



Commune de Chavannes-de-Bogis

MUNICIPALITE

Tél. 022 960 75 00

greffe@chavannes-de-bogis.ch

PREAVIS MUNICIPAL N° 7/23

Demande de crédit complémentaire de CHF 30'000.— TTC pour la révision du Plan d'affectation communal (PACom) et son règlement

Responsable du dossier : Chantal Michel, Municipale

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

A. Préambule

Suite à l'entrée en vigueur de la Loi Fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) en 2014, de l'adaptation du plan directeur cantonal (PDCn4) approuvé en janvier 2018 par le Conseil fédéral et de l'adoption par le Grand conseil vaudois de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) en avril 2018, la commune de Chavannes-de-Bogis a été dans l'obligation de réviser ses planifications d'ici à juin 2023 pour les mettre en conformité avec les bases légales susmentionnées.

Afin d'entamer cette révision, elle présentait lors du conseil communal de juin 2018 un préavis pour une demande de crédit de CHF 148'100.— qui fut accepté par l'ensemble des conseillers.

B. Généralités

Avec l'entrée en vigueur du PDCn4, une méthode cantonale permettant d'évaluer le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte est nouvellement utilisée. Il s'agit du bilan des réserves (BDR). Il fixe la croissance maximale admise pour les différentes communes du Canton de Vaud. Pour Chavannes-de-Bogis, une croissance démographique maximale de 182 habitants entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31 décembre 2036 fut allouée (15.75%, soit +0.75%/an par rapport à la population résidente permanente au 31.12.2015).

D'après ledit bilan des réserves (BDR) établi par le Canton à l'été 2017, la zone à bâtir d'habitation et mixte de Chavannes-de-Bogis était surdimensionnée, car elle permettait d'accueillir jusqu'à 429 nouveaux habitants, soit une surcapacité de 247 habitants.

L'enjeu était donc de réorganiser les potentiels de développement de la commune et de réviser les dispositions constructives.

C. Description

Comme évoqué précédemment, plusieurs lois, ordonnances, directives ou encore documents de planification supérieure sont entrés en vigueur, ou ont été modifiés. Pour satisfaire ces nouvelles exigences et mettre en conformité le PACom de la commune, une démarche générale de travail fut proposée pour la révision, elle comportait 3 phases jusqu'à l'approbation du PACom et de son règlement révisé par le Département compétent :

- Phase 1 : Préparation à la révision / étude préliminaire ;
- Phase 2 : Révision du PACom/RPACom ;
- Phase 3 : Procédures légales.

Phase 1 : Préparation à la révision / étude préliminaire

En premier lieu, un diagnostic territorial a été établi afin de fournir les données de base essentielles à la définition et à la justification des options d'aménagement retenues par la Municipalité.

Suite à plusieurs séances de travail, une stratégie de réorganisation et de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte a été élaborée en cohérence avec les volontés de la Municipalité.

Pour terminer cette phase, une synthèse de l'ensemble des éléments a été mise en forme dans un dossier d'accord préliminaire nommé « concept de révision » à destination des services cantonaux. Celui-ci prévoyait :

- Le redimensionnement de la zone à bâtir (réduction de 170 habitants)
- La création d'une zone affectée à des besoins publics pour l'agrandissement de l'école sur la parcelle 46 (emprise sur des surfaces d'assolement)
- La conservation d'une partie de la zone affectée à des besoins publics existante pour l'agrandissement de la déchetterie.

Après examen, le service de l'aménagement territorial acceptait le principe de révision proposé par la commune pour autant que la preuve soit faite :

- De l'intérêt cantonal du projet d'agrandissement de la zone affectée à des besoins publics pour l'école. Une emprise sur les surfaces d'assolement n'étant justifiable qu'à cette condition
- La nécessité d'un agrandissement de la déchetterie.

Phase 2 : Révision du Plan d'affectation communal (PACom) et de son règlement

Suite à l'examen préliminaire, un projet de Plan d'affectation communal et de règlement devait être élaboré. Plusieurs démarches ont dû être réalisées en complément de celles prévues initialement, notamment :

- Démontrer que le dimensionnement de la zone d'activités économique LAT 15A (anciennement zone artisanale) est compatible avec l'indice de masse du règlement (CHF 9'000.–)
- Etablir un inventaire des parcelles non construites pour confirmation des droits à bâtir par les propriétaires
- Valider la limitation de l'espace réservé aux eaux (ERE)

- Abroger le Plan d'Extension Cantonal (PEC) intégré dans le secteur de protection de la nature et du paysage (17 LAT)
- Justifier l'agrandissement du périmètre scolaire : argumentation (soutien par l'AJET et l'ASCOT), plans d'intention des aménagements
- Justifier l'extension de la déchetterie.

Après validation de l'ensemble des documents par la Municipalité, le projet de révision du PACom a été transmis au Canton pour l'examen préalable en décembre 2020.

Phase 3 : Procédures légales

Au mois de juillet 2021, le Département général du territoire et du logement (DGTL) envoyait à la commune son rapport sur l'examen préalable, soit 37 pages rédigées par les différents services cantonaux avec une quarantaine de points à modifier.

Après l'analyse complète des remarques, plusieurs éléments complémentaires ont encore été nécessaires pour satisfaire les exigences du Canton :

- Etablir un dossier de modification du plan de quartier (PQ) Hamo 3 (CHF 2'500.–)
- Mettre à jour la simulation du dimensionnement de la zone à bâtir (CHF 500.–)
- Justifier le maintien des droits à bâtir pour la zone d'activités économique de la douane (CHF 1'000.–)
- Préciser l'impact quantitatif et qualitatif du nouveau PACom sur le réseau d'assainissement
- Inventorier les sites recensés au Plan directeur des carrières (PDCar), au Plan de gestion des déchets (PGD) et au Plan sectoriel des décharges contrôlées (PSDC) et les éventuelles contraintes associées
- Démontrer que les planifications en vigueur maintenues n'ont pas de conséquence sur le redimensionnement de la commune
- Documenter le passage de zone de verdure en zone agricole prévue le long de l'autoroute
- Inventorier les sites pollués sur la commune et les éventuelles contraintes associées
- Consulter les CFF concernant la présence d'une ligne HT sur le territoire communal
- Identifier les surfaces recensées à l'inventaire fédéral pour lesquelles des mesures spécifiques de protection sont à mettre en place dans le PACom et vérifier l'adéquation entre les exigences fédérales de protection de ces espaces avec les réglementations

Concernant les deux projets de la Municipalité (agrandissements zone scolaire et déchetterie), le Canton refusait tout bonnement d'entrer en matière, tous deux surdimensionnés à ses yeux.

La Municipalité ne voulant pas céder devant le manque d'ouverture du Canton, de nouveaux projets redimensionnés furent dessinés par le bureau Schenk SA sur la base de directives précises du Département des institutions, du territoire et du sport. Pour la poursuite des négociations, les demandes suivantes furent demandées :

- Démontrer que l'emplacement retenu pour l'extension des équipements scolaires était le seul possible et que la surface réservée était dimensionnée au plus juste (CHF 3'500.–)
- Rencontrer les propriétaires de la parcelle 46 en vue de la signature d'une promesse de vente
- Faire estimer le prix du terrain de ladite parcelle par un expert immobilier (CHF 1'000.–)

- Etablir un meilleur argumentaire pour le besoin d'extension de la déchetterie (CHF 1'500.–).

Finalement, les plans des deux projets redimensionnés et conformes à des besoins avérés ont fait l'objet d'un avis de principe favorable de la part du Canton lors d'une séance au mois de décembre dernier entre une délégation de la Municipalité et plusieurs membres de la Direction générale du territoire et du logement. Un dernier document justificatif de ces surfaces a été envoyé mi-février par le bureau d'urbanisme.

Le reste du dossier est déjà finalisé et accepté par la Municipalité. Il tient compte des remarques faites par la Commission ad hoc du Conseil communal.

D. Budget

Comme expliqué dans le préavis voté en 2018, la phase 3 comprenant des prestations liées à l'adaptation du dossier suite à l'examen préalable, celle-ci ne peut être précisément budgétisée, car le travail à effectuer dépend directement de la nature et du nombre de remarques des services cantonaux. De plus, comme cités précédemment, certaines études de la phase 2 n'avaient pas été prévues.

En conséquence, l'enveloppe budgétaire prévue dans ledit préavis ne s'avère pas suffisante suite aux compléments exigés par le Canton et ne permet pas de finaliser cette révision.

Pour rappel, ce dernier doit encore être soumis à l'enquête publique où d'éventuelles oppositions peuvent survenir, et également des éventuels recours de la part des opposants. Ceux-ci devront être traités avant que le PACom soit soumis au Conseil communal pour adoption.

À la suite de cela, le dossier du PACom sera transmis au Canton pour son approbation en vue de sa mise en vigueur.

Les étapes futures nécessitent en complément la somme suivante :

Honoraires Urbaplan	CHF	22'000.–
Frais de géomètre	CHF	5'000.–
Frais divers	CHF	3'000.–
Montant total TTC	CHF	30'000.–

E. Conclusion

Comme vous avez pu le constater en lisant ce préavis, la procédure de révision du plan d'aménagement communal est longue et laborieuse. Le début des démarches a eu lieu en 2018 et devait se terminer en juin 2021, délai prolongé à fin juin 2023 suite aux difficultés dues au Covid. Les exigences du Canton sont nombreuses et nécessitent une documentation étoffée et précise. Afin de finaliser les démarches nécessaires à la mise en vigueur du PACom, la Municipalité vous demande de lui accorder un crédit supplémentaire de CHF 30'000.–.

F. Décision

Compte tenu de ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Chavannes-de-Bogis

- Vu le préavis municipal N°7/23 relatif à la demande de crédit complémentaire de CHF 30'000.– TTC pour la révision du Plan d'affectation communal et son règlement
- Ouï le rapport de la Commission des finances
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

Décide

1. d'accorder à la Municipalité le crédit demandé de **CHF 30'000.– TTC** pour la révision du Plan d'affectation communal (PACom) et son règlement
2. d'autoriser la Municipalité à emprunter, si nécessaire, la somme de CHF 30'000.–, montant inclus dans le plafond d'endettement ;
3. d'amortir cette somme par le compte « Fonds de réserve constructions futures ».

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 28 février 2023.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

 Alain BARRAUD Syndic		 Sabrina GALASSO Secrétaire municipale
---	--	--