



Commune de Chavannes-de-Bogis

MUNICIPALITE

Tél. 022 960 75 00

Fax 022 960 75 05

greffe@chavannes-de-bogis.ch

PREAVIS MUNICIPAL N° 2/18

Demande de crédit de CHF 148'100.-- pour la révision du Plan général d'affectation (PGA) et de son règlement (RPGA)

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

A. Préambule

Le plan général d'affectation (PGA) de Chavannes-de-Bogis et son règlement (RPGA) ont été approuvés en août 2013 par le Département compétent. Toutefois, du fait de l'entrée en vigueur de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée le 1er mai 2014, de la 4^e adaptation du plan directeur cantonal (PDCn4) approuvée 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, il est ainsi donné mission à la commune de Chavannes-de-Bogis de réviser ses planifications d'ici à juin 2022 pour les mettre en conformité avec les bases légales susmentionnées.

B. Enjeux de la révision

Une révision adaptée aux besoins

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). Ce dernier se base sur la mesure A11 du PDCn4 qui fixe la croissance maximale admise pour les différentes communes du canton de Vaud. Pour les communes hors d'un périmètre de centres (agglomérations, centres cantonaux, régionaux ou locaux) à l'instar de Chavannes-de-Bogis, une croissance démographique maximale entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31 décembre 2036 de 15.75% (+0.75%/an par rapport à la population résidente permanente au 31.12.2015 : + 182 habitants) est allouée.

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 est surdimensionnée, car elle permet d'accueillir jusqu'à 429 nouveaux habitants. Elle accuse donc une surcapacité de 247 habitants (= 429 hab. – 182 hab.)

Enjeu n°1 : Adapter la zone à bâtir aux besoins futurs :

- Analyser la répartition des droits à bâtir existants de la commune ;
- Optimiser les droits à bâtir en étudiant la possibilité de :
 - réorganiser les potentiels de développement de la commune ;
 - réviser les dispositions constructives ;
- Identifier les surfaces ayant le moins de probabilité à se développer à 15 ans.

Une planification au profit de la qualité

Afin de pérenniser la qualité de vie des citoyens et d'assurer un développement harmonieux du village, la révision des planifications communales représente l'opportunité d'intégrer une réflexion sur la préservation et la valorisation du patrimoine existant, les espaces publics communaux et la programmation (activités, commerces, installations publiques) des secteurs du « quotidien » pour les habitants.

La situation fragmentée des différentes entités urbanisées de Chavannes-de-Bogis invite à réfléchir sur l'organisation et l'évolution des différents territoires bâtis du village, mais également à leurs connexions pour une cohérence d'ensemble.

Enjeu n°2 : Définir un cadre réglementaire profitant à la qualité de vie villageoise :

- Préserver et valoriser les qualités du patrimoine bâti et naturel ;
- Définir les besoins communaux en espaces publics et leurs principes de mise en œuvre.

Un cadre réglementaire modifié

Comme évoqué précédemment, plusieurs lois, ordonnances, directives ou encore documents de planification supérieure sont entrés en vigueur, ou ont été modifiés, après l'entrée en vigueur du PGA/RPGA de 2013. Outre le dimensionnement de la zone à bâtir, ces modifications ont notamment les effets suivants :

- Pour la rivière la Versoix, frontière naturelle avec la France, il conviendra de prendre les mesures dans le PGA/RPGA nécessaires du point de vue du droit fédéral et cantonal en matière d'espaces réservés aux cours d'eau ;
- En outre, la commune de Chavannes-de-Bogis accueille des surfaces recensées à l'inventaire fédéral (le Grand Bataillard par exemple, identifié en zone alluviale d'importance nationale) pour lesquelles des mesures spécifiques de protection sont à mettre en place dans le PGA/RPGA. Il sera donc nécessaire de vérifier l'adéquation entre les exigences fédérales de protection de ces espaces avec les réglementations communales actuellement en vigueur et de les compléter, cas échéant ;
- Un secteur du territoire communal est colloqué en zone intermédiaire, celui de *La Tire*. Sachant que la révision de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) a supprimé la base légale concernant les zones intermédiaires, la révision du PGA/RPGA devra requestionner l'affectation de ce site sur base de la loi révisée.

Enjeu n°3 : Mettre en conformité le PGA et le RPGA de Chavannes-de-Bogis avec les planifications et législations supérieures :

- Traduire les nouvelles exigences des différentes planifications supérieures (PDCn4, LATC, etc.) dans le PGA/RPGA ;
- Prendre en compte les bases légales et réglementaires liées à l'environnement et au patrimoine ;
- Traiter du devenir du secteur colloqué en zone intermédiaire suite à la suppression de la base légale la concernant.

C. Méthodologie

La démarche générale de travail proposée pour la révision du PGA/RPGA de la commune comporte 3 phases jusqu'à l'approbation du PGA/RPGA révisé par le Département compétent :

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

Phase 1 : Préparation à la révision / étude préliminaire

Il s'agira dans un premier temps d'établir le **diagnostic territorial**. Il constituera une étape nécessaire de l'élaboration du PGA/RPGA, car il fournira les données de base essentielles à la définition et à la justification des options d'aménagement retenues par la Municipalité.

À la suite de ce dernier, les **ambitions communales** se construiront autour de séances de travail avec la Municipalité permettant de faire émerger, de manière complémentaire aux éléments issus du diagnostic, les volontés à l'échelle communale.

En outre, sur la base du bilan des réserves (BDR), une **stratégie de réorganisation et de redimensionnement** de la zone à bâtir d'habitation et mixte sera initiée et mise en discussion lors d'une séance de travail. Il s'agira notamment de prioriser les projets à l'échelle communale en cohérence avec les ambitions communales définies précédemment.

Pour terminer cette phase, une synthèse de l'ensemble des éléments produits sera mise en forme dans un dossier d'accord préliminaire à destination des services cantonaux. Elle constituera le **concept de révision**.

Phase 2 : Révision du PGA et RPGA

Une fois le dossier présenté au Canton, ce dernier formulera un accord préliminaire qui servira à enrichir le travail de révision du PGA et RPGA. Sur la base du concept de révision et de l'accord préliminaire des services cantonaux, un projet de PGA/RPGA sera formalisé et mis en discussion avec la Municipalité et la Commission ad hoc du Conseil communal.

Une fois validé par ceux-ci, le projet de révision du PGA/RPGA sera transmis au Canton pour l'examen préalable.

Phase 3 : Procédures légales

À la suite de l'examen préalable, le rapport des services cantonaux sera analysé et le dossier adapté en conséquence d'un commun accord avec la Municipalité et la Commission ad hoc du Conseil communal. Ensuite, le dossier sera mis à l'enquête publique puis soumis au Conseil communal pour adoption. À la suite de cela, le dossier de PGA/RPGA sera transmis au Canton pour son approbation en vue de sa mise en vigueur.

D. Participation et information

La révision du PGA/RPGA s'accompagnera d'un processus d'information qui est défini comme suit :

- Nommer une Commission ad hoc avec qui seraient approfondis et débattus certains thèmes et aspects de la réglementation proposée par la Municipalité ;
- Informer régulièrement le Conseil communal de l'avancement de la révision du PGA/RPGA.

E. Calendrier

De manière générale, un délai minimal de 2 à 3 ans est à prévoir entre le début de l'élaboration du PGA/RPGA et son entrée en vigueur après approbation par le Département compétent. Le processus d'élaboration du PGA/RPGA suit usuellement le calendrier prévisionnel suivant :

- Phase 1 : Préparation de la révision / étude préliminaire – 5 mois ;
- Phase 2 : Révision du PGA/RPGA – 6 mois ;
- Phase 3 : Procédures légales – 1 à 2 ans.

Le calendrier de la phase 3 est mentionné à titre indicatif. Il sera précisé avec la Municipalité au retour de l'examen préalable en fonction des remarques des services cantonaux formulées et en fonction des résultats (nature et nombre d'oppositions) de la mise à l'enquête.

F. Budget

Les phases 1 et 2, jusqu'à examen préalable, font l'objet du présent préavis, car les prestations peuvent être définies et budgétisées de manière précise et ferme.

La phase 3 comprenant des prestations liées à l'adaptation du dossier suite à l'examen préalable et l'enquête publique ne peut être précisément budgétisée, car le travail à effectuer dépend directement de la nature et du nombre de remarques des services cantonaux et des éventuelles oppositions de la population. Une enveloppe budgétaire ad hoc est toutefois allouée via le présent préavis.

Phase 1 :	Préparation à la révision / étude préliminaire	CHF 32'000.—
Phase 2 :	Révision du PGA/RPGA	CHF 40'000.—
Phase 3 :	Réserve pour procédures légales	CHF 20'000.—
	Information / participation de la population	CHF 12'000.—
	Réserve pour prestations de géomètre (fond de plan, lisières forestières, etc.)	CHF 15'000.—
	Total prestations H. T.	CHF 119'000.—
	Divers et imprévus (10 %)	CHF 11'900.—
	Frais (5%)	CHF 6'545.—
	Total prestations & frais H. T.	CHF 137'445.—
	TVA (7.7 %) arrondi	CHF 10'583.—
	Total TTC arrondi	CHF 148'100.—

Compte tenu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Chavannes-de-Bogis

- Vu** le préavis municipal n° 2/18 – Demande de crédit de CHF 148'100. — pour la révision du Plan général d'affectation (PGA) et de son règlement (RPGA)
- Oùï** le rapport de la Commission des finances
- Considérant** que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour
- Décide** d'approuver le préavis municipal n° 2/18, relatif à la demande de crédit de CHF 148'100.— pour la révision du Plan général d'affectation (PGA) et de son règlement (RPGA).

Ainsi approuvé par la Municipalité dans sa séance du 14 mai 2018 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE



Alain BARRAUD
Syndic




Catherine AEBI
Secrétaire municipale