande de prolongation a été préavisée favorablement, la Commune de Vully-les-lacs ayant poursuivi les démarches qui rendent la zone réservée nécessaire de sorte que la prolongation respecte le principe de proportionnalité.

Le projet de prolongation de la zone réservée a été soumis à l'enquête public du 25 janvier au 23 février 2023. Il a suscité une opposition. La tenue d'une audience de conciliation n'a pas été sollicitée.

Conformément à l'article 42 al. 1 LATC, la Municipalité a résumé cette opposition et soumet au Conseil communal une proposition de réponse, qui figure dans l'annexe 1 au présent préavis pour en faire partie intégrante.

IV. 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-Lac :

- Sur proposition de la Municipalité,
- Ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier le préavis municipal 2023 / 02,
- Considérant que ce projet a été porté à l'ordre du jour,

Décide :

- 1.- de prolonger la zone réservée pour une durée supplémentaire de 3 ans conformément à l'article 46 LATC.
- 2.- d'adopter le règlement modifié et son nouvel article 5.
- 3.- de lever l'opposition formulée à l'encontre de cette prolongation soumise à l'enquête publique du 25 janvier au 23 février 2023, et d'adopter le projet de réponse aux oppositions figurant dans l'annexe au préavis n° 2023 / 02
- 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 2 mai 2023.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



M. Verdon



La Secrétaire :



S. Baumann

Municipal délégué : M. Michel Verdon, Syndic