



ADMINISTRATION

1545 Chevroux

Greffe municipal + Contrôle des habitants
Tél. 026 667 10 05
Fax 026 667 24 21
E-mail admin@chevroux.ch
www.chevroux.ch

Bourse communale + Bureau du port
Tél. 026 667 10 11
Fax 026 667 24 21
E-mail bourse@chevroux.ch
port@chevroux.ch

AU CONSEIL GÉNÉRAL
DE CHEVROUX
M. Charles-Edouard Bonny –
Président
Rue du Lac 12
1545 Chevroux

Chevroux, le 24 septembre 2020

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 04 / 2020

**Demande de crédit complémentaire pour la finalisation du dossier PACom
(plan d'aménagement communal)**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

La Commune de Chevroux est actuellement en phase de révision de son Plan d'affectation communal (PACom). A ce jour, le montant prévu pour la réalisation des travaux de planification est épuisé.

Pour rappel, le Conseil général a accepté un crédit de CHF. 90'000.- le 26 octobre 2015 (préavis n° 06 / 2015) pour l'établissement du nouveau PACom (ancienne dénomination : PGA – plan général d'affectation). De plus, comme annoncé dans la séance du Conseil général du 7 septembre 2020, l'offre initiale du mandataire a été révisée en 2019.

L'objet du présent préavis porte donc sur une demande de crédit complémentaire de CHF. 117'500.- TTC pour finaliser les travaux actuellement en cours.

2. HISTORIQUE

En novembre 2015, la Municipalité de Chevroux a mandaté le bureau NPPR Ingénieurs et Géomètres SA à Moudon, avec l'appui du bureau FISCHER MONTAVON + ASSOCIÉS Architectes-Urbanistes SA à Yverdon-les-Bains, pour la révision du Plan général d'affectation (PGA).

Une zone réservée a parallèlement été mise en place par le bureau NPPR Ingénieurs et Géomètres SA sur l'ensemble de la zone à bâtir à l'exception de la zone d'utilité publique et de la zone industrielle. Elle a été mise à l'enquête publique et déploie ses effets depuis 2017, pour une période de 5 ans prolongeable à 8 ans. /..

En outre, un dossier de subventionnement a également été préparé par le bureau du mandataire et adressé à la Direction Générale du Territoire et du logement (DGTL).

Les travaux se sont poursuivis avec la transmission à la DGTL d'un projet fin 2017. Suite au retour d'examen préliminaire en avril 2018, plusieurs variantes de révision du Plan d'affectation communal ont été développées et le territoire urbanisé défini.

Le projet a ensuite été adapté plusieurs fois pour être conforme aux entrées en vigueur successives des nouvelles dispositions légales induites par la LAT, le nouveau plan directeur cantonal (PDCn) et la révision de la LATC.

Les propriétaires impactés par des changements (réduction de zone à bâtir notamment) ont été rencontrés. De nombreuses séances de coordination, ainsi que des contacts bilatéraux avec les services spécialisés, ont aussi été organisés.

Fin 2019, d'entente avec l'aménagiste cantonal, la Municipalité a décidé d'envoyer au Canton, pour validation, un projet de redimensionnement modéré de la zone à bâtir visant à limiter une réduction drastique de la zone en question et de garantir l'égalité de traitement entre tous les propriétaires.

Néanmoins, dans l'intervalle, les nouvelles dispositions et principes de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixtes se sont encore précisés à l'échelon cantonal. La DGTL accepte le projet mais veut que l'effort de redimensionnement soit encore plus important. Il est donc impératif de poursuivre les travaux en se conformant à la nouvelle détermination cantonale (courrier du 2 juin 2020 annexé).

3. DETAILS DU DEPASSEMENT

Les démarches pour la révision du Plan d'affectation communal ayant débuté avant la 4^{ème} adaptation du Plan directeur cantonal (31 janvier 2018) et ses nouvelles directives ad hoc, avant la nouvelle loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) (1^{er} septembre 2018) et avant la nouvelle directive NORMAT II (entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2019 - échange des géodonnées entre les communes et le Canton), les projections financières faites lors de l'établissement de la première offre et de l'offre révisée d'avril 2019 doivent être revues à la hausse.

Les raisons du dépassement de crédit peuvent être expliquées ainsi :

- ♦ Calculs de capacité successifs dus à l'évolution dans la manière d'estimer les réserves à bâtir (année de référence, taux de saturation et arrivée de la MADR (« méthode automatique de détermination des réserves » en ligne) ;
- ♦ Révisions du PDCn ;
- ♦ Respect et application de la nouvelle LATC (disponibilité des terrains, plus-value, etc., ...)
- ♦ Respect et mise en œuvre de la nouvelle directive NORMAT II ;
- ♦ Intégration de données complémentaires non initialement comprises (dangers naturels, espaces réservés aux eaux, ...)
- ♦ Délimitation du territoire urbanisé ;
- ♦ Changement de l'aménagiste en charge de la région auprès de la DGTL ;
- ♦ Exclusion de la zone d'activités économiques.

./..

Les mandataires ont, en effet, été confrontés à de nombreux changements dans les procédures et la manière de présenter le dossier. Tout particulièrement, au cours de la dernière année, il a fallu adapter les divers documents du dossier pour se conformer à des changements ainsi qu'à des réajustements de la politique de dézonage.

Le système de gestion des zones d'activités n'étant pas encore en fonction pour la région de la Broye, il est en plus nécessaire d'exclure la zone d'activités économiques du périmètre du plan et de modifier les documents en conséquence afin de ne pas bloquer le dossier.

4. PROCEDURE ET DESCRIPTIF DES TRAVAUX POUR FINALISER LE DOSSIER

Le dossier (plan, règlement, rapport 47 OAT, annexes) doit être adapté pour correspondre aux nouvelles dispositions et principes de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixtes.

Après consultation de la Municipalité, il pourra ensuite être transmis à la DGTL pour examen préalable.

Sous réserve de remarques supplémentaires, le dossier pourra être mis à l'enquête publique pendant 30 jours.

5. DETAILS DU CREDIT COMPLEMENTAIRE

0	Examen préalable, prestations effectuées	CHF	51'398.00
1	Examen préalable, PACom - Phase de coordination	CHF	6'890.00
2	Examen préalable, PACom - Préparation du dossier	CHF	23'480.00
3	Finalisation du dossier et dépôt pour enquête publique	CHF	21'695.00
4	Frais et débours	CHF	1'941.00
5	Divers, imprévus et arrondi	CHF	3'696.00
	TOTAL (HT)	CHF	109'100.00
	TVA (7.7%) arrondi	CHF	8'400.00
	TOTAL (TTC)	CHF	117'500.00

Le montant de l'offre comprend les prestations jusqu'au dépôt du dossier à l'enquête publique en tenant compte d'un retour d'examen préalable qui présente peu de remarques.

Comme mentionné au point 2, un dossier de subvention a été déposé auprès du canton afin d'obtenir une subvention d'environ CHF 45'000.-.

6. CONCLUSIONS

La révision du PACom fait partie des obligations légales dictées aux communes. Le travail réalisé à ce jour a été entrepris de manière à répondre aux nouvelles dispositions fédérales et cantonales. Néanmoins, le contexte de travail n'a pas été favorisé par les nombreux changements intervenus en cours de procédure, dont l'application et la mise en œuvre ont eu des effets sur le volume des prestations et les coûts y relatifs.

Cela étant, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

- ❖ vu le préavis n° 04 / 2020 de la Municipalité ;
- ❖ ouï le rapport de sa commission ;
- ❖ considérant que cet objet figure à l'ordre du jour.

Le Conseil général de Chevroux décide :

- ❖ D'autoriser formellement la poursuite des travaux du PACom ;
- ❖ D'accorder à cet effet un crédit supplémentaire de CHF. 117'500.- TVA comprise, montant dont il y aura lieu de déduire le montant de la subvention ;
- ❖ De financer ce montant par les fonds disponibles en trésorerie, ou alors si ces derniers n'étaient pas suffisants, d'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement, dont il y aura lieu de déduire le montant de la subvention ;
- ❖ D'amortir le montant, subvention déduite, sur une durée de dix ans, dès l'approbation par le Conseil d'Etat, par le compte no 310.331.1.

La Municipalité vous remercie de l'attention que vous porterez à ce préavis et vous demande de bien vouloir l'approuver. Elle vous présente, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, ses salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :



Jean Daniel Curchod



La Secrétaire :



Sylviane Cattin

Annexe au présent préavis :

Courrier DGTL du 02.06.2020.



**Direction générale du territoire et
du logement**

Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

Municipalité
de la Commune de Chevroux
Route du Village 5
1545 Chevroux

Personne de contact : Matthias Fauquex
T 021 316 79 32
E matthias.fauquex@vd.ch
N/réf. 178227 / MFX

Lausanne, le 2 juin 2020

Commune de Chevroux
Révision du plan d'affectation communal
Phase de coordination - Position cantonale

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Suite à l'examen préliminaire du 20 février 2020, à la séance de coordination du 4 mars 2020 et au courriel de votre mandataire du 16 avril dernier, nous vous transmettons conformément à votre demande notre position quant à la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir pour la zone centrale, la zone d'habitation de faible densité A et la zone d'habitation de faible densité B dans le cadre de la révision du plan d'affectation communal de Chevroux. Celle-ci est établie en l'état des connaissances et des documents transmis. Lors de l'examen préalable, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) émettra un préavis officiel complet suite à une pesée des intérêts en présence en prenant notamment en considération les préavis des autres services cantonaux.

1 PRINCIPES DE REDIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTE POUR LES COMMUNES SURDIMENSIONNÉES

Pour rappel, en matière de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte, la DGTL attend des communes qu'elles appliquent en priorité les principes suivants :

- Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces franges de la zone à bâtir sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune ;
- Dans les petites zones à bâtir, commencer par dézoner les espaces non-bâtis et, selon le résultat, analyser s'il est pertinent ou non de maintenir le bâti en zone à bâtir. Si ce n'est pas le cas, la zone entière devra être affectée en zone agricole ;
- Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2500 m² situés en milieu du bâti. En effet, ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à un morcellement agricole. Ainsi, leur affectation en tout autre zone que de la zone agricole devra être justifiée ;
- Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de redimensionnement. Les secteurs considérés par de telles mesures doivent bénéficier de qualités paysagères et patrimoniales définies (par exemple, les espaces publics, les vergers, les ensembles bâtis remarquables, les vues, etc.) ;

- Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal et, le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur.

La stratégie de redimensionnement de la Commune de Chevroux doit se baser sur ces cinq principes. Si l'application de toutes ces mesures ne permettait de répondre aux exigences du PDCn, un surdimensionnement incompressible de la zone à bâtir d'habitation et mixte pourrait être accepté dans le projet de révision du plan d'affectation communal. Le projet devra cependant démontrer que toutes les mesures de redimensionnement pertinentes du point de vue de l'aménagement du territoire ont été prises.

2 PROJET DE DIMENSIONNEMENT DES ZONES À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTE

2.1 Secteurs libres de construction en bordure de zone agricole Exemples non exhaustifs : parcelles n^{os} 18, 21, 78, 166, 237, 500, 577 et 657.

Au vu de l'utilisation actuelle du sol de ces parcelles et dans le respect des principes de redimensionnement de la DGTL, les secteurs non bâtis en bordure de zone agricole doivent être dézonés. En effet, en raison du surdimensionnement de la Commune et du potentiel d'accueil en nouveaux habitants que peuvent représenter certains terrains, le maintien de ceux-ci en zone à bâtir ne saurait être admis.

2.2 Création de nouvelles zones à bâtir avec emprise sur les surfaces d'assolement Exemples non exhaustifs : parcelles n^{os} 32, 53, 160, 242, 262 et 536

Le rapport 47 OAT justifie les emprises sur les surfaces d'assolement en relevant qu'il s'agit de mesures d'ajustement et de calage. Bien que des légères corrections de limites puissent être dans certains cas admissibles, celles-ci doivent être recensées et justifiées dans le rapport 47 OAT. La DGTL n'admet cependant pas les emprises lorsque ces dernières concernent par exemple un bâtiment agricole, des places de stationnement, des jardins privés ou des secteurs non bâtis. De manière générale, nous estimons que les emprises prévues ne seront pas préavisées positivement lors de l'examen préalable. En effet, au vu de l'utilisation actuelle du sol sur les secteurs concernés et de l'enjeu prioritaire de protéger les surfaces d'assolement, les créations de zones à bâtir sur ces parcelles apparaîtront comme non suffisamment justifiables. Une seconde analyse des cas sera néanmoins effectuée lors de l'examen préalable en fonction des justificatifs.

2.3 Terrain libre de construction dans le territoire urbanisé d'au moins 2500 m² Exemples non exhaustifs : parcelles n^{os} 119, 167, 284 et 664 | 42, 43 et 44

Conformément aux principes de redimensionnement, les secteurs libres de constructions de plus de 2500 m² situés dans le milieu bâti doivent être affectés en zone agricole ou en zone de verdure. En effet, ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à une exploitation agricole. Ainsi, leur affectation en tout autre zone que de la zone agricole devra être justifiée.

3 RÈGLEMENTATION DES ZONES À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTE

3.1 Zone centrale 15 LAT

Article 5 Utilisation du sol

Nous prenons acte de la volonté d'interdire les nouvelles constructions liées au logement dans le but d'encourager à exploiter les volumes existants. Une telle disposition est admissible au sens de l'article 24 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) et est donc préavisée positivement.

Le projet de règlement prévoit un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.6 alors que le règlement en vigueur prévoit un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0.4, ce qui représente un potentiel de densification du milieu bâti. Une telle modification n'est pas admise en raison du surdimensionnement de la commune et de la possibilité selon le projet de règlement d'agrandir les bâtiments existants pour du logement. Le statu quo des droits à bâtir doit être maintenu par rapport aux règlements en vigueur.

Article 7, alinéa 2 Agrandissement des constructions existantes

Tel qu'énoncé, on pourrait croire que le respect de l'IUS n'est pas nécessaire pour les agrandissements des bâtiments existants pour du logement. Nous demandons d'ajouter l'énoncé suivant « dans le respect de l'article 5 » pour se conformer à l'alinéa 1.

3.2 Zone d'habitation de faible densité A 15 LAT

Article 24 disponibilité des terrains

Le traitement de la disponibilité des terrains n'est pas conforme à ce qui est prévu à l'article 52 LATC. En effet, dans le cadre des révisions de plan à l'échelle de la commune:

- la garantie de la disponibilité des terrains s'applique sur l'ensemble des parcelles constructibles. Ainsi, les parcelles libres de construction pouvant accueillir des activités doivent également faire l'objet de mesures garantissant la disponibilité des terrains ;
- au moins 80% des droits à bâtir doivent être garantis d'être construits.

Dans la mesure où les parcelles n^{os} 383 et 384 (zone d'habitation de faible densité B) sont inconstructibles selon le projet de règlement, la garantie de la disponibilité n'est pas nécessaire sur ces parcelles.

Le deuxième paragraphe de l'article 24 devra également être modifié. En effet, l'article 52 prévoit qu'en cas d'inscription d'un article dans le règlement pour garantir la disponibilité, seul le déclassement ou l'instauration d'une taxe ne peut être prévu et non le changement de l'affectation en zone de verdure. Une telle modification peut seulement être envisagée dans le cadre de l'établissement d'une convention avec les propriétaires.

De plus, en cas d'inexécution des constructions à l'échéance du délai prévu, les modifications de l'affectation des parcelles concernées (dézonage ou zone de verdure) doivent faire l'objet d'une planification indépendante d'affectation et ne peuvent pas se faire « sans autre procédure ».

Enfin, pour rappel, au vu du surdimensionnement de la Commune, la DGTL ne saurait admettre le maintien en zone à bâtir de secteurs qui peuvent être dézonés en suivant les cinq principes du redimensionnement et ce même si la disponibilité des terrains est garantie sur ceux-ci.

3.3 Zone d'habitation de faible densité B 15 LAT

La réglementation de la zone d'habitation de faible densité B n'amène pas de remarques particulières à ce stade.

Nous restons à votre disposition pour organiser une séance de travail avec vous et votre mandataire si vous estimez que les précisions fournies ne sont pas suffisantes.

Le service travaillant actuellement dans toute la mesure du possible en télétravail, nous souhaitons diminuer pour notre personnel administratif la quantité de courrier postal à traiter. Le présent courrier vous parvient donc uniquement sous forme informatique.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Pierre Imhof
directeur général



Matthias Fauquex
urbaniste

Copie

Bureau Fischer Montavon + Associés Architectes-Urbanistes SA, Mme. Rebecca Parisod