

Annexe 5 Enquête publique complémentaire (n° 3) du 28 septembre 2018

1. Introduction

Suite au traitement des oppositions de la 1^{ère} enquête publique (2016), la nouvelle Commune de Courtepin avait adapté, via une 2^e enquête publique, la conception directrice et les mesures du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal d'urbanisme (RCU) dans le sens d'une politique plus restrictive de maintien du tissu bâti existant. La 2^e enquête publique (2017) a à nouveau soulevé un nombre considérable d'oppositions. En particulier, les mesures de réduction de la zone à bâtir ont fait l'objet d'une série d'oppositions divergentes, requérant les unes davantage de mesures de réduction de la zone à bâtir, les autres l'inverse.

La Commune n'a pas remis son nouveau concept en question, ni la plupart de ses nouvelles mesures au PAZ et RCU. En revanche, elle a décidé de revenir sur sa décision pour l'objet principal des contestations, à savoir le dézonage à la Fin de Vernay. Elle a de plus opéré à un nouveau relevé forestier au Haut du Contour, qui nécessite l'ajustement de la zone à bâtir à la Fayaula.

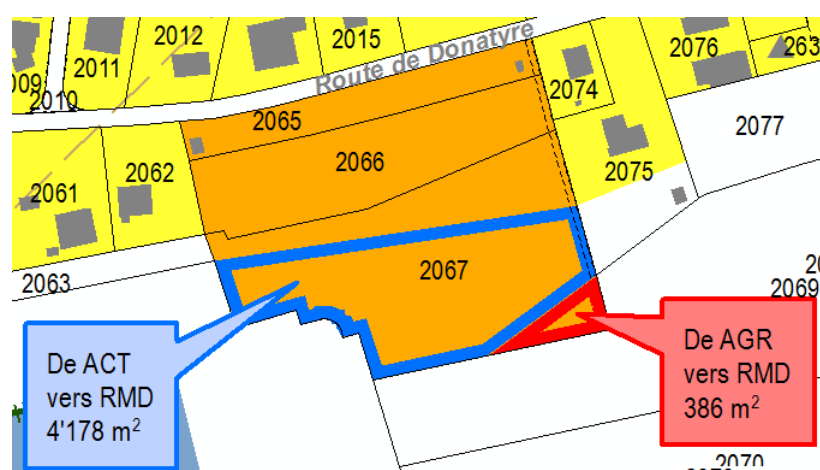
2. Modifications du plan d'affectation des zones (PAZ)

Annulation du dézonage Fin de Vernay

Sur l'art. 2067 (partiel) RF, les mesures suivantes, prévues à l'enquête n° 2 de 2017, sont annulées : déclassement en zone agricole (AGR) d'une surface de 4'178 m² au sud de la parcelle et maintien en zone AGR du petit triangle de 386 m² attenant au sud-est. Ainsi, ce sont les mesures de la première enquête, de 2016, qui sont reprises. Donc, par rapport au PAL en vigueur avant la révision, les mesures finalement choisies sont les suivantes :

Au sud de l'art. 2067 RF,

- 4'178 m² de zone d'activités (ACT) sont transférés en zone résidentielle moyenne densité (RMD)
- 386 m² de zone agricole (AGR) sont mis en zone résidentielle moyenne densité (RMD)



L'art. 2067 RF se retrouve ainsi entièrement affecté à la zone résidentielle moyenne densité.

L'historique est illustré dans le tableau ci-après.



De plus, sous cette forme, le secteur "Fin de Vernay" doit être considéré comme non équipé en équipement de base, si bien qu'un programme d'équipement doit à nouveau être réalisé (cf. ci-après), et que le secteur doit à nouveau être fixé en étape 2 d'aménagement. Cette étape est donc insérée au PAZ et les prescriptions *ad hoc* sont insérées au RCU (cf. ci-après).

Ces nouvelles mesures sont justifiées par le fait que, suite au traitement des oppositions, la Commune a estimé que le dézonage prévu à l'enquête 2 de 2017 avait un impact trop important pour le propriétaire au

regard de la nécessité de cette mesure. Elle estime que le maintien du terrain en zone à bâtir reste compatible avec la nouvelle stratégie de développement qu'elle a conçue pour la 2^e enquête publique (cf. chap. 4 du présent rapport). Il est déterminant à ses yeux que le terrain est déjà en zone à bâtir, que le propriétaire a entamé depuis des années déjà des démarches pour la valorisation de ce terrain en zone résidentielle, et que l'ancien Conseil communal de Villarepos a toujours soutenu ces démarches.

La petite partie de 286 m² de mise en zone au sud-est de la parcelle constitue quant à elle une mesure corollaire d'importance secondaire, logique en cas de maintien en zone du solde de la parcelle : le secteur doit disposer d'une surface de zone à bâtir correctement exploitable et adaptée au parcellaire.

Ces modifications ne remettent pas en compte la conformité au moratoire fédéral sur la zone à bâtir, qui conserve un bilan largement conforme, de 23'133 m² maintenant.

Délimitation forestière de 2018 au Haut du Contour

Au Haut du Contour, la zone à bâtir du quartier de la Fayaula est adaptée aux limites de la constatation de la nature forestière mise à l'enquête publique le 31 août 2018.

L'enquête publique n°2 de 2017 avait apporté une modification analogue mais sur la base d'une constatation de la nature forestière de 1994. Ce report apportait une légère diminution de la surface en zone à bâtir des parcelles adjacentes et plaçait certaines constructions existantes et projetées en situation de non-conformité. Or, les constructions existantes ont bien été érigées en toute légalité avec une procédure conforme de permis de construire, mais sur la base de documents de planification (PAZ et PED) sur lesquels la délimitation forestière de 1994 n'était pas prise en compte. Il y a donc eu une erreur à un certain moment, mais du côté des documents de planification et non des procédures de permis de construire. La Commune a estimé que ce n'était pas aux propriétaires d'en faire les frais et a ainsi demandé au Service des forêts de de la faune de procéder à une nouvelle procédure officielle de délimitation, ce qui a été effectué. Conformément à la loi, la zone à bâtir est adaptée à cette délimitation. Il s'agit d'une adaptation formelle, puisque c'est bien la délimitation forestière qui fait foi. Concrètement, la nouvelle constatation restitue l'état reporté à l'enquête n°1 de 2016. A noter qu'au niveau du moratoire fédéral sur la zone à bâtir (cf. rapport chap. 3.5.2 et 7.2), il s'agit d'une mise en zone à bâtir de 400 m² au total.

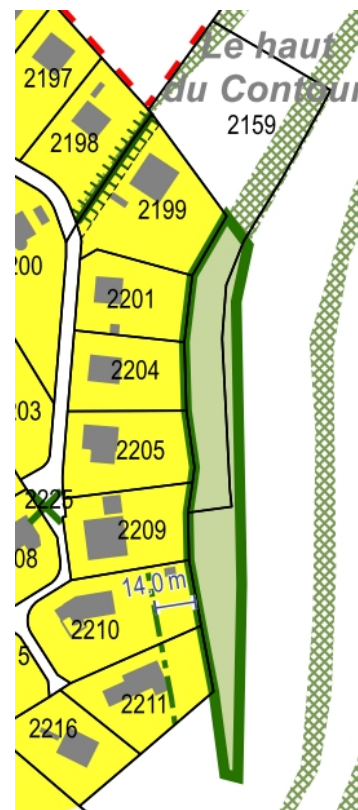


Figure 8 : constatation de la nature forestière de 2018 (trait vert foncé épais) et zone à bâtir adaptée (jaune)

3. Adaptation corollaire des autres documents du PAL

De manière corollaire aux nouvelles modifications du PAZ, les documents indicatifs sont adaptés comme décrit ci-après.

L'art. 6 "Etapes d'aménagement" est inséré suite à la réinsertion d'une étape 2 d'aménagement au secteur "Fin de Vernay". (contenu : " *Le plan d'affectation des zones indique un secteur en étape 2 d'aménagement en concordance avec le programme d'équipement. Le Conseil communal décide du passage de l'étape 2 en étape 1 (art. 49 al. 3 LATeC).*")

La partie remise en zone à bâtir à la Fin de Vernay est soustraite des secteurs d'extension future de la zone à bâtir résidentielle. Les mesures de mobilité sont adaptées en conséquence.

Enquête 3 / 2018



A créer

- Extension future de la zone à bâtir résidentielle
- Route de desserte
- Accès aux extensions de la zone à bâtir projetées et aux secteurs non construits

En conséquence du maintien en zone à bâtir de la partie sud de l'art. 2067 RF, le secteur "Fin de Vernay" doit être considéré comme non équipé en équipement de base, si bien qu'un programme d'équipement doit à nouveau être réalisé. Ce document, supprimé à l'enquête n° 2 de 2017, est donc mis à jour et réintégré au dossier. En l'état, la topographie ne permet pas un écoulement gravitaire de l'évacuation des eaux vers la conduite communale dans la route de Donatyre. Une conduite supplémentaire avec les pentes nécessaires doit donc être ajoutée. Un montant de 50'000 Fr. a été estimé pour la réalisation des travaux. Le parcours détaillé de la nouvelle conduite et le montant exact des travaux seront déterminés dans un projet de construction.

En plus de la présente annexe, le rapport est ponctuellement complété en fonction des nouvelles modifications. Ces compléments sont reconnaissables par l'usage de la couleur violette.

Les divers plans et tableaux d'inventaires (aperçu de l'état d'équipement, dimensionnement de la zone à bâtir, évolution de la zone à bâtir parcelle par parcelle, emprises agricoles) sont mis à jour en fonction des modifications du PAZ.