



Municipalité de Montilliez

Poliez-le-Grand, le 28 mai 2018

Au Conseil communal
de la Commune de Montilliez

Préavis municipal relatif à la mise en place d'une zone réservée Modification de l'article 3 de la zone réservée

No 21/2018 – séance du 25 juin

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

1. OBJET DU PREAVIS

Le 19 mars 2018, le Conseil communal adoptait une **zone réservée** sur l'entier de la zone à bâtir à vocation d'habitation de Montilliez et adoptait les réponses de la Municipalité aux oppositions. Dans ce cadre, une modification de l'article 3 a été proposée en réponse à l'opposition de Me Marc-Olivier Buffat, avocat, au nom de M. Jean-François Panchaud et de FDH Immobilier Sàrl. La modification a été acceptée par le Conseil communal.

2. 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.

Le Règlement de la zone réservée a été modifié comme suit :

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.

3. CONSTITUTION DU DOSSIER DE PLANIFICATION

La démarche complémentaire de planification 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 :

- > La modification de l'article 3 du règlement de la zone réservée.
- > Le complément du rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (rapport 47 OAT, voir annexe de ce préavis).

4. PROCEDURE

Examen préalable complémentaire

La modification de l'article 3 du règlement de la zone réservée a été admise par le Service du développement territorial (SDT) avant la mise à l'enquête publique complémentaire. Le rapport d'examen préalable complémentaire a été rendu le 6 mars 2018.

Enquête publique complémentaire

La modification du règlement a été soumise à l'enquête publique du 6 avril au 7 mai 2018. Cette modification a fait l'objet de deux oppositions.

Adoption par le Conseil communal

La modification du règlement devra être formellement adoptée 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 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 modifié, 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 modifié 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.

5. REPONSES AUX OPPOSANTS

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

5.1 M. et Mme SCHNEEBERGER Thierry et Vanessa (02.05.2018)

Par cette lettre, M. et Mme SCHNEEBERGER, de Poliez-le-Grand, font opposition à la modification du règlement de la zone réservée et sur la construction sur la parcelle « 4027 ».

Résumé de l'opposition et réponse de la Municipalité :

Les opposants constatent que « la demande que la commune a adressée au service cantonal compétent n'est pas conforme aux directives de la LAT, étant entendu que la commune de Montilliez est déjà surdimensionnée. L'entretien téléphonique avec la fonctionnaire d'Etat en charge de la commune a d'ailleurs confirmé son préavis négatif quant à ce changement ». Ils s'opposent au changement de règlement et de ce fait à la construction sur la parcelle en question (note : parcelle 4027). Les opposants reviennent en outre sur le projet de places de parc sur cette même parcelle.

Réponse : la modification a été admise par le Service du développement territorial (SDT) avant la mise à l'enquête publique complémentaire. Le rapport d'examen préalable complémentaire a été rendu le 6 mars 2018 et est signé du Chef du Service du développement territorial et du responsable de la Division aménagement communal. Il est donc surprenant que « la fonctionnaire d'Etat en charge de la commune » ait pu communiquer aux opposants qu'elle avait un préavis négatif, alors même que ses supérieurs hiérarchiques avaient donné leur accord à la modification du règlement. La Municipalité n'a pas de réponse à donner aux opposants sur leurs griefs quant à la construction sur la parcelle 4027, l'enquête complémentaire ne portant que sur le complément au règlement de la zone réservée et n'ayant rien à voir avec l'enquête publique d'une construction.

Conclusion : la Municipalité demande au Conseil d'approuver la réponse aux points soulevés par M. et Mme SCHNEEBERGER et de lever leur opposition à la modification du règlement de la zone réservée.

5.1 M. EHRAT Jean-Pierre (04.05.2018)

Me CRISINEL Maxime, avocat, au nom de M. EHRAT, fait opposition à la modification de l'article 3 de la Zone réservée, ainsi qu'au Rapport d'aménagement.

Résumé de l'opposition et réponses de la Municipalité :

- M. EHRAT constate qu'il n'a reçu aucune décision levant formellement son opposition et lui permettant, le cas échéant, de saisir une autorité de recours. Or, l'avis d'enquête complémentaire ne précise pas que la zone réservée en question n'est pas encore entrée en force. Il convient d'admettre qu'il s'agit d'un vice de forme de cette publication.

Réponse : la procédure d'adoption de la zone réservée est encore en cours. L'enquête complémentaire, exigée par le Service du développement territorial, n'a pas remis en cause le Plan de la zone réservée, ni les oppositions de M. EHRAT, levées par le Conseil communal du 19 mars 2018. Le dossier de la zone réservée n'a pas encore été transmis au Service de développement territorial. Cette transmission doit être suivie par une approbation préalable de la zone réservée (plan et règlement modifié) par le Département compétent qui avise les opposants et ouvre alors les voies de recours. La publication ne comporte aucun vice formel.

- L'on retrouve cette irrégularité dans le Rapport 47 OAT qui ne précise pas que l'adoption de la zone réservée ne serait pas actuellement encore en force.

Réponse : même réponse que ci-dessus.

- La lecture du nouvel article 3 permet difficilement de comprendre quel est le moment déterminant pour l'examen de l'admissibilité d'une demande de permis de construire, dès lors que, de fait, il y a eu deux mises à l'enquête publique pour cette zone réservée.

Réponse : dans l'esprit du législateur communal de Montilliez, il est évident que c'est la première mise à l'enquête de la zone réservée qui détermine le moment de l'examen de l'admissibilité d'une demande de permis. Selon la LATC, la zone réservée déploie ses effets dès le premier jour de l'enquête publique. La décision du 19 mars 2018 du Conseil communal de Montilliez traite les demandes qui ont été déposées avant le 1^{er} septembre 2017, premier jour de l'enquête de la zone réservée.

- Le plan de la zone réservée n'ayant pas été modifié par rapport à la première mise à l'enquête, les griefs de M. EHRAT formés à l'encontre du plan et du rapport 47OAT sont expressément maintenus.

Réponse : ces griefs ayant été levés le 19 mars 2018 par le Conseil communal de Montilliez, M. EHRAT conserve bien sûr son droit de recours au Tribunal cantonal.

Conclusion : la Municipalité demande au Conseil d'approuver les réponses aux points soulevés par M. EHRAT et de lever son opposition à la modification du règlement de la zone réservée et au rapport 47 OAT.

* * *

6. CONCLUSION

Au vu de 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 municipal no 21/2018 du 28 mai 2018,
- Ouï le rapport de la commission chargée de rapporter sur cet objet porté à l'ordre du jour,

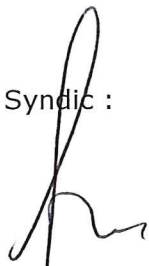
DECIDE :

- d'adopter la modification de l'article 3, alinéa 1 du règlement de la zone réservée ;
- d'adopter les réponses de la Municipalité aux opposants ;
- d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'avancement de ce dossier.

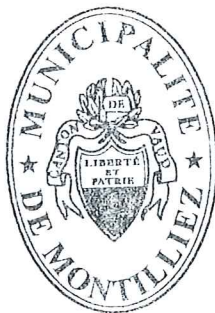
Ainsi approuvé par la Municipalité dans sa séance du 28 mai 2018 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :



Jean-Claude Gilliéron



La Secrétaire :



Monique Pahud

Délégué municipal : Jean-Claude Gilliéron

Commune de Montilliez, rte de Sugnens 4, 1041 Poliez-le-Grand

Tél. 021 881 49 12 - Fax 021 882 22 83 - site internet : www.montilliez.ch - courriel : greffe@montilliez.ch

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.

Modification :

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.