



Au Conseil Communal
1462 Yvonand

Yvonand, le 9 septembre 2024

Préavis municipal No 2024/12

Concerne : Renouvellement de la zone réservée communale selon l'article 46 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC)

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

La Commune d'Yvonand possède des réserves à bâtir pour l'habitation. A ce titre, elle a fait face les dernières années, avant la mise en vigueur de la Zone Réservée, à de nombreuses demandes de permis de construire pour des projets d'habitation et certaines surfaces non bâties sont encore disponibles.

Consciente du surdimensionnement des réserves à bâtir pour l'habitation, la Municipalité a décidé d'entreprendre l'établissement d'un nouveau plan d'affectation communal (PACom). Dans cette optique, elle avait organisé le 18 juin 2019 une séance publique d'information sur le principe d'instauration d'une zone réservée afin d'atteindre les buts en application de la législation en vigueur. Elle a alors publié, dans la Feuille des avis officiels (FAO) du 4 juin 2019 un avis dont la teneur était la suivante :

« Conformément aux dispositions légales, la Municipalité de la Commune d'Yvonand soumet à l'enquête publique du 4 juin au 3 juillet 2019. Le plan et le règlement « Zone réservée communale selon l'article 46 LATC » et met en consultation durant le même délai : le rapport explicatif selon l'article 47 OAT. Le dossier est déposé au greffe municipal où il peut être consulté pendant les heures d'ouverture, jusqu'au 3 juillet 2019 inclusivement. Les observations ou oppositions éventuelles peuvent être consignées directement sur la feuille d'enquête ou adressées sous pli recommandé à la Municipalité dans le délai d'enquête. Afin de renseigner la population sur ce projet, une séance d'information publique, en présence d'une délégation de la Municipalité ainsi que l'urbaniste en charge du dossier, se tiendra le 18 juin 2019, à 20h, à la salle polyvalente, ch. des Cerisiers 3, 1462 Yvonand ».

Au préalable, la Municipalité avait pris la décision dans sa séance du 24 septembre 2018, d'appliquer dès cette date un règlement lié à la création d'une zone réservée sur l'ensemble du territoire communal selon l'art. 46 LATC, avec comme buts :

- Geler/bloquer les réserves à bâtir sans les dézoner.
- Rendre les terrains temporairement inconstructibles pour toute création de nouveau logement et ceci jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouveau Plan d'affectation communal (PACom), mais au maximum pour une durée de 5 ans, prolongeable de 3 ans.

- Autoriser les rénovations, les transformations, les démolitions/reconstructions de logements dans les limites des volumes et des gabarits existants, ainsi que les agrandissements mineurs exceptionnels du volume et les modifications indispensables à l'atteinte des normes de salubrité.

Cette mesure tendait à inscrire une zone réservée sur la totalité des zones à bâtir affectée à l'habitation. Elle permettait ainsi d'assurer l'égalité de traitement entre les propriétaires fonciers sur l'ensemble du territoire jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau PACom.

Le PACom étant actuellement en cours d'examen préalable auprès des services cantonaux, et vu que le traitement des corrections va prendre un certain temps, sans compter les éventuelles oppositions, la Municipalité a pris la décision dans sa séance du 1^{er} juillet 2024, de prolonger la Zone Réservée de 3 ans, selon article 46 LATC.

2. Composition du dossier de prolongation de la zone réservée communale

Le plan et le règlement de la zone réservée communale sont établis sous la responsabilité de la Municipalité qui a chargé les mandataires ci-dessous pour réaliser les tâches suivantes :

- Jaquier & Pointet : élaboration du plan et du règlement
- Jaquier & Pointet : fourniture et authentification du plan cadastral de base

3. Nécessité de la zone réservée communale

Au sens de l'art. 15 de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) « Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes l'entrée en vigueur du nouveau PACom. Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites ».

A Yvonand, les réserves à bâtir pour l'habitation à l'horizon 2036 – au sens de la mesure A11 du Plan Directeur Cantonal (PDCn) – sont les suivantes :

Population comptabilisée au 31.12.2015 (date de référence VD)	Croissance accordée du 31.12.2015 au 31.12.2036 par le Plan Directeur Cantonal	Population maximale admise au 31.12.2036
3'158 habitants	980 habitants	4'138 habitants

Dès le 24 septembre 2018, tous les projets de création de nouvelles surfaces habitables dédiées au logement ont donc été refusés pour ne pas péjorer la situation et afin de pouvoir prévoir un échelonnement équitable de nouveaux logements jusqu'en 2036.

4. Périmètre de la zone réservée

La zone réservée communale concerne les parcelles affectées à la « zone du village », « zone vieux village », « habitation faible, moyenne, forte densité », « maisons de vacances », régies par le plan (PGA) de 1977 et le règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions (RCPGA) de 1993. Dans un souci d'équité envers tous les propriétaires fonciers, les plans spéciaux suivants ont également été intégrés à la zone réservée :

- Plan de quartier « Tuileries ».
- Plan de quartier « Clos de Brit ».
- Plan de quartier « Priales ».
- Plan de quartier « Treysala ».
- Plan partiel d'affectation « En Brit ».

- Plan d'extension partiel « Parcelle 162 ».
- Plan d'extension partiel « La Mauguettaz ».

5. Acteurs et concertation

La Municipalité avait fait établir le plan et le règlement de la zone réservée communale en 2019. En qualité d'autorité responsable de l'élaboration du plan d'affectation (art. 34 LATC), elle a veillé en tout temps à préserver l'intérêt général.

Les Services cantonaux ont donné leur appréciation sur le dossier dans le cadre de l'examen préliminaire (art. 36 LATC).

Le Conseil Communal a été régulièrement tenu informé de l'avancement de la procédure par l'intermédiaire de la Municipalité et une présentation a été effectuée par notre mandataire le 5 novembre 2018.

La population a été renseignée par une information tous ménage distribuée en novembre 2018, dans le cadre de l'enquête publique du dossier et lors de la séance d'information du 18 juin 2019.

6. Procédure

Le dossier de zone réservée communale, conformément à l'article 36 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), a été envoyé au service du développement territorial (SDT) pour un examen préliminaire. Ce service a envoyé son rapport d'examen le 7 mai 2019.

Le SDT a, tel que le prévoit l'art 36 al. 3 LATC, considéré que l'examen préliminaire valait examen préalable. Ce rapport contenait des remarques de détail qui ont été prises en considération. Le plan et le règlement de la zone réservée communale dûment corrigés ont été déposés à l'enquête publique, conformément à l'article 38 LATC, du 4 juin au 3 juillet 2019. Cette enquête a soulevé 2 observations (art. 38 al. 3 LATC), cependant aucune opposition n'a été enregistrée de la part de la population.

Pour le renouvellement de cette zone réservée pour les 3 prochaines années, la Municipalité doit effectuer une procédure complète conformément aux articles 36 et suivants LATC est nécessaire.

Ce dossier devra comporter les pièces suivantes :

- le règlement de la zone réservée modifié (il doit mentionner que la zone réservée est prolongée pour une durée supplémentaire de trois ans) ;
- un bref rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT.

La DGTL pourra alors procéder à un examen préliminaire valant examen préalable, à la suite duquel la Commune d'Yvonand pourra, le cas échéant, mettre le dossier à l'enquête publique et faire procéder à son adoption par le Conseil

7. Réponses aux observations

Il est nécessaire que la Municipalité apporte une réponse aux auteurs des observations faites sur le dossier de renouvellement de la zone réservée dans un souci démocratique (renseignements pris auprès de Me Carrel, responsable du groupe juridique au SDT). En revanche, ces personnes ne pourront pas faire recours contre la décision d'approbation du Département.

8. Conclusions

En conclusion, la Municipalité prie le Conseil communal, après avoir entendu les rapports de la commission ad'hoc de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

1. d'adopter le renouvellement de la zone réservée communale (art. 46 LATC) ;

2. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.

Nous vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Vice-Syndic :



Martin Schnorf

La Secrétaire adjointe :



Amanda Mancini



Municipal délégué : M. Thierry Genillod, Municipal