



Municipalité de Montilliez

Poliez-le-Grand, le 12 février 2018

Au Conseil communal
de la commune de Montilliez

Préavis municipal concernant la mise en place d'une Zone réservée

No 17/2018 – séance du 19 mars 2018

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

1. OBJET DU PREAVIS

Conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité a l'avantage de requérir de votre part l'adoption d'une **Zone réservée** sur l'entier de la zone à bâtir à vocation d'habitation de Montilliez. La justification de cette requête est développée ci-après.

2. INTRODUCTION

Selon l'article 15 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT, alinéa 1 et 2) :

«¹ Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.

² Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.»

Pour permettre ce redimensionnement des zones à bâtir, la LATC prévoit l'établissement de zone réservée sur tout ou une partie du territoire communal pour garantir la faisabilité d'un Plan Général d'Affectation (PGA) conforme à la LAT.

3. CONTEXTE ET JUSTIFICATION

La commune de Montilliez est surdimensionnée, selon le Bilan des réserves de terrains à bâtir. Selon l'actualisation de ce Bilan avec les critères du Plan directeur cantonal adopté le 30 janvier 2018 par le Conseil fédéral et appliqués par le Service du développement territorial (SDT), le surdimensionnement est de 190 habitants. Ce Bilan devra être à nouveau actualisé au moment des modifications du Plan général d'affectation.

L'intention de la Municipalité est donc d'établir une zone réservée sur l'entier de la zone à bâtir à vocation d'habitation de Montilliez, l'objectif étant d'adapter le dimensionnement de la zone à bâtir à ses besoins prévisibles pour les quinze prochaines années.

Une fois la zone réservée adoptée, la Municipalité a la ferme volonté de réviser le Plan général d'affectation dans les plus brefs délais et de ne pas « profiter » du délai de 5 ans pour le faire.

4. PERIMETRE DE LA ZONE RESERVEE

Selon les Directives du SDT, la Municipalité avait deux possibilités de définir le périmètre de sa zone réservée :

- a) D'une part, en établissant un périmètre ciblé, soit sur un secteur d'urbanisation défini ou sur des portions du territoire communal. Par exemple, seulement sur les terrains non bâtis et partiellement bâtis qui, si rien n'est entrepris, sont susceptibles de modifier l'état des réserves à bâtir.
- b) D'autre part, en prenant un périmètre plus global, soit l'ensemble de la zone à bâtir à vocation d'habitation du territoire communal indépendamment du statut du bâti. Par exemple, lorsque la Commune est dans l'attente de l'établissement de sa vision communale sur le redimensionnement de la zone à bâtir. Elle n'a alors pas de vision claire des secteurs qui devront être dézonés et ne veut pas prendre d'options à futur. En effet, le choix des secteurs devra être fait lors des modifications du PGA.

Dans tous les cas, la zone doit être cohérente et définie selon des critères objectifs. Elle doit comprendre la totalité d'un secteur. Dans le cas précis, la Commune de Montilliez a décidé d'adopter une zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir à vocation d'habitation, à l'exception des zones d'utilité publique, des zones d'activités et de toute autre zone non liée à l'habitation (choix de l'option b). Il s'ensuit que seuls les propriétaires de parcelles colloquées en zone d'habitation sont directement concernés par l'établissement de la zone réservée. Les propriétaires des parcelles colloquées dans les autres zones ne sont pas touchés par la zone réservée.

5. REGLES DE CONSTRUCTION APPLICABLES A LA ZONE RESERVEE

La zone réservée fait l'objet d'un règlement spécifique, qui fixe les règles applicables en matière de construction et de rénovation de bâtiments existants dans les zones faisant partie du périmètre de cette zone. Pour toutes les parcelles se trouvant en dehors du périmètre de la zone réservée, nos quatre règlements généraux communaux sur l'aménagement du territoire et les constructions en vigueur continuent à s'appliquer sans changement.

Le Règlement de la zone réservée se trouve en annexe du présent préavis. Il prévoit cinq articles qui indiquent précisément les possibilités de bâtir ou non. Par rapport à des règlements d'autres zones réservées, celui de Montilliez laisse encore une marge de manœuvre appréciable aux propriétaires de bâtiments existants.

6. CONSTITUTION DU DOSSIER DE PLANIFICATION

La démarche de planification engagée par la Municipalité a été conduite par son mandataire qualifié, au sens de l'article 5a LATC, M. Régis Courdesse, ingénieur géomètre breveté, membre ASPAN (Courdesse & Associés – Ingénieurs et Géomètres SA) à Echallens.

Le dossier comprend :

- > Le Plan et le règlement de la Zone réservée qui doit faire l'objet d'une décision du Conseil communal et de l'Autorité cantonale compétente qui décide de sa mise en vigueur.
- > Le rapport d'aménagement établi conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (rapport 47 OAT, voir annexe de ce préavis).

7. PROCEDURE

Avis aux propriétaires

La Municipalité a fait publier dans la Feuille des Avis Officiels du canton de Vaud du vendredi 30 septembre 2016 un « Avis aux propriétaires » les informant de l'intention municipale d'établir une zone réservée sur les zones à bâtir, selon l'art. 46 LATC.

Examen préalable

Le Plan de la Zone réservée et son règlement ont été admis par le Service du développement territorial (SDT) avant la mise à l'enquête publique. Le rapport d'examen préalable a été rendu le 23 août 2017.

Enquête publique

Le Plan de la Zone réservée et son règlement ont été soumis à l'enquête publique du 1er septembre 2017 au 2 octobre 2017. Une séance publique d'information a eu lieu le 13 septembre 2017 à la grande salle de Sugnens. La Zone réservée a fait l'objet de cinq oppositions et d'une remarque.

Adoption par le Conseil communal

Le Plan de la Zone réservée et son règlement doivent être adoptés par le Conseil communal conformément aux articles 57 et suivants LATC et 14 et suivants du Règlement d'application de la LATC. Les réponses de la Municipalité aux opposants et aux remarques doivent aussi être adoptées par le Conseil communal.

Approbation par la Cheffe du Département Territoire et Environnement (DTE)

Le Plan de la Zone réservée et son règlement, une fois adoptés par le Conseil communal, doivent être transmis au SDT qui les fera approuver par la Cheffe du Département Territoire et Environnement. La décision du Département est susceptible de recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP).

Mise en vigueur

Le plan de la zone réservée et son règlement n'entreront en vigueur qu'une fois les droits de recours auprès de la CDAP épuisés et que les délais référendaires, pour autant qu'ils soient applicables, seront arrivés à échéance sans être exercés.

Révision du Plan général d'affectation (PGA)

Comme indiqué au chapitre 3 ci-dessus, la Municipalité va entreprendre la révision du PGA dans les plus brefs délais.

8. REPONSES AUX OPPOSANTS

Les oppositions reçues dans le délai d'enquête sont classées selon leur ordre d'arrivée.

8.1 M. EHRAT Jean-Pierre (05.09.2017, 25.09.2017 et 01.10.2017)

8.1.1 M. EHRAT Jean-Pierre (05.09.2017)

Dans cette première lettre, M. EHRAT, de Sugnens, a fait 3 remarques sous forme de questions qui ont trait à la représentation des plans de la zone réservée, ainsi que celle de ses bâtiments dans la zone réservée et en zone agricole :

- 1) Dans le Rapport 47 OAT (Annexe 2 de sa lettre) ;
- 2) Sur le plan de la Zone réservée à Sugnens (Annexe 3 de sa lettre).
- 3) M. EHRAT demandait une réponse à ses questions et un plan de la zone réservée.

Cette première lettre n'indique pas d'opposition à la Zone réservée.

Réponses municipales aux questions

- 1)
 - a) Sur l'Annexe 2, les plans très réduits des 4 localités (pas seulement Sugnens) ne sont là qu'à titre indicatif. Une échelle plus grande n'a pas besoin d'être prévue dans le Rapport 47 OAT qui est un rapport justificatif de l'aménagement.
 - b) Les bâtiments situés sur les parcelles de M. EHRAT sont en effet représentés « d'une manière discrète et peu visible » (citation). Cette représentation a été faite spécialement pour les plans de la Zone réservée par le mandataire de la Commune, car les bâtiments de M. EHRAT ne font pas partie de la base cadastrale cantonale officielle (BDCO). En effet, l'ingénieur géomètre breveté, adjudicataire de la mensuration de Sugnens, n'a pas eu l'autorisation de faire les relevés sur les parcelles de M. EHRAT, d'où l'absence des bâtiments sur le plan cadastral officiel.
- 2)
 - a) Sur l'Annexe 3, même réponse que pour l'Annexe 2, lettre b), soit bâtiments pas représentés dans la BDCO.
 - b) Tous les autres bâtiments de Sugnens, ainsi que ceux de Poliez-le-Grand, Dommartin et Naz, sont dans la BDCO et ont donc une représentation homogène et identique.
 - c) Au Nord-Est et au Sud-est du rural situé au Monteilly, il y a deux lignes pointillées : il s'agit de la limite entre 2 plans cadastraux, le plan 1 au Sud et le plan 6 au Nord.

Conclusion : la Municipalité demande au Conseil d'approuver les réponses aux questions de M. EHRAT.

8.1.2 M. EHRAT Jean-Pierre (25.09.2017)

Par cette deuxième lettre, M. EHRAT fait opposition à la Zone réservée (chapitre A de sa lettre) et au Rapport d'aménagement (chapitre B de sa lettre).

Chapitre A : Résumé de l'opposition et réponses de la Municipalité

- 1) Tous les bâtiments situés sur les parcelles 3395 et 3417 sont représentés par des traits gris obliques ...
Réponse : les bâtiments des parcelles de M. EHRAT ne sont pas dans la BDCO pour les raisons indiquées ci-dessus (point 1) b) de la lettre du 05.09.2017).
- 2) Sur le plan au 1:2'500, le long de la RC 439, il y a des décrochements qui ne figurent pas sur le plan des zones de Sugnens.
Réponse : les décrochements signalés par M. EHRAT sont les rétrécissements de la route destinés à ralentir la circulation ; ils figurent en tant que tels sur le plan cadastral (donc dans la BDCO), mais pas sur le plan des zones qui est plus ancien.
- 3) Sur la parcelle 3417, il y a un trait sous forme pointillée et un signe + près de la RC.
Réponse : la ligne pointillée indique la limite entre 2 plans cadastraux comme indiqué ci-dessus ; le signe + est une croix de coordonnées nationales sur le plan cadastral (donc dans la BDCO).
- 4) La couleur violet assez foncée sur le plan au 1:2'500 ne permet pas d'observer correctement certains points ou détails.
Réponse : la couleur choisie est volontairement différente de la couleur des zones à bâtir (instructions du SDT) et on ne voit pas quels points ou détails M. EHRAT souhaiterait observer.

- 5) La zone réservée cantonale ne figure pas sur le plan au 1:2'500 de Sugnens.

Réponse : la zone réservée communale vient graphiquement « par-dessus » la zone réservée cantonale et s'y substitue. Le SDT a demandé expressément que les deux zones réservées cantonales (Sugnens et Poliez-le-Grand) ne figurent pas sur le plan.

- 6) A l'article 4 du règlement, il y a des « sujets » qui dérangent, notamment – changement d'affectation ; - démolition-reconstruction ; - agrandissement.

Réponse : il s'agit de description des possibilités de construire ou non dans la zone réservée ; ces termes sont usuels en matière de police des constructions et font l'objet d'une jurisprudence du Tribunal cantonal.

- 7) Dans l'avis d'enquête publique, il est fait référence à l'article 46 LATC dans lequel, selon M. EHRAT, il est question d'expropriation.

Réponse : l'article 46¹ LATC ne fait aucune mention d'expropriation.

- 8) La légende du plan au 1:2'500 toujours en violet est représentée d'une manière très réduite et il n'y a pas d'autres explications.

Réponse : la légende représente l'indication de la zone réservée avec sa couleur violette.

La Municipalité et son mandataire ont reçu M. EHRAT et son avocat Me Maxime Crisinel (étude de Me Neeman à Monthey) le mercredi 15 novembre 2017 pour leur donner les explications ci-dessus.

Conclusion : la Municipalité demande au Conseil d'approuver les réponses aux points soulevés par M. EHRAT et de lever son opposition à la zone réservée.

Chapitre B : Résumé de l'opposition et réponses de la Municipalité

Préalablement, la Municipalité indique que l'on ne peut pas faire opposition au Rapport 47 OAT qui n'est pas mis à l'enquête publique, mais en consultation. Seules des remarques sont possibles.

- 1) La définition ou l'orientation du terme « Aménagement » n'est pas clairement définie dans le rapport.

Réponse : ce terme est tiré de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), article 47 (voir Annexe du Préavis), ce qui dès lors est clair, si l'on comprend bien la remarque de M. EHRAT.

- 2) Vous utilisez le terme Aménagement, mais il n'y a rien qui explique le genre, le type d'aménagements.

Réponse : identique à la réponse précédente.

- 3) Le lieu ou les endroits des divers aménagements « prévus » ne sont pas mentionnés.

Réponse : identique aux deux réponses précédentes.

Conclusion : la Municipalité demande au Conseil d'approuver les réponses aux remarques de M. EHRAT.

¹ **Art. 46 Zone réservée**

1 La commune ou l'Etat peuvent établir une zone réservée, à titre provisoire, pour une durée de cinq ans pouvant être prolongée de trois ans au maximum lorsque la sauvegarde des buts et des principes régissant l'aménagement du territoire l'exige.

8.1.3 M. EHRAT Jean-Pierre (01.10.2017)

Par cette troisième lettre, M. EHRAT a voulu être sûr que la Municipalité avait bien reçu les deux lettres précédentes.

Conclusion : la Municipalité n'a aucune remarque (voir les deux lettres précitées).

8.2 M. et Mme CURCHOD Alain et Murielle (26.09.2017)

Par cette lettre, M. et Mme CURCHOD, de Naz, font opposition à la Zone réservée et au Rapport d'aménagement.

Résumé de l'opposition et réponse de la Municipalité

La parcelle 2023 à Naz, propriété de M. Alain CURCHOD, a fait l'objet d'un morcellement récemment. Le propriétaire a décidé de vendre la nouvelle parcelle 4034, d'une surface de 1'428 m², et de verser intégralement le produit de la vente sur un immeuble agricole. Pour M. et Mme CURCHOD, la survie de l'exploitation agricole dépend de cette vente.

Remarque préliminaire de la Municipalité : le morcellement n'a pas encore été présenté au Registre foncier, selon contrôle du 5 février 2018. Mais la Municipalité relève que le morcellement de la parcelle 2023 n'est pas bloqué par la zone réservée.

Réponse : la mise en place d'une zone réservée doit permettre, comme indiqué dans le Rapport 47 OAT, de redimensionner les zones à bâtir. La Municipalité a décidé de mettre en zone réservée l'intégralité des zones à vocation d'habitation de Montilliez, de façon à créer une égalité de traitement entre tous les propriétaires de ces zones. Vouloir retirer une parcelle de la zone réservée parce que le propriétaire a fait opposition reviendrait à donner un droit préférentiel à ce dernier. Il n'est donc pas possible d'accéder à la demande de M. et Mme CURCHOD. En outre, la Municipalité s'engage à faire diligence pour les modifications du Plan général d'affectation dans le prolongement de la zone réservée.

La Municipalité et son mandataire ont reçu M. et Mme CURCHOD et leur fils Kevin le mercredi 15 novembre 2017 pour leur donner les explications ci-dessus.

Conclusion : la Municipalité demande au Conseil d'approuver les réponses aux points soulevés par M. et Mme CURCHOD et de lever leur opposition à la zone réservée.

8.3 M. HIRSCHI Sébastien (26.09.2017)

Par cette lettre, M. HIRSCHI, de Sugnens, fait opposition à la Zone réservée.

Résumé de l'opposition et réponse de la Municipalité

Un projet de construction sur la parcelle 3401 à Sugnens, propriété de M. Sébastien HIRSCHI, a fait l'objet d'une mise à l'enquête, dossier déposé le 4 octobre 2016, postérieurement à l'avis FAO du 30 septembre 2016. M. HIRSCHI relève que sa parcelle est la parcelle en zone constructible la plus proche de la gare du LEB (moins de 200 mètres). Il indique aussi que cette parcelle est équipée.

Remarque préliminaire de la Municipalité : le projet de construction a fait l'objet d'une enquête publique du 26 novembre au 25 décembre 2016 qui a été frappé d'opposition par le Service du développement territorial. La Municipalité a refusé le permis de construire le 7 mars 2017 en invoquant l'article 77 LATC. Le SDT, de son côté, a mis à l'enquête une zone réservée cantonale qui a déployé ses effets dès le 22 mars 2017. Cette zone a reçu une approbation préalable cantonale le 31 octobre 2017.

Réponse : la Municipalité a donné à M. HIRSCHI les mêmes explications qu'à M. et Mme CURCHOD, les deux cas étant semblables.

La Municipalité et son mandataire ont reçu M. HIRSCHI le mercredi 15 novembre 2017 pour lui donner les explications ci-dessus.

Dans le délai de réflexion accordé par la Municipalité, M. HIRSCHI a retiré son opposition à la zone réservée communale.

Conclusion : la Municipalité demande au Conseil de prendre acte du retrait de l'opposition de M. Sébastien HIRSCHI à la zone réservée.

8.4 M. PANCHAUD Jean-François et FDH Immobilier Sàrl (29.09.2017)

M. PANCHAUD Jean-François et FDH Immobilier Sàrl sont représentés par Me Marc-Olivier BUFFAT, avocat à Lausanne. La lettre d'opposition à la zone réservée et à son règlement est ainsi signée par Me BUFFAT qui fait valoir ce qui suit :

Point 1) : un dossier de demande de permis de construire a été déposé à la Municipalité en date du 30 août 2016 avec publication FAO le 4 novembre 2016. Décision de refus du permis rendue le 12 avril 2017. Suite à ce refus, il a été proposé au bureau d'architecture d'établir un dossier d'enquête complémentaire afin de modifier le projet de façon à répondre positivement aux oppositions. Malgré différents contacts avec la Municipalité, ainsi que l'écoulement d'un délai de 10 mois, la Municipalité n'a pas fait mention de l'étude d'un projet de zone réservée selon l'article 46 LATC ; elle n'a pas fait mention de l'application de l'art. 77 LATC et la décision du 12 avril 2017 ne l'indique pas.

Remarque préliminaire de la Municipalité : le dossier de demande de permis a été reçu par la Municipalité le 31 août 2016. Des discussions avec les promoteurs se sont alors engagées afin de vérifier la conformité du projet. Le Service technique intercommunal d'Echallens, organisme chargé du contrôle de la police des constructions de Montilliez, a rendu son rapport le 31 octobre 2016 et mis le projet à l'enquête publique du 5 novembre au 4 décembre 2016, prolongée jusqu'au 21 décembre 2016 pour cause de pose de gabarits.

Réponse municipale au point 1) : à la suite du refus du permis de construire du premier projet par la Municipalité, le constructeur n'a pas fait un recours à la CDAP comme c'était son droit, mais le projet a été modifié dans le sens des opposants en vue d'une enquête complémentaire. Quant au reproche de ne pas faire mention de l'étude d'une zone réservée, il ne tient pas, car la Municipalité a fait publier dans la Feuille des Avis Officiels du canton de Vaud du vendredi 30 septembre 2016 un « **Avis aux propriétaires** » les informant de l'intention municipale d'établir une zone réservée sur les zones à bâtir, selon l'art. 46 LATC et de la mettre à l'enquête prochainement. L'avis se terminait par « *Cet avis délie la Municipalité des obligations découlant de l'article 78 LATC. En conséquence, aucune prétention d'indemnité pour des projets établis selon les règles actuelles ne sera prise en considération par l'autorité.* » En outre, le Conseil communal de Montilliez a été régulièrement tenu au courant de l'avancement du dossier de la révision du PGA.

Point 2) (lettre de l'avocat) : un dossier d'enquête complémentaire a été déposé à la Municipalité avec publication FAO le 14 juillet 2017 (*note : enquête du 15.7 au 15.8.2017*). Aucune objection n'a été soulevée en relation avec une modification du plan général d'affectation ou un projet de zone réservée selon l'art. 46 LATC.

Réponse municipale au point 2) : comme indiqué ci-dessus (réponse au point 1), la Municipalité avait fait publier dans la Feuille des Avis Officiels du canton de Vaud du vendredi 30 septembre 2016 un « Avis aux propriétaires » les informant de l'intention municipale d'établir une zone réservée sur les zones à bâtir, selon l'art. 46 LATC. En outre, le Conseil communal de Montilliez a été régulièrement tenu au courant de l'avancement du dossier.

Point 3) (lettre de l'avocat) : c'est avec surprise que les clients de Me BUFFAT ont pris connaissance de la publication dans la FAO (*note : de l'enquête de la zone réservée*), puis de la décision négative notifiée le 26 septembre 2017.

Me BUFFAT fait également un certain nombre de considérations pour démontrer que la parcelle des opposants est dans une zone densément construite, entièrement équipée et correspond aux objectifs de la LAT et du plan directeur cantonal. Il indique que la commune de Montilliez conserve dans ses zones une capacité de croissance durant ces prochaines années. Il est dès lors parfaitement logique et concevable de maintenir cette parcelle en zone constructible dès aujourd'hui. Le dézonage ou le gel de cette parcelle contreviendrait aux objectifs prioritaires de planification et de densification voulus par la LAT.

Réponse municipale au point 3) : L'enquête de la zone réservée a eu lieu du 1er septembre 2017 au 2 octobre 2017 et une séance publique d'information a été faite le 13 septembre 2017. La décision négative de la Municipalité se base effectivement sur la zone réservée qui déploie ses effets dès le premier jour d'enquête, soit le 1^{er} septembre 2017. La Municipalité n'était plus en mesure d'accorder un permis de construire pour un nouveau bâtiment selon l'art. 3 du règlement de la zone réservée et l'art. 79 LATC.

Concernant les considérations émises par Me BUFFAT, il faut contredire l'affirmation comme quoi la commune de Montilliez a encore des capacités de croissance. En effet, malgré la modification de la date de référence (population au 31.12.2015), il y a une surcapacité de 190 habitants au minimum à l'horizon de planification 2036, d'où une obligation de modifier le PGA. La phase de modification du PGA débutant après la mise en vigueur de la zone réservée, il n'est actuellement pas possible d'indiquer où auront lieu les éventuels dézonages. Cette situation a incité la Municipalité à mettre la zone réservée sur l'entier des zones d'habitation de la commune et non sur des parcelles choisies en particulier. L'égalité de traitement entre tous les propriétaires des zones d'habitation a été une décision claire. Vouloir ainsi retirer une parcelle de la zone réservée parce que le propriétaire a fait opposition reviendrait à donner un droit préférentiel à ce dernier. La mise en vigueur d'une zone réservée étant une situation temporaire, elle n'est pas contraire à la LAT, puisque l'article 27 LAT² l'introduit.

Point 4) : Me BUFFAT cite les documents de la séance d'information qui concernent les deux cas d'oppositions du SDT qui ont abouti à des zones réservées cantonales.

Réponse municipale au point 4) : effectivement, la situation n'est pas la même qu'avec la parcelle des opposants, puisque les projets de construction sur ces deux parcelles étaient en limite de zone agricole, contrairement à la situation de la parcelle des opposants, située dans le tissu bâti. Ces zones réservées cantonales ont servi de déclencheurs des réflexions communales qui ont abouti à étudier la zone réservée sur l'ensemble des zones d'habitation par volonté d'égalité de traitement.

Point 5) : pour Me BUFFAT, l'application d'une zone réservée l'est sans discernement et de façon générale et globale. En fonction de la durée de la zone réservée, il s'agit d'une entrave particulièrement grave et importante au droit de propriété, en particulier au droit de construire. Les opposants font valoir que leur parcelle mérite un traitement distinct et séparé et souhaitent que la Municipalité fasse preuve de discernement et excluent leur parcelle de la zone réservée.

² **Art. 27 LAT Zones réservées**

1 *S'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation.*

2 Une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans au plus; le droit cantonal peut prolonger ce délai.

Réponse municipale au point 5) : comme indiqué en réponse au point 3, la phase de modification du PGA débutant après la mise en vigueur de la zone réservée, il n'est actuellement pas possible d'indiquer où auront lieu les éventuels dézonages. Cette situation a incité la Municipalité à mettre la zone réservée sur l'entier des zones d'habitation de la commune et non sur des parcelles choisies en particulier. L'égalité de traitement entre tous les propriétaires des zones d'habitation a été une décision claire. Vouloir ainsi retirer une parcelle de la zone réservée parce que le propriétaire a fait opposition reviendrait à donner un droit préférentiel à ce dernier, ce qui est anormal.

Point 6) : Me BUFFAT rappelle que le SDT a édicté un document intitulé « Potentiel de croissance alloué à chaque commune jusqu'en 2036 ». Selon ce document, le potentiel de croissance de la commune de Montilliez est de 261 habitants, ce qui justifie le faible nombre de logements de la construction proposée.

Réponse municipale au point 6) : la citation du nombre d'habitants possible à Montilliez est exacte, mais Me BUFFAT oublie que les réserves de terrains à bâtir, comprenant la parcelle des opposants, permettent d'accueillir environ 190 habitants de plus que le potentiel admissible. Montilliez est donc nettement une commune surdimensionnée.

Point 7) : Me BUFFAT attire l'attention de la Municipalité sur la portée de l'article 78 LATC qui prévoit qu'un refus de permis de construire en application de l'art. 77 LATC entraîne, pour l'autorité, de répondre au dommage causé au requérant qui a engagé de bonne foi des frais pour établir un projet conforme à la réglementation existante. Me BUFFAT indique qu'au cours des deux procédures d'enquête, l'application de l'art. 77 LATC ou de l'art. 46 LATC n'a pas été évoquée. Si la décision de maintien du classement en zone réservée devait être confirmée, les clients de Me BUFFAT solliciteront dès lors une indemnité conforme à l'art. 78 LATC.

Réponse municipale au point 7) : la Municipalité indique que le refus de la première demande de permis de construire ne se basait ni sur l'article 77 LATC, ni sur l'art. 46 LATC, mais sur le fait que le projet avait fait l'objet de plusieurs oppositions qui, notamment, contestaient l'aspect règlementaire du projet. La Municipalité a jugé qu'elle ne pouvait pas délivrer un permis à un projet non règlementaire sur plusieurs points.

Lors de la demande complémentaire, la Municipalité a invoqué la mise à l'enquête de la zone réservée pour refuser le permis de construire, selon l'art. 79 LATC. Il faut préciser que la zone réservée est une mesure temporaire et il n'est pas dit que le projet des opposants ne puisse quand même pas se réaliser. La Municipalité rappelle aussi la réponse au point 1 concernant l'avis aux propriétaires du 30 septembre 2016 qui précisait in fine que « *Cet avis délie la Municipalité des obligations découlant de l'article 78 LATC. En conséquence, aucune prétention d'indemnité pour des projets établis selon les règles actuelles ne sera prise en considération par l'autorité.* ».

La Municipalité et son mandataire ont reçu M. PANCHAUD, FDH Immobilier Sàrl, représenté par MM. Laurent et Gruaz, et leur mandataire Me Marc-Olivier BUFFAT le mercredi 29 novembre 2017 pour leur donner les explications ci-dessus.

Toutefois et postérieurement à la séance ci-dessus, la Municipalité et son mandataire ont approfondi les réponses aux opposants. Considérant que le dossier complémentaire du projet de construction, projet règlementaire, a été mis à l'enquête publique (15 juillet au 15 août 2017) avant l'enquête publique de la zone réservée (1^{er} septembre au 2 octobre 2017), la Municipalité constate que la situation de la présente opposition est différente des oppositions de M. et Mme CURCHOD et de M. DESMEULES (voir ci-après). Un arrêt³ du Tribunal cantonal très récent (29 juin 2017) concerne justement ce cas de figure et permet un traitement particulier de cette opposition, soit d'autoriser la nouvelle construction sur la parcelle de M. PANCHAUD, moyennant le traitement à satisfaction des oppositions au projet complémentaire et surtout la modification de l'article 3 du règlement de la zone réservée.

³ Arrêt CDAP-AC.2016.0165 du 29 juin 2017

Conclusion : la Municipalité demande au Conseil d'approuver les réponses aux points soulevés par Me BUFFAT, au nom de M. Jean-François PANCHAUD et de FDH Immobilier Sàrl, de lever leur opposition à la zone réservée et d'accepter l'amendement à l'article 3, alinéa 1, du règlement de la zone réservée, soit :

Art. 3 Effets – nouvelles constructions

Sous réserve des demandes de permis de construire dont la mise à l'enquête publique a débuté avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée, aucune nouvelle construction destinée à l'habitation n'est admise dans le périmètre de la zone réservée.

Cet amendement a été soumis le 22 janvier 2018 à l'examen du Service cantonal du développement territorial. La réponse est attendue.

8.5 M. DESMEULES Sylvain (28.10.2017, mais reçue le 02.10.2017)

Par cette lettre, M. DESMEULES, de Dommartin, fait opposition à la Zone réservée et au rapport d'aménagement. Résumé de l'opposition et réponses de la Municipalité :

Point 1) : l'habitation existante sur la parcelle 1099 à Dommartin, propriété de M. Sylvain DESMEULES, nécessite d'importants travaux d'extension et de rénovation, car la partie habitable est trop petite. M. DESMEULES désire donc garder la possibilité dans un futur proche de réaliser des travaux.

Réponse municipale au point 1) : le règlement permet des travaux de rénovation, mais pas d'extension de volume, ni d'emprise au sol ; mais la mise en place d'une zone réservée est une mesure de blocage temporaire et la Municipalité s'engage à faire diligence pour les modifications du Plan général d'affectation dans le prolongement de la zone réservée ; étant donné la configuration de la parcelle 1099, le projet de M. DESMEULES pourrait manifestement être étudié pendant la période de blocage.

Point 2) : la parcelle 1045 à Dommartin, propriété de M. Michel DESMEULES, père de Sylvain, permettrait de réaliser une construction pour le propre usage de M. Sylvain DESMEULES, afin de rester dans son village. M. DESMEULES souhaite connaître l'avenir de l'aménagement du territoire communal et signale qu'un plan de quartier sur la parcelle 1045 était resté sans suite.

Réponse municipale au point 2) : le règlement de la zone réservée indique clairement que toute nouvelle construction destinée à l'habitation est interdite. La zone réservée devant permettre, comme indiqué dans le Rapport 47 OAT, de redimensionner les zones à bâtir, toute parcelle libre de construction doit le rester, au moins tant que le Plan général d'affectation (PGA) n'est pas modifié. La Municipalité a décidé de mettre en zone réservée l'intégralité des zones à vocation d'habitation de Montilliez, de façon à créer une égalité de traitement entre tous les propriétaires de ces zones. Vouloir retirer une parcelle de la zone réservée parce que le propriétaire a fait opposition reviendrait à donner un droit préférentiel à ce dernier. Concernant l'aménagement du territoire communal, c'est l'étude du PGA qui démontrera quelles seront les futures zones à bâtir.

Quant au plan de quartier signalé par M. DESMEULES et resté, selon lui, sans suite, une recherche dans les documents de Dommartin, précédant la fusion des 4 communes, a montré que l'étude de plan de quartier était au stade d'un avant-projet établi par le bureau d'urbanistes Plarel en 2010-2011. Des compensations de terrains devaient être trouvées afin de permettre une constructibilité de la parcelle 1045. En effet, cette dernière était partiellement en zone intermédiaire (pour 7'100 m²). Les incertitudes liées au Plan directeur cantonal quant à l'établissement des réserves de terrains à bâtir n'ont pas permis d'aller plus en avant dans la démarche. Actuellement, les zones intermédiaires, inconstructibles selon la LATC, sont condamnées à revenir en zone agricole, car soumises aux Surfaces d'assolement.

La Municipalité et son mandataire ont reçu M. DESMEULES le mercredi 15 novembre 2017 pour lui donner les explications ci-dessus.

Conclusion : la Municipalité demande au Conseil d'approuver les réponses aux points soulevés par M. DESMEULES et de lever son opposition à la zone réservée.

9. REPONSES AUX REMARQUES

9.1 M. et Mme MEYLAN Frédéric et Suzanne (29.09.2017)

Par cette lettre, M. et Mme MEYLAN, de Naz, font des remarques à la zone réservée.

Résumé des remarques et réponses de la Municipalité

La commune de Montilliez après six ans d'existence n'a pas encore de règlement des constructions. C'est encore les règlements des villages, qui la composent, qui sont en vigueur. Peut-être qu'un nouveau règlement aurait permis de ne pas mettre la commune aujourd'hui en zone réservée.

Réponse municipale : la mise en place d'une zone réservée doit permettre, comme indiqué dans le Rapport 47 OAT, de redimensionner les zones à bâtir. A priori, un nouveau règlement, harmonisé sur l'ensemble de la commune, aurait eu peu d'influence sur le plan général d'affectation qui traite des réserves de terrains à bâtir. La Municipalité a bien sûr l'intention de revoir son règlement d'affectation, mais dans un second temps, après avoir révisé son PGA.

Ces dernières années, les villages de Poliez-le-Grand et de Sugnens se sont fortement densifiés au détriment des deux autres villages qui sont bloqués par la zone réservée.

Réponse municipale : la constatation est juste, mais le développement s'est fait en fonction des terrains disponibles et de la volonté des propriétaires de construire.

Concernant la parcelle privée de M. et Mme MEYLAN, celle-ci est entièrement équipée et considérée comme une zone constructible. Dans combien d'années, l'hypothétique règlement communal permettra-t-il de construire à nouveau ?

Réponse municipale : comme indiqué ci-dessus, le règlement communal sera étudié après les modifications du PGA dont la planification est prévue d'ici le 1^{er} trimestre 2019.

Conclusion : la Municipalité demande au Conseil d'approuver les réponses aux remarques de M. et Mme MEYLAN.

10. CONCLUSION

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Montilliez

- Vu le préavis no 17/2018,
- Ouï le rapport de la commission chargée de rapporter sur cet objet porté à l'ordre du jour,

DECIDE

- **d'adopter** le Plan et le règlement de la Zone réservée avec l'amendement proposé à l'article 3, alinéa 1 du règlement ;
- **d'adopter** les réponses de la Municipalité aux opposants et aux remarques ;
- **d'autoriser** la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'avancement de ce dossier.

Ainsi approuvé par la Municipalité dans sa séance du 12 février 2018 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic


Jean-Claude Gilliéron



La Secrétaire


Monique Pahud

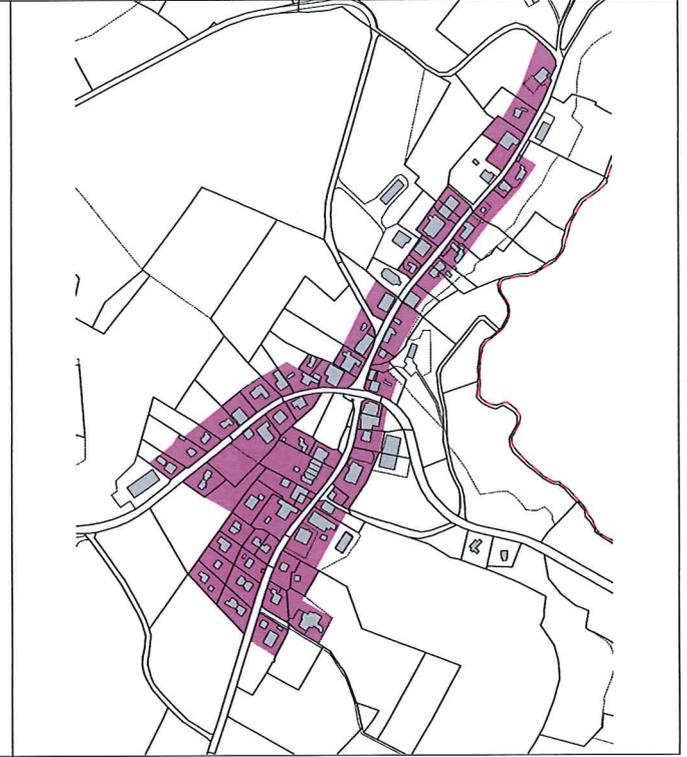
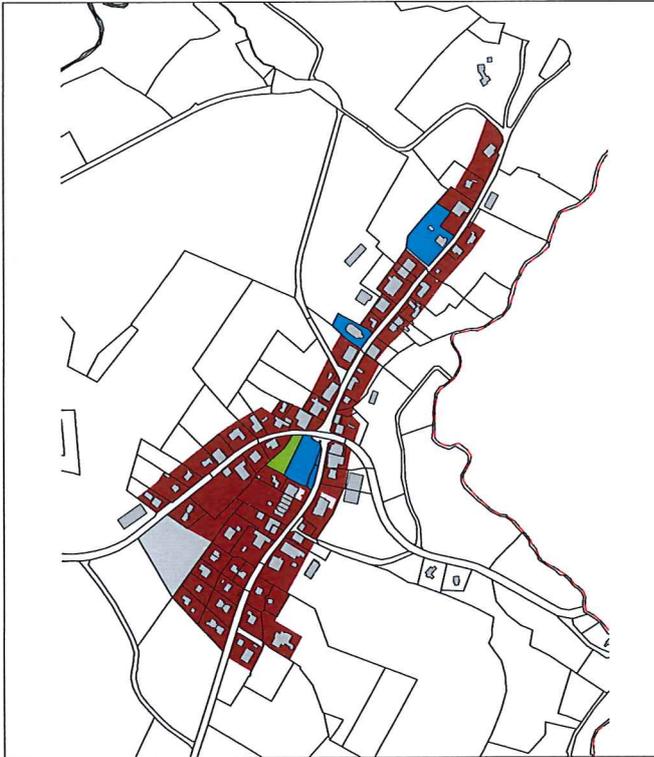
PLANS

Plans de situation (sans échelles) – Localités par ordre alphabétique

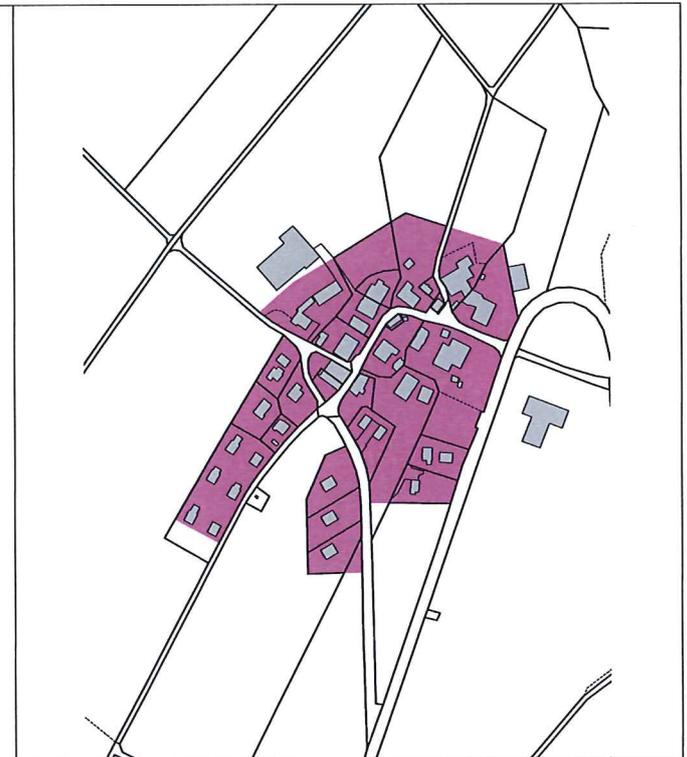
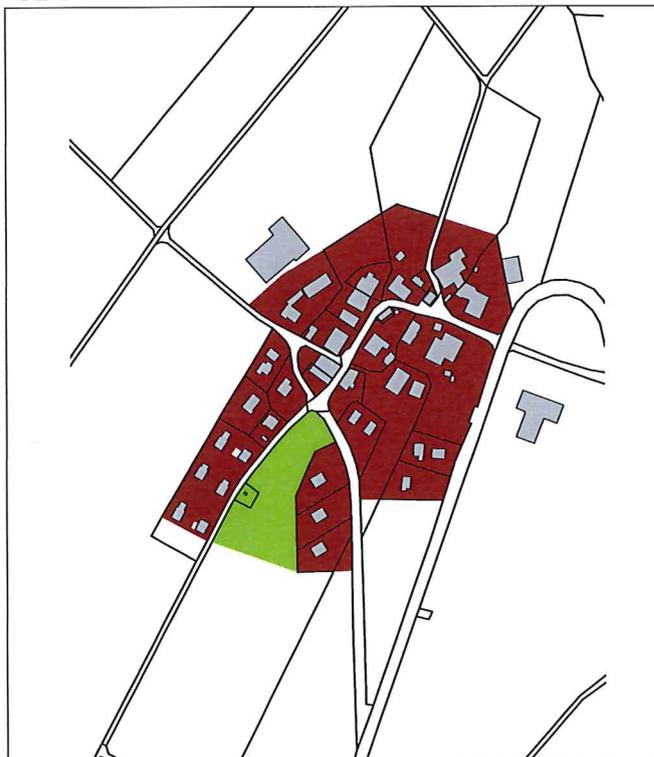
PGA en vigueur

Zone réservée

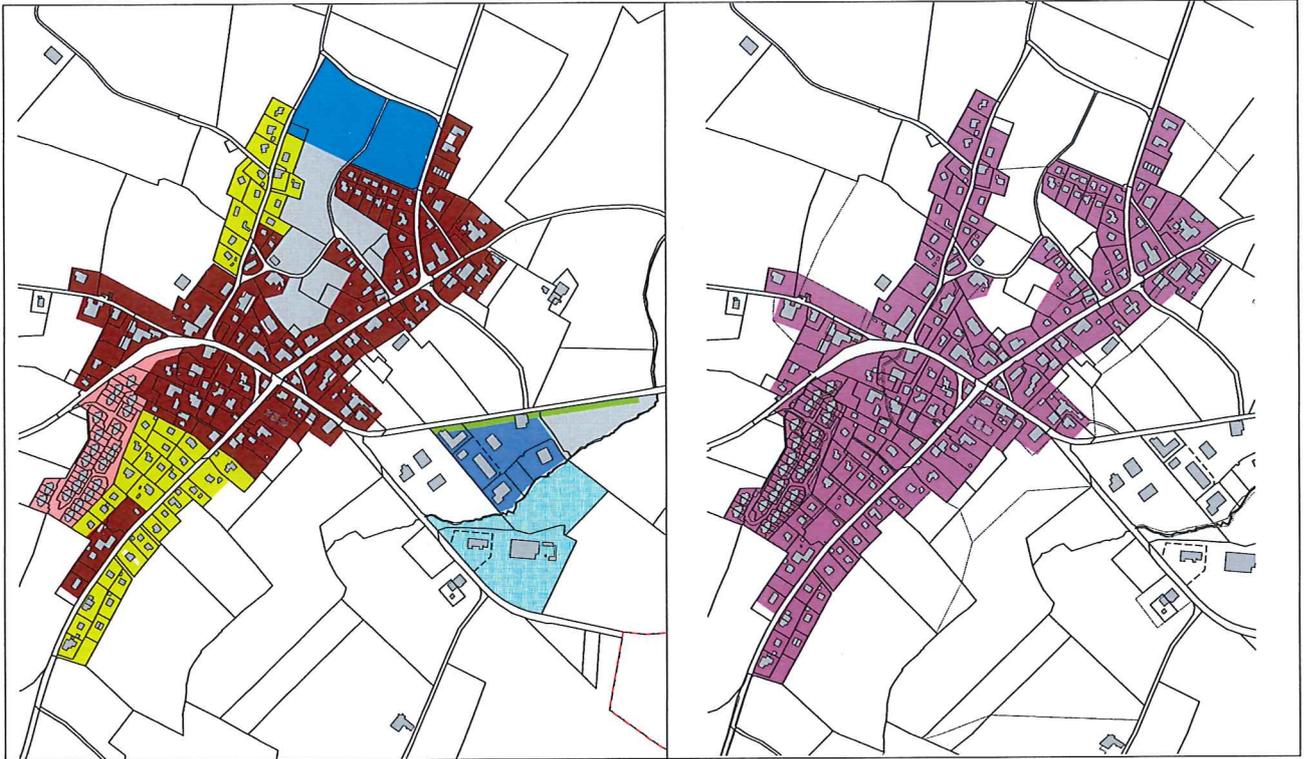
DOMMARTIN



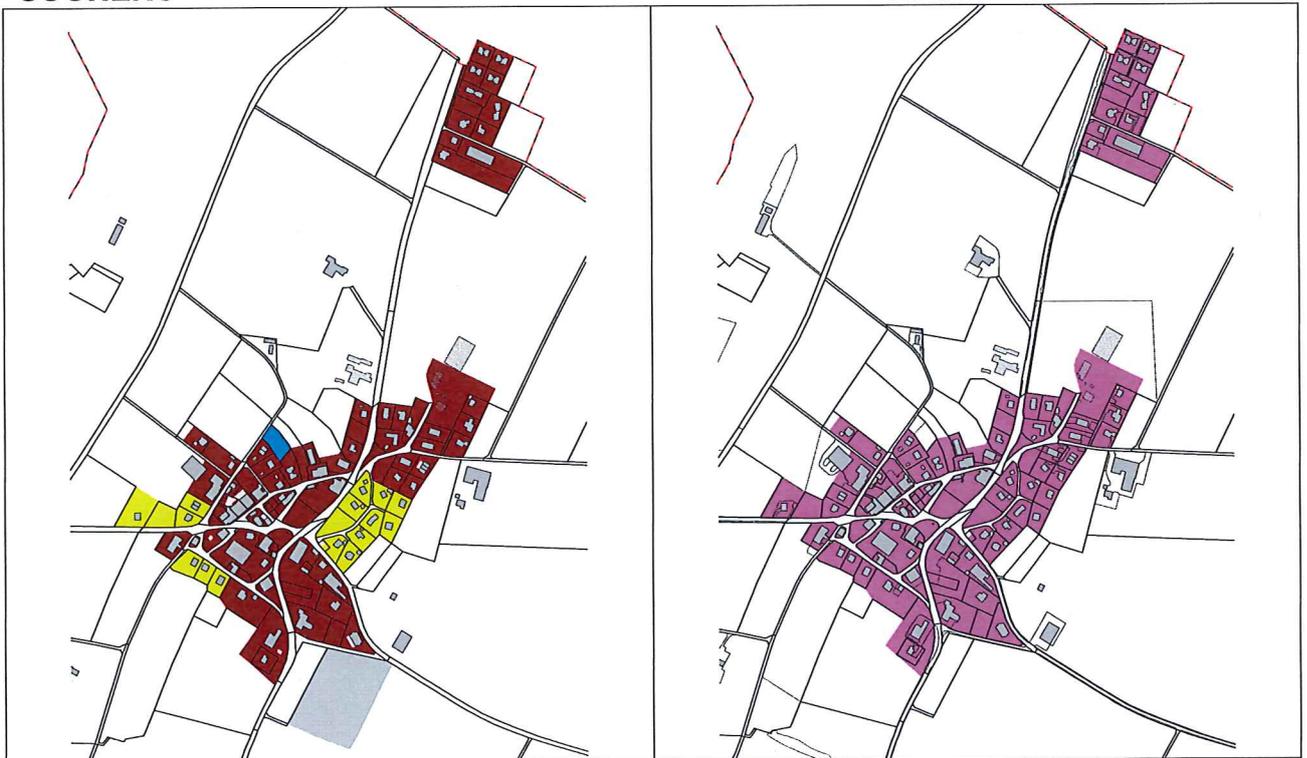
NAZ



POLIEZ-LE-GRAND



SUGNENS



REGLEMENT DE LA ZONE RESERVEE DE MONTILLIEZ

RÈGLEMENT

- But :** art.1 La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instaurée dans le but de permettre à la commune de redimensionner sa zone à bâtir conformément à la LAT.
- Périmètre :** art.2 La zone réservée est définie par la teinte figurée sur le plan.
- Effets – nouvelles constructions :** art.3 Aucune nouvelle construction destinée à l'habitation n'est admise dans le périmètre de la zone réservée.
Les autres constructions sont admises dans le respect des dispositions des plans d'affectation en vigueur.
- Effets – volumes existants :** art.4 Les transformations, agrandissements et changements d'affectation des volumes existants sans rapport avec l'habitation sont autorisés dans le respect des dispositions des plans d'affectation en vigueur.

Par parcelle existante lors de l'entrée en vigueur du plan, la création d'au maximum quatre nouveaux logements dans un volume existant et la démolition/reconstruction d'habitations existantes sont autorisés à la condition qu'il n'y ait pas d'extension de l'emprise au sol du bâtiment et dans le respect des dispositions des plans d'affectation en vigueur.
- Mise en vigueur:** art.5 La zone réservée déploie ses effets dès sa mise en vigueur par le Département compétent pour une durée de 5 ans prolongeable 3 ans aux conditions de l'art. 46 LATC.
Elle abroge provisoirement toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux, qui lui sont contraires.

Amendement :

Art. 3 Effets – nouvelles constructions

Sous réserve des demandes de permis de construire dont la mise à l'enquête publique a débuté avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée, aucune nouvelle construction destinée à l'habitation n'est admise dans le périmètre de la zone réservée.

ORDONNANCE FEDERALE SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (OAT)

Art. 47 Rapport à l'intention de l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans

1 L'autorité qui établit les plans d'affectation fournit à l'autorité cantonale chargée d'approuver ces plans (art. 26, al. 1, LAT), un rapport démontrant leur conformité aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT), ainsi que la prise en considération adéquate des observations émanant de la population (art. 4, al. 2, LAT), des conceptions et des plans sectoriels de la Confédération (art. 13 LAT), du plan directeur (art. 8 LAT) et des exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral, notamment de la législation sur la protection de l'environnement.

2 Elle expose en particulier quelles réserves d'affectation subsistent dans les zones à bâtir existantes, quelles mesures sont nécessaires afin de mobiliser ces réserves ou d'obtenir sur ces surfaces un bâti conforme à l'affectation de la zone et dans quel ordre ces mesures seront prises.

LOI CANTONALE SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET LES CONSTRUCTIONS

Art. 77 Plans et règlements en voie d'élaboration

1 Le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi et aux plans et aux règlements, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique. Dans les mêmes conditions, le département peut s'opposer à la délivrance du permis de construire par la municipalité lorsqu'un plan cantonal d'affectation ou une zone réservée sont envisagés. La décision du département lie l'autorité communale.

2 L'autorité élaborant le plan ou le règlement est tenue de mettre à l'enquête publique son projet dans le délai de huit mois à partir de la communication par la municipalité de la décision du refus de permis, dont un double est remis au département.

3 Le projet doit être adopté par l'autorité compétente dans les six mois dès le dernier jour de l'enquête publique.

4 Le département, d'office ou sur requête de la municipalité, peut prolonger les délais fixés aux alinéas 2 et 3 de six mois au plus chacun. Le Conseil d'Etat dispose de la même faculté lorsqu'il s'agit d'un plan ou d'un règlement cantonal.

5 Lorsque les délais fixés ci-dessus n'ont pas été observés, le requérant peut renouveler sa demande de permis de construire.

La municipalité doit statuer dans les trente jours, après avoir consulté le département.

Art. 78 Indemnisation

1 L'autorité qui refuse un permis de construire en application de l'article 77 répond du dommage causé au requérant qui a engagé de bonne foi des frais, notamment d'architecte ou d'ingénieur, pour établir un projet conforme à la réglementation existante. L'action, introduite au lieu de situation de l'immeuble, est soumise à la procédure en matière d'expropriation matérielle; elle se prescrit par un an dès l'approbation du nouveau plan.

Art. 79 Plans et règlements soumis à l'enquête publique

1 Dès l'ouverture d'une enquête publique concernant un plan ou un règlement d'affectation, la municipalité refuse toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet.

2 L'article 77, alinéas 3 à 5, est applicable par analogie, les délais des alinéas 3 et 4 ne courant que dès la communication de la décision du refus.