



MUNICIPALITE
DE
DONNELOYE

Donneloye, le 7 juin 2017

**Case postale 21
1407 Donneloye**

Tél. 024/433.19.50
FAX 024/433.19.51
E-mail info@donneloye.ch

Au Conseil Général
de et à
1407 Donneloye

Préavis N° 07/2017

Adoption du règlement de la zone réservée

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1. Etat de la procédure

Le 24 novembre 2015 le Conseil général a :

1. autorisé le lancement du projet pour la création de zones réservées selon l'art.46 LATC et l'élaboration d'un nouveau PGA ;
2. accepté un crédit de CHF 148'000.- pour mener à bien ces études.

Le rapport d'aménagement annexé au présent préavis (annexe 1) décrit en détail les motivations de cette démarche et les différentes étapes de la procédure. Il appelle toutefois les compléments d'information suivants :

1. Dès l'acceptation par le Conseil général du préavis susmentionné la Municipalité a, avec le soutien de son mandataire, élaboré un projet de règlement applicable à la zone réservée ;
2. Ce projet de règlement discuté et négocié avec le Service du Développement du Territoire (SDT) présentait les caractéristiques suivantes :
 - **Périmètre** : toutes les zones constructibles destinées à l'habitat à l'exception des parcelles communales comprenant des bâtiments d'utilité publique ou destinées à recevoir une construction de ce type ;
 - **Nouvelles constructions** : tous les types de nouvelles constructions (habitation, locaux professionnels, hangars agricoles etc) ;
 - **Utilisation des volumes existants** : rénovation et transformation possibles dans la mesure où elles n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée ; cette clause interprétée restrictivement par le SDT permettait la rénovation de logements existants mais non la réalisation de nouveaux logements.

Ce projet correspondait à la pratique du SDT qui se traduisait dans les règlements de zone réservée déjà entrés en force, par exemple celui de la commune de Tévenon.

3. Ce projet a été mis à l'enquête publique du 26 août au 24 septembre 2016 et a suscité une opposition.
4. Dans le courant de l'automne 2016 la Municipalité a été informée d'un assouplissement des positions du SDT relatives aux types de constructions visées par la zone réservée et à l'utilisation des volumes existants.

LA MUNICIPALITE DE DONNELOYE AU CONSEIL GENERAL

5. Sur cette base la Municipalité a décidé de ne pas présenter le projet de zone réservée mis à l'enquête publique à votre Conseil et a repris les discussions avec le SDT ; celles-ci ont permis de modifier le projet de règlement (annexe 2) de la manière suivante :
 - **Périmètre** : sans changement (annexe 3);
 - **Nouvelles constructions** : seules les nouvelles constructions destinées à l'habitation ne sont pas admises par le règlement ;
 - **Utilisation des volumes existants** : l'utilisation des volumes existants pour la création d'un nouveau logement est autorisée aux conditions suivantes :
 - la surface de plancher n'augmente pas de plus de 150 m² ;
 - aucune emprise au sol ni augmentation de volume n'est acceptée à l'exception des lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique et éléments techniques ;
 - le projet de construction doit être conforme aux PGA en vigueur.
6. Les modifications réglementaires ont fait l'objet d'une mise à l'enquête publique complémentaire du 21 avril au 20 mai 2017. Aucune opposition n'a été déposée contre ces modifications. Par ailleurs compte tenu de l'assouplissement concernant les nouvelles constructions l'opposition déposée contre le projet initial de zone réservée a été retirée par son auteur en date du 20 mai 2017.

2. Information sur les procédures de demandes de permis en cours

Afin de garantir un traitement équitable de tous les propriétaires, la Municipalité a organisé, le 28 janvier 2016, une séance d'information à leur intention au cours de laquelle elle a exposé les conséquences de la zone réservée et a précisé qu'elle examinerait toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 29 février 2016 et ceci avant la mise à l'enquête publique du projet de zone réservée. Ce point a été confirmé aux propriétaires par un courrier du 4 février 2016.

La Municipalité a reçu, dans le délai imparti, 11 demandes d'autorisation de construire concernant des projets de natures diverses (villas, immeuble locatif, transformation de volumes existants en appartements etc). Ces dossiers ont suscité de nombreuses oppositions qui ont été traitées par la Municipalité durant le premier semestre 2016. La Municipalité a accepté 7 demandes et en a refusé 4.

Trois propriétaires, dont les projets ont été refusés, ont recouru au Tribunal cantonal. A ce jour le tribunal a confirmé deux décisions de la Municipalité ; un dossier est encore pendant.

Un opposant a recouru au Tribunal cantonal contre une autorisation de construire délivrée par la Municipalité. Ce dossier est en cours de traitement.

3. Préavis de la Municipalité

La zone réservée est une situation transitoire qui doit permettre l'étude d'un nouveau PGA pour l'ensemble de notre commune. Elle ne préjuge pas des solutions qui seront retenues, notamment pour l'utilisation des volumes existants, dans le PGA actuellement à l'étude et qui sera discuté au cours de ces prochains mois. Celui-ci devra néanmoins respecter les contraintes découlant de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire et du Plan directeur cantonal.

Dès lors, la Municipalité vous recommande d'approuver le projet de zone réservée qui vous est soumis. Le périmètre qui couvre l'ensemble de la zone constructible destinée à l'habitat de la commune, à l'exception de quelques parcelles communales, garantit l'égalité de traitement entre tous les propriétaires. En outre le règlement ne concerne que les projets destinés à l'habitation et n'entrave pas la réalisation de constructions à des fins professionnelles ou agricoles pour autant que celles-ci respectent les dispositions des règlements en vigueur. Par ailleurs l'assouplissement concernant l'utilisation des volumes existants permet la réalisation d'un logement supplémentaire. En revanche elle interdit la création de plusieurs logements, par exemple destinés à la location, dans des volumes existants non affectés à l'habitation.

La Municipalité se tient à l'entière disposition de la Commission pour lui fournir tous les renseignements complémentaires désirés.

LA MUNICIPALITE DE DONNELOYE AU CONSEIL GENERAL

4. Décision

En conséquence, la Municipalité prie le Conseil Général de bien vouloir prendre la décision suivante :

Vu le présent préavis municipal et ses annexes (plans, règlement et rapport d'aménagement du 30 mai 2017), le résultat de l'enquête publique publiée du 26 août au 24 septembre 2016 et de l'enquête publique complémentaire publiée du 21 avril au 20 mai 2017

Entendu le rapport de la Commission ad'hoc

Attendu que ce point a été porté régulièrement à l'ordre du jour

Le Conseil général de Donneloye

Décide

1. D'adopter la zone réservée selon l'art. 46 LATC comprenant le règlement et les 4 plans.

Adopté par la Municipalité en séance du 7 juin 2017

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

la Syndique  la Secrétaire 

L. Courvoisier  F. Billaud

The seal of the Municipality of Donneloye is circular with the text 'MUNICIPALITE DE DONNELOYE' around the perimeter. In the center is a coat of arms featuring a shield with a cross, topped by a crown and flanked by two figures. Below the shield is a banner with the motto 'LE BERTÉ PATRIE'.

Annexes :

1. Rapport d'aménagement du 30 mai 2017
2. Règlement du 30 mai 2017
3. Plans délimitant la zone réservée