



Préavis Municipal concernant la zone réservée selon l'art. 46 LATC

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule :

Suite à l'entrée en vigueur de la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire au 1^{er} mai 2014, la Municipalité de Giez a pris la décision d'entreprendre la révision de son Plan général d'affectation, sur un mandat du Conseil général en mars 2016

Cependant, au vu du surdimensionnement de la commune en réserve de zone à bâtir pour du logement, ainsi que des demandes de permis de construire déposées régulièrement, la faisabilité de la révision s'est vue remise en cause notamment au niveau de la réduction du surdimensionnement.

La Municipalité de Giez a donc pris la décision d'appliquer l'article 46 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC). En effet, par la délimitation d'une zone réservée sur tout ou partie de la zone à bâtir, cet article permet de bloquer la délivrance des permis de construire et assure, dans le cas présent, un déroulement serein de la révision du Plan général d'affectation.

Contexte du projet

La demande faite au Conseil général, et qui a été mise à l'enquête publique, porte sur l'affectation d'une partie de la zone à bâtir de Giez en zone réservée selon l'art. 46 LATC.

La mise en œuvre de la zone réservée est en relation avec la révision du Plan général d'affectation en cours.

Motivations

Le 1^{er} mai 2014 est entrée en vigueur la modification de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), laquelle implique notamment un redimensionnement des zones à bâtir au travers de la révision du Plan général d'affectation.

La Municipalité a, en coordination avec le SDT, établi un bilan des réserves en zone à bâtir de la Commune. Il en résulte que la zone à bâtir pour le logement est surdimensionnée car elle permet d'accueillir une croissance démographique potentielle de 81% pour la période 2008-2035. Or le Plan directeur cantonal impose une croissance démographique potentielle de 1% par années aux communes, soit 27% pour la période 2008-2035. Conformément à l'article 15 LAT, la Commune est tenue d'adapter le dimensionnement de sa zone à bâtir.

La révision du Plan général d'affectation est une procédure qui peut durer plusieurs années. Afin que les objectifs de cette nouvelle planification ne soient mis en péril, il est indispensable de prendre une mesure urgente afin d'éviter que la situation ne se péjore durant l'intervalle. En effet, si des constructions continuent de se réaliser, les objectifs de redimensionnement ne pourront jamais être atteints.

La création d'une zone réservée provisoire, d'une durée maximum de 5 ans pouvant être prolongée de 3 ans, est fondée sur les articles 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et l'article 46 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LATC). Ainsi, l'article 27 LAT précise que l'autorité compétente peut prévoir une zone réservée dans les territoires exactement délimités lorsque l'adaptation d'un plan d'affectation s'impose.

L'article 46 LATC dispose, pour sa part, que la zone réservée est limitée dans le temps et qu'elle est possible lorsque la sauvegarde des buts et des principes régissant l'aménagement du territoire l'exige.

La démarche de création de la zone réservée à Giez a été soumise au Service du Développement Territorial qui, dans un examen préalable du 4 juillet 2016, a confirmé la légitimité et la légalité de la démarche.

L'article 3 al.2 du Règlement de la zone réservée prévoit la possibilité de rénover et transformer, de façon proportionnée des bâtiments existants. La réalisation de dépendances de minime importance au sens de l'article 39 RLATC, sont également autorisées pour autant qu'elles remplissent les conditions de cette dernière disposition. Ainsi, il peut s'agir notamment de réduits, de pavillons, de cabanons de jardin ou de garages, référence étant faite à cette disposition. Il est ainsi important de considérer que le Règlement prend le soin de régir le sort des constructions et bâtiments existants dans le périmètre concerné.

Consultation des services cantonaux :

Le présent dossier a été initié début 2016. Il a été transmis une fois au service du développement territorial (SDT), à savoir le 6 juin 2016.

Suite à l'envoi du dossier pour l'examen préalable, des adaptations mineures ont été demandées concernant le plan et le rapport 47 OAT, avant la mise à l'enquête publique.

Enquête publique

Le dossier de la zone réservée a été mis à l'enquête publique du 27 juillet au 25 août 2016. Il a fait l'objet d'une opposition. L'opposante a été entendue par la municipalité qui a répondu à ses diverses questions.

Opposition :

Le 25 août 2016, Madame Fabienne Decker a formulé, par l'intermédiaire de Me Yves Nicole, avocat à Yverdon-les-Bains, une opposition à la zone réservée selon l'art. 46 LATC. En substance, Mme Decker considère que la zone réservée impacte majoritairement ses parcelles (n°399, 424 et 542). Mme Decker s'oppose également au fait que ses parcelles identifiées dans la zone réservées puissent être déclassées en zone agricole dans le cadre de la révision du Plan général d'affectation, ce qui reviendrait à une expropriation matérielle donnant lieu à indemnisation.

Réponse de la Municipalité :

La Municipalité a rencontré Me Nicole et M. Nicolas Pahud représentant de la Régie Decker pour une séance de conciliation le 16 septembre 2016. Les discussions ont eu lieu dans un esprit marqué par la volonté de trouver une solution satisfaisante pour les deux parties. Le but principal de l'opposition était de préserver leur droits et il n'était pas question d'entamer une procédure judiciaire en cas d'une éventuelle levée de l'opposition par le conseil général.

CONCLUSION :

Au vu des résultats du bilan des réserves en zone à bâtir, et afin de permettre la révision du Plan général d'affectation dans un contexte serein, La Municipalité demande au Conseil général de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL GENERAL DE GIEZ

- sur proposition de la municipalité
- ouï le rapport de la commission ad hoc
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

DECIDE :

1. D'adopter la proposition de réponse à l'opposition, formulée par la Municipalité, et de lever ladite opposition ;
2. D'adopter la Zone réservée selon l'article 46 LATC, tel que mis à l'enquête du 27 juillet au 25 août 2016 ;
3. D'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche utile pour mener à bien le projet, y compris le défendre en justice le cas échéant.

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 15 novembre 2016

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :



J.-D. Cruchet



La Secrétaire :



C. Pavid