



Commune de Lucens

Municipalité

Dicastère urbanisme

Préavis n° 10 – 2018
au Conseil communal

Création d'une zone réservée selon l'article 46 LATC

des localités périphériques de Cremin, Forel-sur-Lucens, Oulens-sur-Lucens, Brenles, Chesalles-sur-Moudon et Sarzens

Lucens, 05 novembre 2018

Table des matières

1	Préambule	3
2	Présentation de la zone réservée selon l'article 46 LATC	3
3	Enquête publique	4
4	Compte-rendu des oppositions	4
5	Déroulement de la procédure (LATC art. 57-62)	5
6	Conclusions	5

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

1 Préambule

Conformément à la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), entrée en vigueur le 1er mai 2014 et à la quatrième adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018, les Communes doivent réduire leurs zones à bâtir si ces dernières sont surdimensionnées au regard des besoins estimés pour les vingt prochaines années.

Notre Commune n'échappe pas à cette exigence légale et conformément au PDCn qui autorise un maximum de 4'600 habitants environ d'ici 2036. Afin de se conformer au cadre légal, la Commune doit, d'ici 2022, réviser son Plan général d'affectation (PGA) pour réduire le potentiel susmentionné.

2 Présentation de la zone réservée selon l'article 46 LATC

Pour ce faire, la Municipalité a soumis à l'enquête publique, du 17 mars 2018 au 14 avril 2018, une zone réservée pour les localités de Cremin, Forel-sur-Lucens, Oulens-sur-Lucens, Brenles, Chesalles-sur-Moudon et Sarzens et son règlement selon l'article 46 de la Loi sur l'Aménagement du Territoire et les Constructions (LATC).

Une zone réservée a pour objectif de maintenir la situation existante en ce qui concerne les constructions et les réserves de terrains à bâtir. Elle entre en vigueur pour une durée de cinq ans et peut être prolongée pour trois ans supplémentaires au maximum. La zone réservée demeure un outil légal bien utile, puisqu'il est impossible pour une Commune de réviser son PGA si les conditions en matière d'aménagement du territoire sont sans cesse modifiées.

Il est interdit de réaliser toute nouvelle construction au sein du périmètre où la zone réservée déploie ses effets. Toutefois, il est à noter que le règlement de la zone réservée autorise la réalisation, dans le volume existant, de trois nouveaux logements au maximum en cas de rénovation, de transformation, ainsi que de démolition et de reconstruction de bâtiments existants. En outre, l'extension au sol des bâtiments d'habitation (pour, à titre d'exemple, la fermeture de terrasses, des sas d'entrée, des éléments techniques, etc.) est autorisée pour autant que le nombre de logements ne soit pas modifié. Enfin, la construction de dépendances est tolérée à certaines conditions dans la zone réservée.

En conclusion, par l'application de l'article 46 LATC, la Commune peut ainsi réviser sereinement son PGA dans la mesure où la délivrance des permis de construire, pour de nouvelles constructions destinées au logement, est suspendue durant la durée de l'application de la zone réservée.

3 Enquête publique

Durant le délai d'enquête publique du 17 mars au 15 avril 2018, la Municipalité a enregistré 3 oppositions individuelles.

4 Compte-rendu des oppositions

1. Stéphane Duc, Impasse de la Croix 27 à 1680 Brenles

Opposition retirée en date du 10 octobre 2018 par courrier signé de M. Stéphane Duc. Opposition, dès lors, sans objet.

2. Gill Senn, La Valeyre 1 à 1683 Brenles

En qualité de propriétaire de la parcelle N° 17084 de Sarzens, M. Senn fait part de son opposition quant à retirer cette parcelle de la zone constructible.

Résumé de l'opposition de M. Gill Senn: En effet, des démarches dans un but de vendre cette parcelle pour une occupation artisanale et non pour des logements sont en cours. Cette activité artisanale serait la Société de fromagerie Haut-Tierdoz. La proposition d'une nouvelle construction a été acceptée en assemblée générale extraordinaire en date du 20 décembre 2017. Le bureau d'architecture Buache SA à Romont, en date du 22 mars 2018, affine le projet pour la mise à l'enquête ces prochains jours.

La Municipalité rappelle que le motif invoqué de retirer cette parcelle de la zone constructible est infondé. En effet, l'opposant se méprend sur la portée de la zone réservée, puisqu'elle n'est qu'une mesure conservatoire provisoire entraînant la suspension de la délivrance des permis de construire. La question des éventuels dézonages sera traitée lors de la révision du PGA et fera l'objet d'une procédure distincte et indépendante de la zone réservée.

Interpellée à plusieurs reprises ces dernières années par la Société de fromagerie Haut-Tierdoz sur un futur projet de fromagerie, la Municipalité a expliqué l'urgence de déposer un dossier complet pour enquête publique, avant la mise en application de la zone réservée selon l'article 46 LATC. Au demeurant, exception faite de la zone d'utilité publique et des zones d'activités, la zone réservée déploie ses effets sans distinction sur l'ensemble de la zone à bâtir. Ainsi, la Municipalité instaure une égalité de traitement entre tous les propriétaires.

Il est à noter que dans la parution de l'avis d'enquête dans la FAO, il était précisé que les intéressés (propriétaires ou promoteurs) étaient priés de prendre contact avec la Municipalité, celle-ci se réservant le droit de faire application de l'art. 77 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), pour refuser tout projet de construction qui serait contraire aux planifications envisagées mais non encore soumises à l'enquête.

Dès lors, la mise à l'enquête du projet de construction d'une fromagerie sur la parcelle N° 17084 de Sarzens, propriété de M. Gill Senn, promettant acquéreur la Société de Laiterie du Haut-Tierdoz, a été effectuée du 12 septembre au 11 octobre 2018.

3. Société de laiterie "Haut-Tierdoz" p.a. Monsieur Nicolas Pichonnat, chemin des Crochets 9 à 1683 Brenles

La Société de laiterie informe la Municipalité que dans son assemblée générale du 20 décembre 2017, les membres ont décidé d'implanter une nouvelle fromagerie, sans logement à Sarzens sur la parcelle 17084.

Il faut une surface de 2'600m² pour le projet. Les plans sont actuellement en cours de finition et vous seront transmis après approbation lors d'un prochain Conseil.

Dès lors, la mise à l'enquête du projet de construction d'une fromagerie sur la parcelle N° 17084 de Sarzens, propriété de M. Gill Senn, promettant acquéreur la Société de Laiterie du Haut-Tierdoz, a été effectuée du 12 septembre au 11 octobre 2018. La délivrance du permis de construire est en cours.

5 Déroulement de la procédure (LATC art. 57-62)

Pour la suite, un envoi sera effectué au Service du développement territorial, à l'intention du Département, accompagné de toutes les pièces utiles, notamment du préavis municipal et de l'extrait du procès-verbal des séances du Conseil communal comportant les décisions prises, en particulier les décisions sur les oppositions.

Le Département notifie à chaque opposant, pour tous les actes de la procédure et par lettre signature, la décision du Conseil communal sur leur opposition contre laquelle un recours peut être déposé à la Cour de droit administratif et public qui jouit d'un libre pouvoir d'examen.

6 Conclusions

En conclusion, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil Communal de Lucens,
vu le préavis municipal N° 10 - 2018,
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,
ouï le rapport de la commission désignée pour l'étude de cet objet,

décide

1. D'accepter la création d'une zone réservée selon l'article 46 LATC et le règlement y relatif pour les localités de Cremin, Forel-sur-Lucens, Oulens-sur-Lucens, Brenles, Chesalles-sur-Moudon et Sarzens ;
2. De lever l'opposition formulée par Gill Senn, La Valeyre 1 à 1683 Brenles
3. De lever l'opposition formulée par la Société de laiterie "Haut-Tierdoz" p.a. Monsieur Nicolas Pichonnat, chemin des Crochets 9 à 1683 Brenles

Municipal responsable : Ermanno D'Agostino

Approuvé en séance de Municipalité le 05 novembre 2018.

Le Syndic : 
P. Gavillet

AU NOM DE LA MUNICIPALITE


LIBERTÉ
PATRIE
DE LUCENS

La Secrétaire : 
C.-L. Cruchet

Annexe(s):

- Plan d'enquête des localités