



Municipalité
de
1081 Montpreveyres

PREAVIS MUNICIPAL No 4/2017 Demande de crédit d'étude de Fr. 60'800.-- pour la révision du plan général d'affectation et de son règlement

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Preamble

Considérée comme surdimensionnée au sens de la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn), la commune est amenée à redimensionner sa zone à bâtir conformément aux dispositions cantonales en la matière. Dans ce but, la Municipalité a décidé d'entreprendre une réflexion visant à définir une stratégie pour le redimensionnement de sa zone à bâtir et l'orientation de son développement urbanistique pour les quinze prochaines années.

Dans le courant de l'année 2016, accompagnée par le bureau Aba Partenaires SA, la Municipalité a mené une pré-étude de redimensionnement de la zone à bâtir et élaboration de la vision communale en la matière. Ce document qui a été soumis au Service du développement territorial (SDT) pour accord préalable, a permis d'identifier les objectifs et les priorités de développement ainsi que les actions à entreprendre pour redimensionner la zone à bâtir et mettre à jour les plans d'affectation. Cette étude a également permis de guider la mise en œuvre de mesures urgentes, notamment d'affecter l'ensemble de la zone à bâtir du territoire communal en zone réservée. Son plan d'affectation et règlement d'application ont fait l'objet d'une enquête publique ouverte du 16 novembre 2016 au 15 décembre 2016.

A l'échéance de la mise à l'enquête du dossier précité, la Municipalité a reçu des oppositions auxquelles elle a soumis au Conseil général des propositions de réponses. Lors de son assemblée du 22 juin 2017, le Conseil général a, d'une part, levé les oppositions formulées dans le cadre de cet objet, et, d'autre part, accepté son plan d'affectation et son règlement d'application.

Le dossier a récemment été transmis au Service du développement territorial pour la suite de la procédure d'adoption par le Chef du département concerné.

Processus de révision du PGA

Le plan général d'affectation et le règlement y afférent (ci-après tous deux dénommés PGA) de la commune a été approuvé par le Département de l'intérieur de l'Etat de Vaud le 29 novembre 2012 et sont entrés en vigueur le 28 février 2014. Malgré le caractère récent de cette planification, les importantes évolutions du cadre légal ayant eu lieu dans ces derniers mois imposent une révision du PGA.

Selon les dispositions de la LAT et tout particulièrement de la 4^{ème} adaptation du plan directeur cantonal (PDCn), adoptée par le Grand Conseil et le Conseil d'Etat à fin juin dernier, cette double adoption rend cette 4^e adaptation contraignante à l'échelle du canton. Cela signifie que les communes et les services cantonaux doivent désormais appliquer les mesures mises à jour ou nouvellement créées.

Les communes doivent notamment respecter la mesure A11 qui leur permet de dimensionner les zones à bâtir d'habitation et mixtes pour leurs besoins à 15 ans. La Commune devra soumettre son projet de plan d'affectation révisé à l'approbation du Canton au plus tard le 30 juin 2021 selon le calendrier de la convention liant le Service du développement territorial, la Commune de Montpreveyres réglant le versement des subventions de l'Etat de Vaud à la Commune de Montpreveyres (cf. page 3 du présent préavis).

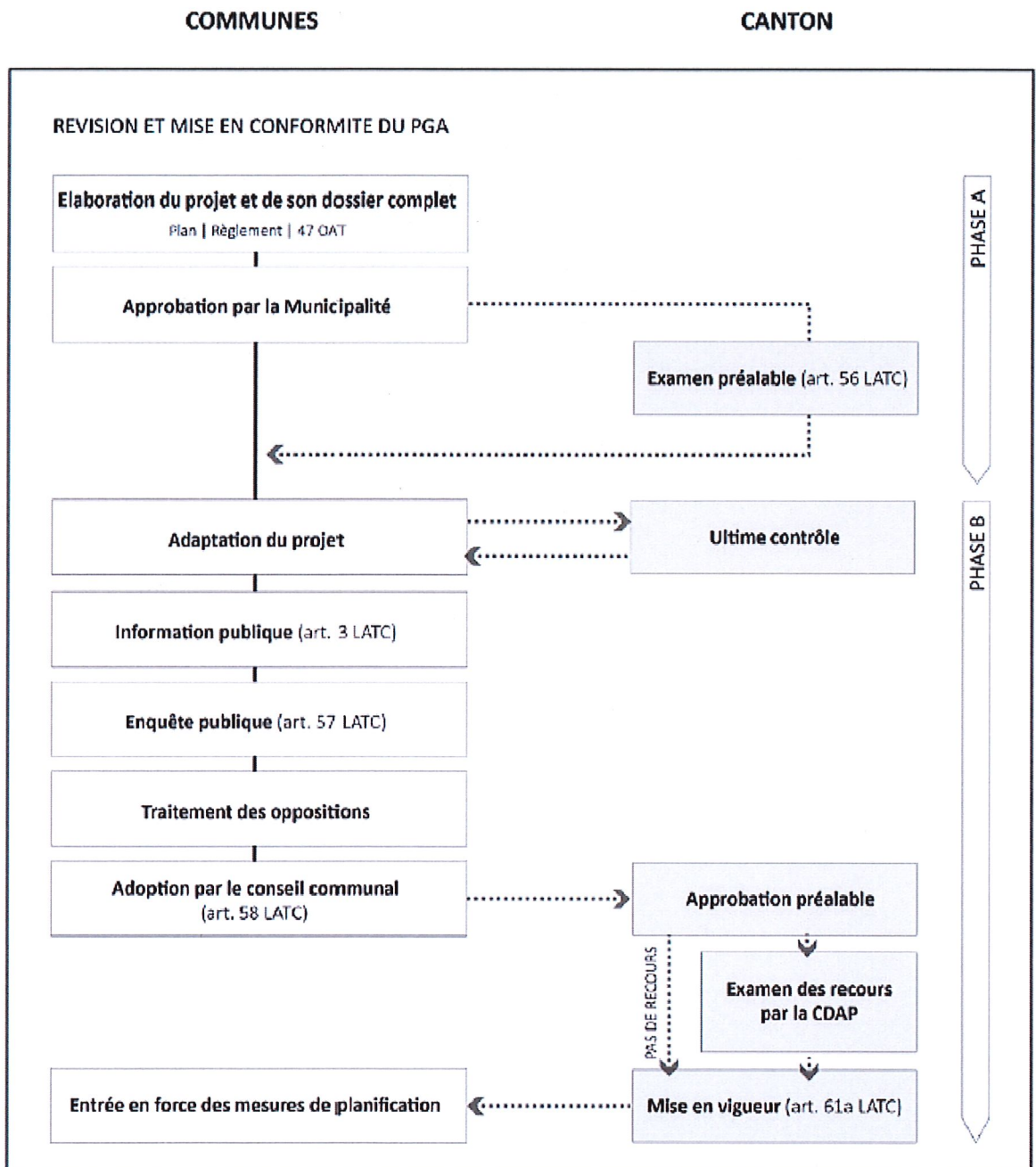
Afin de se conformer aux planifications de rang supérieur, le redimensionnement de la zone à bâtir constituera la principale problématique à traiter dans le cadre de la révision. Ceci signifie que la révision du dossier de PGA aura l'objectif prioritaire de redéfinir le régime d'affectation des zones à bâtir actuellement légalisées. Ce travail pourra largement s'appuyer sur la pré-étude de redimensionnement de la zone à bâtir et la vision communale en la matière récemment élaborée. Celle-ci permettra en effet d'encadrer la révision du PGA par une réflexion stratégique.

Malgré l'importance de la question du redimensionnement de la zone à bâtir, une révision du PGA ne peut se résumer à un travail uniquement quantitatif. Dans le cadre de l'établissement des nouveaux outils d'aménagement du territoire, il s'agira également d'accompagner et d'encadrer le futur développement de Montpreveyres à travers la mise en place d'une planification quantitative, sensible et attentive. Dans ce processus, il sera tout particulièrement question de mettre en valeur les particularités locales et de réduire l'impact des tendances territoriales non-souhaitées sur la qualité de vie des habitants, l'environnement et l'économie locale.

Il est à relever qu'en plus d'être récent, le PGA dont dispose actuellement la commune est globalement bien structuré et fonctionnel. Indépendamment du travail de redimensionnement de la zone à bâtir, le projet de révision constituera donc à intervenir ponctuellement sur des problématiques précises telles que l'ajustement d'articles qui présentent des faiblesses ou l'abrogation de planifications de détail. Il ne s'agira en aucun cas d'entamer une refonte complète du PGA.

A l'entrée en vigueur du plan général d'affectation révisé adopté par le Chef Département concerné, la mise en place d'une zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir du territoire communal, sera donc abrogée.

Le déroulement des procédures en matière de planification et d'affectation liées à l'adoption des plans à la nouvelle LAT et au PDCn sont présentée dans le schéma ci-après :



Acteurs du projet

Le pilotage est assuré par la Municipalité. Le dossier est établi par le bureau Aba Partenaires SA à Lausanne. La base cadastrale, ainsi que le fichier numérique répondant à la norme NORMAT, sont respectivement contrôlés et fournis par le bureau GEMETRIS SA à Mézières.

Etablissement du projet – Phase A

Cette phase correspond à la formalisation et l'établissement du PGA. Elle comprend les travaux suivants :

- établissement du nouveau plan d'affectation,
- analyse complète du règlement en vigueur avec révision ponctuelle (modification, suppression et créations d'articles),
- analyse et traitement de quatre planifications de détail en vigueur, (création d'addendas ou abrogation – PPA « Clos Devant », PQ « La Mellette », PPA « Molliebaudin » et PQ « Aux Bossons »),
- formalisation du projet du PGA, y compris rapport d'aménagement selon art. 47 OAT,
- consultation des services de l'Etat de Vaud concernés par le projet.

Modification et ajustement du projet, enquête publique et approbation – Phase B

La procédure mise en place par le bureau Aba Partenaires SA dans le cadre de ce type de mandat, notamment l'accord préliminaire requis auprès des services du Canton concernés et leur rencontre préalable, permet de limiter les risques d'échec du projet d'affectation.

Cette phase comprend :

- réception des préavis des services de l'Etat consultés, modification et ajustement du projet ou négociation en cas de désaccord,
- retour du dossier au SDT pour ultime contrôle,
- établissement du dossier définitif pour l'enquête publique

Financement

Honoraires et prestations du bureau Aba Partenaires SA		
Etablissement du projet – Phase A	Fr.	32'200.—
Modification et ajustement du projet, enquête publique		
Et approbation – Phase B	Fr.	18'000.—
GEMETRIS SA — estimation	Fr.	1'000.—
Divers et imprévus	Fr.	5'100.—

	Fr.	56'300.—
TVA 8 %	Fr.	4'504.—

Total TTC	Fr.	60'804.—
Demande de crédit d'étude	Fr.	60'800.—
		=====

Selon la directive du département du territoire et de l'environnement (DTE) relative à l'octroi de subventions aux communes pour la révision de leurs plans d'affectation en relation avec le Plan directeur cantonal (PDCn) et les mesures transitoires de la LAT (mise en conformité à la LAT relative au dimensionnement de la zone à bâtir), établie le 8 octobre 2015, la Municipalité a déposé une demande auprès du Service du développement territorial (SDT). Celui-ci a préavisé favorablement l'approche présentée dans le cadre de la vision communale et donne son accord préliminaire à l'octroi d'une subvention qui s'élève à 40 % du montant des prestations et des honoraires conformément à l'article 3 du décret du 12 mai 2015. Elles se portent sur la pré-étude de redimensionnement de la zone à bâtir et l'élaboration de la vision communale en la matière, sur la mise en place d'une zone réservée sur l'ensemble du territoire à bâtir de la commune, ainsi que sur la révision du Plan général d'affectation de la commune.

Une convention liant le Service du développement territorial, la Commune réglant le versement des subventions de l'Etat de Vaud à la commune de Montpreveyres a été établie en ce sens. Elle a pour but :

- d'inciter et aider la commune bénéficiaire dans l'effort à fournir pour réduire les zones à bâtir surdimensionnées.
- accélérer la procédure de mise à jour des plans d'affectation de la commune par un geste incitatif du canton,
- adapter et mettre en conformité les plans d'affectation par un redimensionnement et une délimitation pertinente des zones à bâtir.
- de respecter le calendrier par la convention signée en partenariat avec le Service du développement territorial.

Un premier versement aura lieu au moment de la signature de la convention et porte sur la pré-étude.

Toutefois, en fonction de l'évolution des mesures à prendre dans le cadre de la révision du PGA, la Municipalité pourrait porter son choix sur une variante moins onéreuse proposée par le bureau d'urbanistes, d'un montant maximum de Fr. 54'000.--.

L'investissement sera financé par la trésorerie courante. Le montant de Fr. 60'800.-- sera comptabilisé dans le compte d'immobilisation au bilan et sera amorti sur une durée de cinq ans.

Néanmoins, la Municipalité sollicite d'ores et déjà, en cas de besoin, l'autorisation d'emprunter Fr. 60'800.-- aux meilleures conditions. Le cas échéant, cet emprunt engendrera la charge d'intérêts annuels d'environ de Fr. 500.-- par année.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil général de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil général de Montpreveyres

- vu le préavis municipal n° 4/2017 présenté le 24 août 2017,
- ouï le rapport de la commission des finances et ad-hoc chargées d'étudier cet objet,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour.

DECIDE

- d'accorder à la Municipalité un crédit d'étude de Fr. 60'800.—pour la révision du PGA et de son règlement,
- d'accorder à la Municipalité que cette dépense soit assumée par la trésorerie courante et qu'elle sera amortie sur une durée de cinq ans,
- d'accorder à la Municipalité, si nécessaire, l'autorisation d'emprunter la somme de Fr. 60'800.—aux meilleures conditions. Cet emprunt engendrera la charge d'intérêts annuels d'environ de Fr. 500.-- par année.

Municipal responsable : M. Jacques Chappuis
Adopté en séance de Municipalité le 17 juillet 2017

Au nom de la Municipalité
Le syndic * * * La Secrétaire



Jacques Chappuis Vitalia Torny