



COMMUNE DE FAOUG

Faug, le 24 août 2023

N/Réf : JT

PREAVIS MUNICIPAL No 07 / 2023

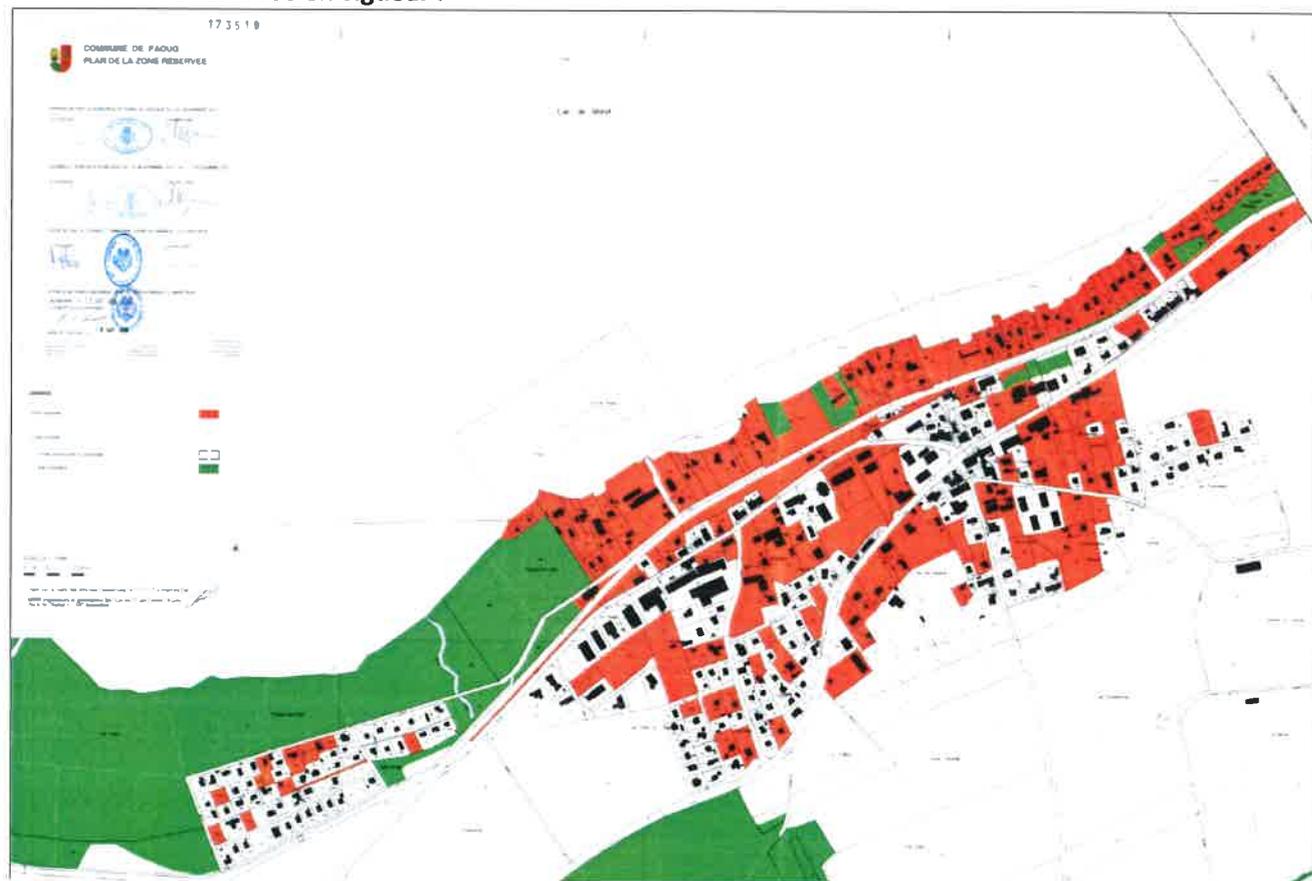
Prolongation de la zone réservée mise en place titre de mesure conservatoire dans le cadre de l'élaboration du nouveau PGA

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Contexte

La Commune de Faoug est surdimensionnée. En amont de la révision de son plan d'affectation communal (PACom), la Municipalité de Faoug a mis en place une zone réservée communale sur une partie de sa zone à bâtir. La zone réservée communale a été approuvée et est entrée en vigueur le en septembre 2018 pour une durée de 5 ans, soit jusqu'en septembre 2023.

Plan de la zone réservée en vigueur :



Le plan de la zone réservée en vigueur fait l'objet d'aucune modification.



Faug, le 24 août 2023

N/Réf : JT

La zone réservée est une mesure conservatoire qui vise à garantir la faisabilité de la révision du PGA et a pour objet de rendre provisoirement inconstructible certains secteurs du territoire (art. 27 LAT). Elle peut être établie pour une durée limitée de 5 ans, prolongeable de 3 ans (art. 46 LATC – loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du canton Vaud). Au terme de ce délai et sans l'adoption d'un plan d'affectation entretemps, la zone réservée perd son effet et les parcelles concernées retrouvent l'affectation du sol antérieure.

La Municipalité de Faoug, compte tenu du nombre élevé de demandes de construction et dans le but d'éviter de péjorer la situation existante durant les démarches de révision du PGA a pris la décision de prolonger la zone réservée établie en 2018 afin d'empêcher temporairement la construction de nouveaux logements à l'intérieur de son périmètre. Cette mesure conservatoire respecte les exigences légales, de se conformer au droit supérieur, et d'intérêt public, de garantir provisoirement à la Municipalité la liberté de planifier et de décider ainsi que d'éviter que des projets de construction viennent entraver cette liberté.

Le périmètre de la zone réservée fixé en 2018 et défini sur les parcelles comprises dans les zones à bâtir qui sont encore libres de construction et celles partiellement bâties avec un potentiel constructible important, est maintenu.

Le projet du plan de la zone réservée et de son règlement qui définit les règles provisoires de constructibilité à l'intérieur du périmètre de la zone, ont été soumis au service du développement territorial (SDT) pour un examen préalable qui a délivré une détermination positive avant mise à l'enquête.

Situation actuelle

Conformément à l'art. 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), la zone à bâtir doit être dimensionnée de manière à correspondre aux besoins des 15 prochaines années. Les zones à bâtir excédentaires doivent être réduites.

Selon la mesure A11 du PDCn, la Commune de Faoug dispose d'une zone à bâtir surdimensionnée. La révision du plan d'affectation communal est en cours, mais le plan ne pourra pas être approuvé avant l'échéance de la zone réservée communale.

Dès lors, la zone réservée communale, entrée en vigueur en septembre 2018 pour une durée de 5 ans doit être prolongée, tel que prévu à l'art. 46 al. 1 LATC et par le règlement de la zone réservée communale.

En effet, la Municipalité de Faoug a déposé à l'enquête publique son projet de PACom du 8 mars 2023 au 7 avril 2023, lequel a suscité de nombreuses oppositions. Le traitement des oppositions est en cours, rendant l'approbation du nouveau PACom avant l'échéance de la zone réservée non réaliste, voire impossible.

Opposition(s) à la prolongation de la zone réservée

La prolongation de la zone réservée a été soumise à l'enquête publique du 7 juillet 2023 au 7 août 2023. Durant le délai de mise à l'enquête, aucune opposition n'a été déposée.



COMMUNE DE FAUG

Faug, le 24 août 2023

N/Réf : JT

Calendrier des prochaines étapes

Date estimée	Description de l'étape
Octobre / Novembre 2023	Réception de tous les opposants en séance de conciliation. Envoi des PVs, décision de maintien ou de retrait de l'opposition.
Janvier / Février 2024	Préparation des propositions de réponses aux oppositions. Rencontre de la commission du conseil communal pour discuter des oppositions et des propositions de réponses.
Février / Mars 2024	Conseil communal ou Conseil communal extraordinaire avec présentation d'un préavis municipal pour approbation du PaCom, réponse aux / levée des oppositions
Février / Mars 2024	Envoi au canton (DGTL) du dossier pour approbation finale et notification des levées d'opposition aux opposants
Selon le temps nécessaire au canton	Approbation du PaCom et entrée en vigueur. Abrogation de la zone réservée. Ouverture de la possibilité de faire recours pour les opposants. Possibilité de demander au canton une compensation pour expropriation matérielle pour les propriétaires s'estimant lésés par le nouveau PaCom. A noter qu'il n'est pas nécessaire d'avoir fait opposition pour faire la demande dans un délai d'un an depuis l'entrée en vigueur du plan.



COMMUNE DE FAOUG

Faoug, le 24 août 2023

N/Réf : JT

Conclusion

La Municipalité demande au Conseil communal de soutenir la décision de prolonger la zone réservée actuelle pour une durée de 3 ans au maximum à titre de mesure conservatoire.

Par conséquent, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Faoug

- ✓ vu le préavis municipal N° 07 - 2023
- ✓ entendu le rapport de la commission du PGA
- ✓ considérant que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour

Décide :

- **D'approuver la prolongation de la zone réservée établie en 2018 jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau PaCom ou, à son échéance en septembre 2026**
- **D'autoriser la Municipalité à entreprendre tout ce qui sera nécessaire pour cette réalisation**

La Municipalité vous remercie de l'attention que vous porterez à ce préavis et vous demande de bien vouloir l'approuver. Elle vous présente, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, ses meilleures salutations.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

J. Theux



La Secrétaire :

L. Brünisholz