

## RAPPORT DE LA COMMISSION - PREAVIS MUNICIPAL N° 08-2017

### ADOPTION DE LA MISE EN PLACE D'UNE ZONE RESERVEE

Monsieur le Président du Conseil communal,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission, composée de :

Madame Jane Meylan Olivier, Monsieur Sylvain Amaudruz (secrétaire, rapporteur), Monsieur Pierre Charpié (président), Monsieur Jérémie Dubois et Monsieur Christian Gendre,

s'est réunie le 21 septembre 2017 à l'administration communale de Cugy, en présence de Monsieur Thierry Amy, Syndic en charge du dossier et Monsieur Samuel Debossens, Président du Conseil communal.

La Commission a pu poser toutes les questions qu'elle souhaitait. Elle a apprécié les réponses, les explications et les précisions complètes apportées par Monsieur Thierry Amy et Monsieur Samuel Debossens. Elle s'est réunie ensuite les 28 septembre et 5 octobre 2017 pour délibérer et rédiger le présent rapport.

Rappelons la définition de la zone réservée au sens de l'art. 1 du Règlement proposé par la Municipalité: *une zone réservée est destinée à rendre inconstructibles provisoirement les parcelles de la commune comprises dans la zone définie par le plan*. À ce jour, 80 communes vaudoises ont adopté ou sont en cours d'adoption d'une zone réservée sur leur territoire.

Pour la Commune de Cugy, trois solutions sont envisageables:

- Aucune zone réservée

Cette situation permettrait aux propriétaires de zones constructibles de continuer à effectuer des mises à l'enquête (nouvelles constructions ou agrandissement de constructions existantes) auprès de la Commune, diminuant ainsi le pouvoir d'aménagement communal. En raison de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), le Canton se devrait de continuer à surveiller toutes nouvelles constructions, avec la possibilité de s'y opposer (150 oppositions sont déjà recensées sur le territoire cantonal à ce jour).

- Zone réservée partielle

La zone réservée partielle correspondrait au « centre local » de la Commune de Cugy. Sur les neuf terrains constructibles restants que nous avons recensés sur le plan joint avec le préavis, sept se situeraient à l'intérieur de la zone réservée (parcelles n° 59, 60, 201, 215, 353, 582, 705) et deux à l'extérieur (parcelles n° 274, 1024).

Cette situation ne laisserait que très peu de marge de manœuvre à la Municipalité en vue de la planification de son aménagement du territoire. Cette zone, ne tenant pas compte de deux zones constructibles en périphérie du village, diminuerait la possibilité de densification du centre local demandée par la LAT.

- Zone réservée totale

Cette situation permettrait de geler toute nouvelle construction pendant une durée de 5 ans, durée pouvant être prolongée de 3 ans si nécessaire. Elle placerait l'ensemble des propriétaires de terrains constructibles sur un même pied d'égalité.

La solution de « zone réservée totale » semble la plus adaptée politiquement. En plus d'assurer une égalité de traitement entre propriétaires, elle permettrait à la Commune de Cugy une planification sereine de son aménagement du territoire, conformément à l'adoption du Plan directeur cantonal. Toutefois, la discussion ne porte pas sur l'ensemble de l'argumentation du préavis en raison du flou politique de l'aménagement futur du centre local.

Une comparaison a été faite entre les recommandations cantonales et l'art. 3 du Règlement proposé par la Municipalité. Des différences ont été constatées, notamment sur le fait que le règlement communal semble moins restrictif que le projet cantonal.

Historiquement, la Municipalité a réalisé une séance d'information publique pour la population qui a eu lieu le 6 juillet 2017 sur l'établissement d'une zone réservée à Cugy. En date du 4 août 2017, il y a eu parution dans la Feuille des Avis Officiels d'une annonce de mise à l'enquête de zone réservée sur le territoire communal, déterminant ainsi la date du début de la mise en œuvre de la zone réservée totale.

Dans le délai légal, deux oppositions de promoteurs immobiliers ont été déposées. L'une a été retirée en date du 19 septembre 2017 par l'opposant et l'autre est irrecevable faute de motivation dans le délai légal d'opposition.

Compte tenu de ce qui précède, la Commission recommande aux Membres du Conseil communal d'accepter les conclusions du préavis n° 08-2017.

Fait à Cugy, le 5 octobre 2017.

Pour la Commission :

Jane Meylan Olivier

Sylvain Amaudruz

Pierre Charpié

Jérémie Dubois

Christian Gendre