



Municipalité de Fiez

Fiez, le 7 juin 2018

**PREAVIS MUNICIPAL no 06/2018
Concernant la zone réservée selon l'article 46
de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)**

Séance du Conseil Général du 25 juin 2018

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Introduction et présentation de la zone réservée selon l'article 46 LATC

Conformément à la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 et à la quatrième adaptation du plan directeur cantonal (PDCn) approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018, les communes vaudoises doivent réduire leurs zones à bâtir si ces dernières sont surdimensionnées au regard des besoins estimés pour les vingt prochaines années.

Notre commune n'échappe pas à cette exigence légale. En effet, notre zone à bâtir peut accueillir environ 320 habitants alors que le PDCn nous autorise l'accueil d'un maximum de 60 habitants à l'horizon 2036 pour une population maximale totale de 487 habitants. La zone à bâtir d'habitation de notre commune est ainsi surdimensionnée. Afin de se conformer au cadre légal, la Commune doit selon le PDCn, réviser son plan général d'affectation (PGA) d'ici 2022.

Pour ce faire, la Municipalité a soumis à l'enquête publique, du 7 mars 2018 au 5 avril 2018, une zone réservée et son règlement selon l'article 46 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Durant cette période, une soirée d'information publique a été organisée par la Municipalité le 20 mars 2018 afin de présenter le projet mis à l'enquête.

Une zone réservée est une mesure conservatoire destinée à prévenir toute péjoration de la situation existante en termes de surdimensionnement de la zone à bâtir d'habitation. En effet, elle suspend temporairement la constructibilité des secteurs sur lesquels les plans d'affectation doivent être révisés, modifiés voire élaborés. La zone réservée déploie ses effets dès sa mise à l'enquête publique par le biais de l'effet anticipé des plans (art. 79 LATC). Sa validité est de cinq ans et peut être prolongée pour un délai de trois ans maximum pour autant que les circonstances le justifient.

La zone réservée demeure un outil de planification utile. Elle permet à la commune de travailler sereinement à la révision de son PGA sans que son territoire ne se modifie sensiblement.

En pratique, le règlement de la zone réservée ne permet pas de construire de nouveaux logements au sein de son périmètre. La construction de dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 du règlement d'application de la LATC (RLATC) sont permises si elles sont situées à moins de cinq mètres du bâtiment principal. Les nouvelles constructions ayant une autre destination sont permises sur les parcelles déjà partiellement bâties lors de l'entrée en vigueur de la zone réservée. Enfin, les transformations à l'intérieur des bâtiments existants, pour autant que la surface habitable ne soit pas augmentée de façon disproportionnée peuvent être autorisées.

En conclusion, par l'application de l'article 46 LATC, la Commune peut ainsi réviser sereinement son PGA dans la mesure où la délivrance des permis de construire pour du logement est suspendue durant la durée de mise en vigueur de la zone réservée.

Oppositions à la zone réservée selon l'article 46 LATC et propositions de réponses

La mise à l'enquête publique de la zone réservée selon l'article 46 LATC a suscité une opposition formulée par Monsieur Michel Porchet, propriétaire des parcelles n°25, 26 et 457 du cadastre de Fiez. L'opposition datée du 29 mars 2018 a été reçue le 3 avril 2018. Monsieur Porchet est représenté par Me Daniel Guignard de Lausanne.

Motifs

- Les parcelles sont entièrement équipées et ont vocation à demeurer constructibles puisqu'un projet immobilier a été mis à l'enquête publique courant 2017 avant d'être bloqué par une opposition du service du développement territorial (SDT) avec instauration d'une zone réservée ;
- La zone réservée communale fait doublon avec la zone réservée cantonale frappant déjà les parcelles précitées.

Détermination de la Municipalité

L'établissement d'une zone réservée a été réalisé dans la perspective de procéder à une révision du PGA afin que la Commune se mette en conformité avec la LAT et le PDCn. Elle a été exécutée conformément au mode opératoire édicté par le SDT (fiches d'application). Le projet (recevabilité, justification et conformité) a été validé par ledit service dans ses examens du 5 décembre 2017 et du 13 février 2018. La zone réservée touche toutes les parcelles permettant la construction de logements et ce afin de respecter l'égalité de traitement entre les propriétaires. Elles sont donc toutes considérées comme équipées. Il ne saurait donc être considéré que la procédure frappe injustement les parcelles n° 25, 26 et 457 puisque toutes les parcelles permettant la construction de logement sont concernées. Enfin, il convient de rappeler que l'établissement de la zone réservée a pour effet de « geler » les constructions pour un temps donné et que cela ne suppose pas encore que les parcelles précitées soient dézonées dans le cadre de la révision du plan général d'affectation.

La zone réservée communale fait bel et bien doublon avec la zone réservée cantonale sise sur les parcelles n° 25, 26 et 457. Toutefois, la zone réservée cantonale ne relève pas de notre compétence et constitue une procédure d'aménagement distincte. La zone réservée cantonale ne saurait être une condition pour ne pas intégrer lesdites parcelles dans la zone réservée communale. En effet, les parcelles de Monsieur Porchet font partie intégrante de la zone réservée communale dans un souci d'égalité de traitement entre les propriétaires tel que mentionné ci-dessus. Leur intégration à la zone réservée est donc justifiée.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité propose de lever cette opposition.

Observations apportées à la zone réservée selon l'article 46 LATC

La mise à l'enquête publique de la zone réservée selon l'article 46 LATC a également suscité des observations de la part de M. Pierre-François Brand et Mme Rebecca Santini Brand (représentés par Me Nicole d'Yverdon-les-Bains), propriétaires de la parcelle no 72 du cadastre de Fiez :

- La parcelle no 72 est entièrement équipée et partiellement bâtie et se trouve dans un secteur largement bâti. Il conviendra donc de prendre en compte ces circonstances dans le cadre de la révision du PGA. La Municipalité avait pris note de la remarque.
- M. Brand et Mme Santini Brand souhaitent être associés aux réflexions qui seront menées au sujet de l'affectation future de leurs fonds et demandent que le processus de révision du PGA soit entrepris sans tarder afin de limiter au maximum la durée de la période de blocage. La Municipalité leur a répondu en date du 12 avril que la révision du PGA sera préparée avec l'appui d'un bureau de géomètre et que le projet du nouveau PGA sera mis à l'enquête puis soumis à l'approbation du Conseil général et à une commission adhoc.
- Si la parcelle no 72 venait à être déclassée en zone non constructible lors de la révision du PGA, cela constituerait une situation d'expropriation matérielle donnant lieu à une indemnisation. La Municipalité leur a répondu que tant qu'un dézonage n'avait pas été prononcé, il ne pouvait pas y avoir de prétention à une indemnisation.

Conclusion

Fondés sur ce qui précède, la Municipalité de Fiez, vous invite, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers à prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL GENERAL DE FIEZ

- sur proposition de la Municipalité ;
- ayant entendu le rapport de la commission chargée de rapporter sur cet objet ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE :

- Article 1. : D'adopter la zone réservée communale selon l'article 46 LATC et le règlement y relatif ;
- Article 2. : De lever l'opposition formulée à l'encontre de la zone réservée selon l'article 46 LATC;
- Article 3. : D'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener à terme ce projet et, le cas échéant, à le défendre en justice.

Adopté par la Municipalité en séance du 5 juin 2018.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic La Secrétaire
D. Fardel S. Natali Wimmer



