



# COMMUNE DE LE VAUD

C.P. 31 – 1261 LE VAUD  
www.levaud.ch



Greffe 022 366 25 62  
greffe@levaud.ch  
Contr. habitants 022 366 45 25  
Bur. étrangers habitant@levaud.ch  
Bourse 022 366 45 29  
bourse@levaud.ch  
Téléfax 022 366 45 26

**Conseil communal  
de et à  
1261 LE VAUD**

Le Vaud, le 15 janvier 2018  
RWB/EC-CL/ba

Délégués municipaux : M. Cretegny, vice-syndic  
Mme Chantal Landeiro, syndique

## **Préavis municipal N° 12/2018**

### **Etude de la révision du plan général d'affectation (PGA) et du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions**

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

#### **1. INTRODUCTION**

En 2013 le peuple a voté, à 62,9%, en faveur de la révision de la Loi sur l'Aménagement du Territoire (LAT), laquelle visait, entre autres, à éviter le mitage du territoire, à préserver les surfaces agricoles et le paysage.

L'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014 de ces nouvelles dispositions législatives implique pour les cantons l'adaptation des plans directeurs cantonaux. En ce sens, le Plan directeur cantonal vaudois a été révisé et adopté par le Grand Conseil et le Conseil d'Etat les 20 et 21 juin 2017.

Les communes suisses doivent revoir leur plan d'affectation du sol et adapter le dimensionnement de la zone à bâtir, en regard des perspectives démographiques déterminées pour les quinze prochaines années. Le délai imparti pour cette mise en conformité est de 5 années après l'adoption du Plan Directeur Cantonal. Face à ces exigences législatives et pour permettre la poursuite du développement du village, la Commune de Le Vaud souhaite réviser son Plan Général d'Affectation (PGA), ainsi que son règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions. Datant de 1985 et 1992, ces derniers doivent impérativement être réadaptés afin d'être conformes à la législation en vigueur et répondre également aux standards actuels de la construction.

Selon les art. 14 LAT, 43 et 47 LATC, le PGA règle l'affectation, la mesure de l'utilisation du sol et les conditions de construction sur la base des plans directeurs. Il fixe également le degré de sensibilité au bruit.

Les plans d'affectation communaux sont des outils indispensables qui définissent le statut juridique du sol, qui garantissent une maîtrise du développement et un contrôle des coûts liés à la planification du territoire. Leur mise à jour régulière, pour rendre compte de la réalité du terrain et les mettre en conformité avec les nouvelles exigences légales, est impérative pour assurer leur pertinence et leur fiabilité.

Au sens de l'art. 15, les nouvelles dispositions de la LAT visent une utilisation mesurée du sol, une délimitation pertinente des zones à bâtir et la création d'un milieu bâti plus compact. La notion d'urbanisation vers l'intérieur postule la densification des constructions, la valorisation des terrains libres au sein de la zone à bâtir de même que la reconversion de friches artisanales. L'objectif de ces nouvelles dispositions est également d'endiguer la disparition des terres cultivables et d'éviter des coûts élevés d'équipement pour les voies d'accès et pour les réseaux techniques (eau potable, eaux usées, éclairage, etc).

Au niveau communal, les conditions-cadres de l'urbanisation doivent donc être revues afin de prendre en compte les caractéristiques et les spécificités locales, notamment les qualités du patrimoine bâti pour assurer une densification cohérente avec le tissu bâti.

Pour être en conformité avec le droit fédéral et cantonal et surtout pour que les demandes de permis de construire puissent être traitées, la Commune de Le Vaud doit se doter d'instruments de planification adéquats.

Dans ce sens, le présent préavis concerne la demande de crédit pour l'étude de la révision du Plan Général d'Affectation (PGA) de la Commune de Le Vaud ainsi que son règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions.

**Vu :**

- Les nouvelles dispositions législatives induites par l'entrée en vigueur de la LAT le 1<sup>er</sup> mai 2014 ;
- Le Plan directeur cantonal adopté le 21 juin 2017 ;
- Les modifications en cours de la LATC ;
- L'obsolescence des instruments de planification en vigueur de la Commune de Le Vaud et les horizons de planification définis à 15 ans par la LAT ;
- La volonté de préserver les atouts et les spécificités de la Commune, les règles doivent être adaptées pour assurer un développement mesuré et harmonieux de l'urbanisation avec la bonne intégration des constructions ;
- La nécessité de redimensionner la zone à bâtir en regard de l'accroissement démographique attendu pour les quinze prochaines années ;
- L'obligation de revoir le statut des zones intermédiaires.

## **2. DESCRIPTION DES PRESTATIONS**

---

Pour accompagner la Commune dans ces études, le bureau RWB Hydroconcept Sàrl a été retenu suite à un appel d'offres conjoint avec la Municipalité de Marchissy auprès de plusieurs bureaux d'urbanisme. Il était intéressant que nos deux Communes prennent le même bureau car nous sommes propriétaires de parcelles sises sur Marchissy. De plus, le bureau RWB de par son élaboration antérieure du plan directeur communal possède un grand nombre de nos coordonnées et informations. A ce titre, un acompte de CHF 10'000.- TTC a déjà été accordé selon le budget 2017 pour démarrer notre étude et planifier la marche à suivre afin de nous mettre en conformité selon les articles 14 et 15 LAT et 43, 47 de la LATC.

Les montants des prestations F «Suivi des procédures» et «Prestations de tiers» sont indicatifs à ce stade et seront confirmés suite au préavis des services cantonaux.

Le tableau suivant englobe l'ensemble des prestations nécessaires à l'élaboration du PGA jusqu'à son approbation par le Département du Territoire et de l'Environnement :

<b>Prestations d'urbanistes (RWB)</b>		<b>Coût [CHF]</b>
0	Pré-étude en vue de la demande de subvention pour le redimensionnement de la zone à bâtir	4'320.00
A	Mise à jour du diagnostic territorial	5'670.00
B	Vision stratégique - Actualisation du projet de territoire / plan directeur	9'990.00
C	Elaboration du nouveau PGA	25'245.00
D	Processus participatif	8'640.00
E	Validations	1'080.00
F	Suivi de procédure (à réévaluer après EP)	15'120.00
G	Etablissement des plans des zones réservées (selon besoin)	5'400.00
	Total intermédiaire (HT)	75'465.00
	Frais de dossier (5%)	3'773.25
	Total (HT)	79'238.25
	<b>Montant total arrondi (HT)</b>	<b>79'200.00</b>
	TVA (7.7%)	6'098.40
	<b>Total TTC</b>	<b>85'298.40</b>
<b>Prestations de tiers estimées (selon besoin)</b>		
	Honoraires : Avocat	8'000.00
	Honoraires : Spécialiste Nature	5'000.00
	Honoraires : Géomètre	2'000.00
	<b>Total TTC</b>	<b>15'000.00</b>
	Divers et imprévus	10'000.00
	<b>Total des prestations TTC</b>	<b>110'298.40</b>
	Déduction des prestations 2017 selon budget	10'000.00
	<b>Demande de crédit arrondi TTC</b>	<b>100'000.00</b>

Dans le contexte de la mise en conformité à la LAT du dimensionnement de la zone à bâtir, le Grand Conseil a adopté le 12 mai 2015 un décret accordant au Conseil d'Etat un crédit-cadre de CHF 5 millions afin de financer une aide aux communes pour la révision de leurs plans d'affectation en relation avec le Plan Directeur Cantonal.

En conséquence, le projet de révision du plan général d'affectation de la commune de Le Vaud est susceptible d'être soutenu financièrement par cette aide qui concerne en particulier le redimensionnement de la zone à bâtir.

Le montant de la subvention, couvrant au maximum 40% des prestations liées au redimensionnement de la zone à bâtir, sera défini sur la base d'une pré-étude (phase 0) qui présentera les éléments suivants :

- État du surdimensionnement avant planification (bilan des réserves actualisé)
- Définition du périmètre du territoire urbanisé
- Méthode et calendrier pour redimensionner la zone à bâtir
- Estimation de l'état du dimensionnement après planification
- Document à élaborer en vue de l'examen préalable du SDT et de l'approbation du DTE, avec estimation de leurs coûts.

Le diagnostic territorial (phase A) comprend une analyse complète du territoire et des instruments en vigueur, la détermination du potentiel d'accueil de la zone à bâtir actuel et l'identification des possibilités de densification. En lien avec l'analyse socio-économique des perspectives de développement de la commune, un bilan des forces et faiblesses sera établi, de concert avec la Municipalité.

La phase B permettra de définir des objectifs de développement et de traduire ceux-ci dans une stratégie d'aménagement à court, moyen et long terme en traitant tous les thèmes pertinents du point de vue du développement territorial. La stratégie d'aménagement servira ensuite de fil rouge à l'élaboration du plan d'affectation et du règlement de la police des constructions en fonction des orientations stratégiques définies.

L'élaboration du PGA (phase C) comprend le plan d'affectation et le règlement sur les constructions. Le PGA coordonnera également les différents périmètres ou zones de protection de niveau fédéral et cantonal existants. Pour assurer la traçabilité du processus, un plan présentera les modifications apportées entre la version actuelle et le nouveau PGA.

La conformité aux instruments et dispositions législatives supérieurs et la pesée des intérêts seront présentées dans un rapport qui accompagnera le PGA. Tout au long du processus, des séances de travail régulières sont prévues avec la Municipalité.

Le processus participatif (phase D) implique une présentation publique pour débattre des options étudiées au stade de la phase C.

La phase E comprend une dernière mise au net du projet en vue de l'accord préliminaire de la Municipalité. Cet accord préfigure l'envoi du dossier au SDT en vue de son examen préalable par les services cantonaux.

La suite du projet (phase F) consistera en l'adaptation du dossier de révision en fonction des remarques et demandes des services cantonaux. Une fois cet exercice accompli, le dossier poursuivra la procédure de mise à l'enquête et l'adoption – approbation par les autorités communales et cantonales.

En fonction des demandes de permis de construire, la Commune peut définir des zones réservées, bloquant les nouvelles constructions sur une partie ou l'ensemble de son territoire. Cet outil permet de ne pas entraver la révision du plan d'aménagement et de localiser le potentiel d'accueil à 15 ans des nouveaux habitants à l'endroit souhaité pour la Commune (phase G).

Selon le préavis des services cantonaux, les mesures à mettre en place et les oppositions à traiter des honoraires de spécialiste Nature, de juriste et de géomètre sont à prévoir (prestations de tiers).

A noter que la durée d'élaboration d'un tel projet est habituellement de 3 à 5 ans. Le calendrier sera également coordonné en fonction de l'évolution des modifications des instruments cantonaux (adaptations LATC).

La Municipalité souhaite s'adjoindre les services de la commission ad'hoc dans le suivi de cette étude et planifier des séances de travail entre autre, suivant les différents retours qu'elle aura des services cantonaux.

### **3. FINANCEMENT**

---

Au regard des honoraires du bureau d'études présentés ci-dessus d'un montant de CHF 85'298.- TTC la demande de crédit de CHF 100'000.- comprend une réserve pour des démarches complémentaires auprès des propriétaires fonciers et des services cantonaux.

L'éventuel subside que nous pourrions percevoir du Canton, à hauteur de 40%, concernant les prestations liées au redimensionnement (nous espérons une somme entre CHF 10'000.- et CHF 15'000.-) viendra en diminution des charges communales.

### **4. CONCLUSIONS**

---

Au vu de ce qui précède et pour réaliser les études projetées dans les délais convenus, nous vous invitons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal

- vu le préavis N° 12/2018 relatif à l'étude de la révision du plan général d'affectation (PGA) et du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions,
- ouï les rapports de la Commission ad hoc et de la Commission des finances chargées de l'étude de ce préavis,
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

accorde :

- à la Municipalité l'étude de la révision du plan général d'affectation (PGA) et du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions,
- le crédit d'études de CHF 100'000.- pour la révision du plan général d'affectation (PGA) et du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions,

autorise :

- la Municipalité à emprunter la somme de CHF 100'000.-, amortie en une fois, par le compte 420.3310.00.

Ainsi approuvé par la Municipalité dans sa séance du 15 janvier 2018 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

**Au nom de la Municipalité de Le Vaud**

**La Syndique**

  
**C. Landeiro**



**la Secrétaire**

  
**B. Aellen**