

Au Conseil communal de Corcelles-près-Payerne

RAPPORT DE LA COMMISSION

Préavis n° 03/2026

Prolongation des zones réservées communales

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Conseillères et Conseillers,

Afin de s'acquitter de son mandat, la Commission est composée des membres suivants :

Messieurs	Hänni Frédéric
	Jaquemet Laurent
	Louati Houcine
	Pignat Maxime
	Roche Pierre-André, président rapporteur

La Commission s'est réunie à une seule reprise, le 7 mai 2026, en présence de la Municipale en charge du préavis, Madame Josephine Rapin, ainsi que de Monsieur Andrea Cartoni, technicien municipal. Comme le préavis n'a pas d'incidence sur le budget d'exploitation, la Commission des finances, d'entente avec son Président, n'a pas été conviée.

1. Préambule

La Municipalité est engagée dans la révision de son plan d'affectation communal (PACom). Afin de mener à bien cet important travail de planification, qui inclut le redimensionnement de la zone à bâtir, une zone réservée communale avait été approuvée le 28 juin 2021. La Municipalité est aujourd'hui contrainte de prolonger la durée de la validité de cette zone réservée qui arrive à échéance le 28 juin 2026.

2. Objet du préavis

2.1 Prolongation

Le processus de révision du PACom, complexe et long ne pourra pas être finalisé avant l'échéance initiale de la zone réservée de juin 2026. La présente prolongation vise uniquement à maintenir l'effet de non-constructibilité temporaire des parcelles déjà concernées.

Remplacer :

Cette prolongation est établie conformément à l'article 4 du règlement de la zone réservée communale en vigueur, ainsi qu'à l'article 46 alinéa 1 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), qui autorise une extension unique de trois ans, jusqu'au 28 juin 2029. Elle demeurera toutefois en vigueur uniquement jusqu'à l'entrée en force du PACom, laquelle devra intervenir durant cette période de prolongation.

2.2 Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique du 30.01.2026 au 02.03.2026 est constitué du règlement modifié de la zone réservée et du rapport explicatif 4 OAT. Le plan de la zone réservée communale en vigueur (1 :5000) reste inchangé et ne faisait donc pas partie du dossier. En conséquence, seules les modifications apportées au règlement de la zone réservée pouvaient faire l'objet d'oppositions ou de remarques.

Le corps du règlement reste le même que celui de 2021. La modification apportée consiste en l'ajout de l'art 5, dont la teneur est la suivante :

Article 5 Prolongation

Conformément à l'art 46 LATC, la zone réservée est prolongée de trois ans et s'applique jusqu'au 28 juin 2029.

2.3 Bases Légales

Le présent dossier s'appuie sur les bases légales suivantes :

- La loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT). Cette dernière a fait l'objet d'une première étape de révision partielle (LAT révisée première étape) approuvée par référendum le 3 mars 2013 et entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014.
- L'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT), dont la dernière modification est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016.
- La loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC). Cette dernière a fait l'objet d'une importante révision entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018.
- Le règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT) du 22 août 2018, entré en vigueur le 1^{er} septembre 2018.

Il s'appuie également sur le plan directeur cantonal, dont la 4^{ème} adaptation (PDCn 4) a été approuvée le 31 janvier 2018 par la confédération.

2.4 Objectif de la prolongation

L'objectif principal est de donner à la Commune le temps de finaliser la révision de son plan d'affectation communal (PACom). La zone réservée communale est un instrument de planification provisoire, régi par l'article 27 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et l'article 46 de la Loi cantonale (LATC). Son rôle est de geler temporairement les droits à bâtir sur des secteurs stratégiques afin d'éviter que de nouveaux projets de construction ne viennent compromettre la mise en œuvre de la future planification en cours d'élaboration. Il ne s'agit pas d'un blocage définitif, mais d'une mesure conservatoire qui garantit à la Commune son autonomie décisionnelle face au Canton. En effet, les autorités cantonales pourraient imposer des zones réservées sur certains bien-fonds si les demandes de permis de construire sont conformes au plan général d'affectation (PGA) en vigueur, mais contraires au plan directeur cantonal (PDCn).

Il est important de noter que le gel n'est pas absolu : selon l'article 3 du règlement, les rénovations, transformations et agrandissements de bâtiments existants restent autorisés, pour autant qu'ils ne soient pas disproportionnés. La construction de dépendances de peu d'importance est également possible sous certaines conditions. L'équilibre entre le maintien de patrimoine bâti et les futurs objectifs de redimensionnement de la zone à bâtir est ainsi assuré.

3. Procédure

3.1 Validité

La procédure de prolongation se fonde sur l'article 46 LATC, qui autorise les communes à établir des zones réservées pour une durée maximale de cinq ans, prolongeable de trois ans au maximum. La procédure d'approbation est celle des plans d'affectation.

Le dossier de prolongation a reçu un avis préliminaire de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) le 25 novembre 2025. L'autorité cantonale a confirmé que cette extension de trois ans respecte le principe de proportionnalité et est nécessaire à l'aboutissement du PACom.

La prolongation déploie ses effets dès la mise à l'enquête publique grâce à l'effet anticipé des plans (art 49 LATC). Sans nouvelles affectations approuvées après l'échéance de la prolongation, l'affectation du sol en vigueur au moment de l'instauration de la zone est automatiquement rétablie.

3.2 Chronologie du processus lié à la révision du PACom

Juin 2021	Approbation initiale de la zone (Début du délai de 5 ans).
Octobre 2021	Début des travaux de révision du PACom.
Décembre 2022	Envoi du projet pour examen préliminaire au Canton.
Mai 2023	Retour d'examen préliminaire (délai d'instruction long).
Été 2023	Le Canton demande des révisions majeures sur le dimensionnement de la zone à bâtir. Ces changements ont nécessité une reprise des études et des coordinations approfondie (non prévues).
Mars 2025	Envoi du dossier pour examen préalable au Canton.
Octobre 2025	Retour de l'avis préalable (délai d'instruction long).
Aujourd'hui	Traitement des remarques de l'avis préalable.
28 juin 2026	Échéance initiale de la ZRC.
28 juin 2029	Nouvelle échéance par la prolongation.

Le retard dans le calendrier initial de la révision du PACom s'explique notamment par la complexité des coordinations sectorielles requises par le Canton. Des ajustements majeurs ont été demandés par les services spécialisés de l'Etat, nécessitant une reprise approfondie des études techniques entre l'été 2023 et début 2025.

3.3 Mise à l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 30 janvier au 2 mars 2026. Elle a été annoncée par les moyens d'informations usuels, à savoir les publications officielles dans la FAO et dans le journal Broye-Hebdo, un affichage au pilier public, ainsi qu'une information sur le site de la Commune.

De plus tous les propriétaires de parcelles situées dans le périmètre de la zone réservée ont été informés de cette mise à l'enquête et conviés à la séance d'informations qui s'est tenue le 28 janvier 2026.

Durant le délai d'enquête, le projet a suscité une seule opposition. A la suite d'une séance de conciliation avec l'opposant, celui-ci a retiré son opposition le 19 mars 2026.

4. Financement

Ce préavis n'a pas d'incidences sur le budget d'exploitation en vigueur de la commune.

5. Points discutés

Les points discutés ont été le pourquoi du prolongement, les délais et la suite à venir du dossier.

La Commission remercie Madame Rapin et Monsieur Cartoni pour leur réponses claires apportées à nos questions.

6. Conclusion

En conclusion, la Commission ad hoc vous propose de voter la résolution suivante :

Le Conseil communal de Corcelles-près-Payerne, après avoir entendu le rapport de la Commission sur le préavis 03/2026, décide :

Article 1

- **D'adopter la prolongation des zones réservées selon l'article 46 LATC ;**

Article 2

- **D'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme.**



Hänni Frédéric



Jaquemet Laurent



Louati Houcine



Pignat Maxime



Roche Pierre-André
Président rapporteur