Commune de
HAUTEMORGES

Préavis no. 02/2022
de la Municipalité au Conseil communal

# Demande de crédit de CHF 242’000.00 TTC pour la révision des Plans d’affectation communaux (PACom) de Bussy-Chardonney, Cottens et Sévery

---

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 7 mars 2022

Municipal concerné : M. Claude Dumauthioz

Commune de Hautemorges
Route de Cottens 17 / CP 130
1143 Apples

Greffe municipal

T +41 21 800 90 20

greffe@hautemorges.ch
www.hautemorges.ch

**Sommaire** ..... **2**

**1. Préambule** ..... **3**

**2. Description de l'étude par étape** ..... **4**

2.1. Examen préliminaire ..... 4

2.2 Elaboration des projets de nouveaux PACom ..... 4

2.3 Examen préalable unique ..... 5

2.4 Adoption et approbation ..... 6

**3. Calendrier prévisionnel** ..... **6**

**4. Budget** ..... **6**

**5. Financement** ..... **7**

**6. Conclusions** ..... **8**

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers,

## 1. Préambule

Dans le cadre de la mise en conformité des plans d'affectation communaux imposée par le canton de Vaud, la Municipalité propose au Conseil communal une demande de crédit pour l'établissement de nouveaux plans d'affectation communaux (ci-après PACom) pour les villages de Bussy-Chardonney, Cottens et Sévery, ceux d'Apples, Reverolle et Pampigny étant en cours de révision.

Selon la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après LAT, Art. 21), les communes révisent un plan d'affectation « *lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées* ». L'évolution législative en matière d'aménagement du territoire, des prescriptions réglementaires obsolètes ou d'autres facteurs découlant notamment de la protection de l'environnement (bruit, air, eau), de la protection de la nature (forêt, biotope, prairies sèches, etc.), de la protection des monuments et des sites (ISOS, IVS, recensement architectural, etc.) ou des dangers naturels constituent des raisons suffisantes pour entraîner la révision d'un plan d'affectation.

Pour apprécier la nécessité d'adapter un plan d'affectation, les communes vérifient la conformité aux exigences légales de droit supérieur en regard de la stabilité des plans d'affectation et de la sécurité du droit. La révision des plans d'affectation est notamment rendue obligatoire par l'entrée en vigueur, le 1er mai 2014, de la nouvelle LAT et de son ordonnance d'application (ci-après OAT). Les communes doivent notamment respecter l'article 15 LAT qui stipule que la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les besoins à 15 ans et être réduite quand elle est surdimensionnée. Ce dernier point concerne les trois villages faisant l'objet de ce préavis. Selon les indications du canton, les surdimensionnements sont estimés à :

| | |
|---|---|
| Bussy-Chardonney : | 132 habitants – date de révision du dernier PGA 2012 |
| Sévery : | 44 habitants – date de révision du dernier PGA 2005 |
| Cottens : | 43 habitants – date de révision du dernier PGA 1994. Une révision du Plan général d'affectation et de son règlement avait fait l'objet d'une demande de crédit au Conseil communal de CHF 80'000.00 en 2008. Le montant de **CHF 76'671.05 a été utilisé à ce jour**. Malheureusement, cette étude ne pourra pas être reprise, la loi sur l'aménagement du territoire ayant sensiblement changé. Par conséquent, **nous vous proposons d'amortir ce montant dans les comptes 2021 de Cottens.** |

Par conséquent, du fait de leur surdimensionnement et leur date de révision, les PGA doivent être révisés.

Les plans d'affectation communaux doivent également être conformes au plan directeur cantonal (ci-après PDCn), dont les différentes mesures fixent autant des limitations de croissance pour les zones d'habitation des communes (mesure A11) que des prescriptions en matière de protection de l'environnement et de la nature (mesures E et F).

L'ensemble de ces mesures se traduit par la révision des plans d'affectation des communes, à soumettre à l'approbation du Canton d'ici au 30 juin 2022, date butoir pour la transmission de l'examen préliminaire.

# 2. Description de l'étude par étape

## 2.1. Examen préliminaire




**Etape 1**
Pré-étude de redimensionnement de la zone à bâtir et stratégie communale. Cette première étape donne lieu à un premier échange entre la commune, son urbaniste en charge de la révision des PACom et le canton.

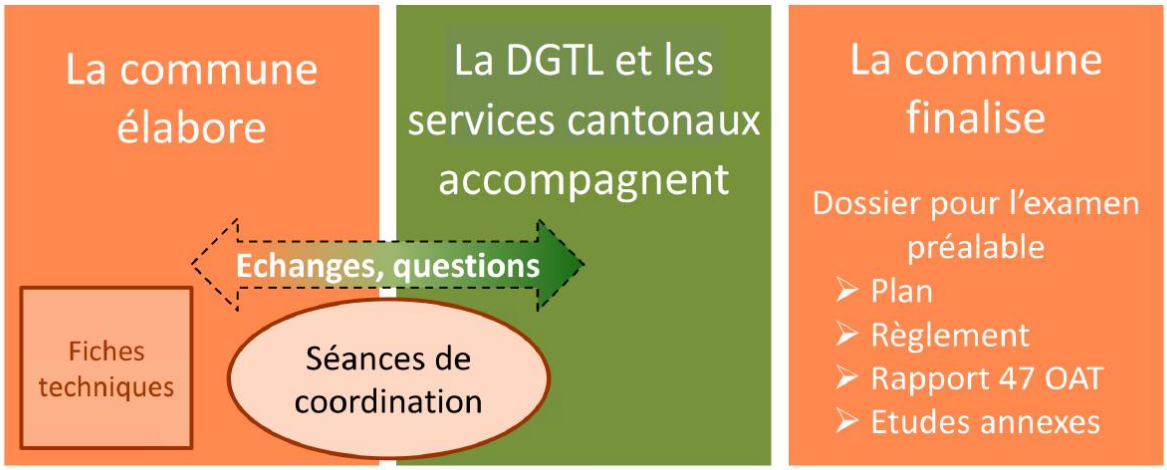
**Etape 2**
La commune détermine les objectifs de la révision. Pour cela, elle :

- délimite le territoire urbanisé ;
- met à jour le potentiel d'accueil des zones à bâtir d'habitation et mixte (bilan des réserves) ;
- calcule la croissance démographique allouée par la mesure A11 du plan directeur cantonal ;
- définit les besoins en zone d'habitation et mixtes qui en découlent ;
- évalue les besoins prévisibles en zones d'activités (tertiaires, commerciales, artisanales et industrielles) à l'horizon de planification, en coordination avec le système de gestion des zones d'activités du plan directeur cantonal ;
- recense les besoins prévisibles en zones d'utilité publique, sport et loisirs et autres zones à bâtir pour les 15 prochaines années.

La commune présente ensuite sa stratégie d'aménagement pour un examen préliminaire. Cet examen donne lieu à un accord préliminaire du canton.

## 2.2 Elaboration des projets de nouveaux PACom






L'élaboration du projet permet de procéder à :

- La formalisation des projets de nouveaux PACom
- La réalisation du dossier d'examen préalable comprenant les plans mis à jour, les nouveaux règlements et les rapports explicatifs d'aménagement selon article 47 OAT (éventuellement des études annexes)
- La concertation de la commission d'urbanisme du Conseil communal (rencontres sous forme de tables-rondes destinées à informer ses membres des tenants et aboutissants des projets de révisions du PACom notamment en matière de dézonage et de traitement des problématiques environnement, nature et patrimoine, de discuter et de recueillir l'avis de ses membres en matière d'évolution constructive des zones à bâtir)

## 2.3 Examen préalable unique




**La commune soumet**

- Les dossiers établis sur la base des avis préliminaires et des éventuelles synthèses de coordination

**La DGTL**

- Vérifie la conformité des dossiers
- Met les dossiers en circulation auprès des services cantonaux
- Analyse les dossiers
- Rend un unique avis sur la légalité des dossiers

### 2.4 Adoption et approbation




Suite à l'examen préalable, les modifications demandées par le Canton sont apportées aux projets des nouveaux PACom.

**Une fois les modifications réalisées, la commune soumet**

- Les projets pour mise à l'enquête publique (30 jours) :
  - organisation d'une présentation à la population par village plus ou moins dans la semaine qui suit le début de la ladite mise à l'enquête ;
  - traitement des éventuelles oppositions par village (rencontres des opposants, détermination de la Municipalité).
- Les préavis municipaux par village pour adoption au Conseil communal

**La DGTL**

- Analyse les projets conformément aux conclusions de l'examen préalable
- Analyse la portée des éventuels amendements
- Rédige la décision d'approbation qui se décline en fait et en droit
- Constate l'entrée en force de la planification

## 3. Calendrier prévisionnel (dès l'attribution du mandat)




## 4. Budget

L'estimation des honoraires d'urbaniste ou d'architecte (au tarif horaire de CHF 160.00/h HT) correspond à un déroulement normal de la démarche évaluée selon l'appréciation qui peut être portée aujourd'hui sur la nature et l'importance du travail à accomplir pour mener à bien et à terme cette étude.

Pour réaliser ces études, le bureau d'urbanisme retenu devra s'entourer d'un bureau de géomètre et d'un ingénieur en environnement pour les prestations suivantes :

***Prestations de l'ingénieur géomètre***

- Fourniture des fonds de plans cadastraux au 1:5000 et 1:1000
- Délimitation des lisières forestières (selon contact avec l'Inspecteur)
- Etablissement des fichiers selon directives NORMAT (enquête publique) et attestation du géomètre breveté

***Prestations de l'ingénieur environnement***

- Soutien lors de l'établissement de la pré-étude et de la formalisation des projets de révision des PACom
- Définition des objectifs en matière de prescriptions environnementales ou sur des thèmes à forte incidence environnementale (degré de sensibilité au bruit, mesure de protection des eaux souterraines, mesures liées aux risques d'inondation, ...)
- Rédaction des domaines environnementaux dans le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT

Le budget pour l'ensemble des trois villages se décline donc de la manière suivante :

| | | |
|---|---|---|
| ***Phase 1 – Dossier d'examen préliminaire*** | **CHF** | **11'000.00 TTC** |
| ***Phase 2 – Elaboration du projet et examen préalable*** | **CHF** | **93'000.00 TTC** |
| ***Phase 3 – Adoption/Approbation*** | **CHF** | **45'000.00 TTC** |
| ***Frais ingénieurs géomètre et environnement*** | **CHF** | **46'300.00 TTC** |
| ***Sous total*** | **CHF** | **195'300.00 TTC** |
| *Frais d'enquête* | CHF | 5'000.00 TTC |
| *Divers env. 20% (avocat-conseil, imprévu dans la procédure,…)* | CHF | 41'700..00 TTC |
| ***Total général*** | **CHF** | **242'000.00 TTC** |

## 5. Financement

Le montant total de CHF 242'000.00 pour les trois PACom pourra être financé par la trésorerie et/ou par un emprunt.

L'élaboration parallèle des trois PACom avec le même prestataire nous permettra de rationaliser les coûts dans l'esprit de la fusion de Hautemorges.

En fonction de l'évolution du dossier, la pertinence de procéder à 1 ou 3 mises à l'enquête publique sera évaluée, l'impact sur les coûts n'étant pas significatif.

L'étude du Plan général d'affectation (PGA) de Cottens figurant au bilan pour un montant CHF 76'671.05 ne pouvant être reprise pour l'élaboration du PACom, nous vous proposons d'amortir ce montant dans les comptes 2021.

## 6. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

**Le Conseil communal de Hautemorges**

- vu le préavis n° 02/2022
- ouï le rapport de la Commission d'urbanisme,
- ouï le rapport de la Commission des finances,
- considérant que cet objet figure à l'ordre du jour,

**décide**

1. d'accorder un crédit de CHF 242'000.00 TTC pour la révision des Plans d'affectation communaux de Bussy-Chardonney, Cottens et Sévery ;

2. de financer le montant de CHF 242'000.00 TTC par la trésorerie communale et/ou par un emprunt ;

3. d'amortir dans les comptes 2021 de Cottens le montant de CHF 76'671.05 correspondant aux frais d'étude du Plan général d'affectation (PGA).

Adopté par la Municipalité en séance du 31 janvier 2022

POUR LA MUNICIPALITE

La syndique — La secrétaire adjointe

M.-C. Gilliéron — C. Madern