



PREAVIS municipal relatif à une demande de crédit de CHF 300'000.– pour la révision du plan général d'affectation de la commune

Vallorbe, le 12 avril 2018 / SC / FM

Au Conseil communal de et à
1337 Vallorbe

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

L'ensemble du territoire de la Commune des Vallorbe est régi, en ce qui concerne l'utilisation et l'occupation des terrains, par un plan général d'affectation (PGA). Ce PGA, ainsi que son règlement d'application (RPGA) sont rentrés en vigueur en 2000, après leur dernière révision complète qui a duré environ 8 années. La Municipalité a le devoir de le réviser, le Conseil communal a la compétence de le valider et le Canton celle de l'approuver. La prochaine révision de notre PGA est rendue obligatoire suite à l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Le crédit demandé par le présent préavis a pour but de financer les différents travaux nécessaires à la révision du PGA et du RPGA jusqu'à leurs adoptions par le Canton.

Contexte fédéral : Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)

La révision de la LAT, acceptée par la population le 3 mars 2013, est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014.

Cette loi a principalement pour but d'assurer une utilisation mesurée du sol (art. 1 LAT). Les zones à bâtir doivent répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années, ce qui implique que les terrains situés en zone à bâtir doivent être construits dans les 15 ans (art. 15a LAT). En cas de surdimensionnement des zones à bâtir pour du logement, celles-ci doivent être réduites (art. 15 LAT).

Les cantons doivent également réviser leurs plans directeurs cantonaux afin d'y intégrer les nouvelles bases légales. Jusqu'à l'approbation des plans directeurs cantonaux, aucune nouvelle zone à bâtir ne peut être créée (période transitoire).

Contexte cantonal : Plan directeur cantonal (PDCn)

La 1^{ère} version du PDCn est entrée en vigueur en 2008. Plusieurs adaptations se sont ensuite succédées, dont la dernière en date (4^{ème} adaptation) a pour but de mettre en œuvre les principes de la LAT révisée. Elle a été adoptée par le Grand Conseil le 20 juin 2017 puis approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018.

Parmi les nombreux objectifs, la mesure A11 du PDCn fixe une croissance démographique maximale en distinguant des parties en périmètre du centre –périmètre défini par le Service du développement territorial (SDT) en 2011– et des parties hors périmètre du centre. Il en résulte des taux de croissance différenciés pour le territoire sis à l'intérieur du périmètre de celui hors du périmètre. Les communes surdimensionnées doivent réduire leurs réserves de zone à bâtir en révisant leur plan général d'affectation (PGA) d'ici juin 2022 (année de référence pour la période des 15 années auxquelles il est fait mention au chapitre précédent).

Contexte communal : Plan général d'affectation (PGA)

Dans notre localité, un bilan des réserves à bâtir, effectué en 2014/2015, a été approuvé par le SDT le 5 mars 2015. Suite au débat et à l'approbation du PDCn par le Grand Conseil, certaines mesures, dont la mesure A11, ont été modifiées. Le bilan des réserves à bâtir de la commune a en conséquence été révisé à partir, d'une part, du calcul des besoins modifié selon les nouvelles règles (passage de l'année de référence de 2008 à 2015 en ce qui concerne le décompte des habitants), et d'autre part, de l'état de la capacité d'accueil en fonction de l'évolution démographique. Partant du principe que Vallorbe est considérée en tant que localité ayant un statut de « Centre régional », le bilan du dimensionnement de la zone à bâtir se décline ainsi :

pour la période 2015-2036, le territoire situé dans le périmètre du centre peut se développer selon une croissance de 1,7% par année (= environ 46 habitants de plus par année), ce qui représente 969 nouveaux habitants qui peuvent théoriquement être accueillis dans cette partie du territoire d'ici 2036. En prenant en compte les nouveaux habitants arrivés entre 2015 et 2016 dans le périmètre du centre, les possibilités d'ici 2036 se montent à 963 habitants.

En ce qui concerne le territoire situé hors périmètre du centre, avec une croissance de 0,75% par année, le potentiel de croissance 2015-2036 est de 147 habitants. En raison de l'arrivée de 91 habitants entre 2015 et 2016, les possibilités d'ici 2036 se sont considérablement réduites à 56 nouveaux habitants.

Selon le bilan des réserves effectué conjointement avec le SDT, il y aurait actuellement dans le périmètre du centre une réserve de zone à bâtir d'un équivalent de 566 habitants, alors que ce potentiel se monte à 640 habitants hors périmètre du centre.

En définitive, la Commune de Vallorbe se trouve dans une situation paradoxale : dans le périmètre du centre, il manque des réserves de zone à bâtir pour accueillir 397 habitants, alors que, hors du centre, le PGA actuel propose un excédent de terrains pouvant accueillir 584 habitants de trop par rapport à ce que permet le PDCn. La construction d'une nouvelle gare au Day et la logique visant à construire des logements à proximité des infrastructures de transports publics ferroviaires permettra de procéder partiellement à un équilibrage entre le périmètre du centre et celui hors du centre.

Tableau récapitulatif

		Centre	Hors-centre	Total
	Croissance maximale/an selon mesure A11 PDCn	1,7%	0,75%	
	Population au 31.12.2015 (année de référence pour le calcul)	2715	935	3650
	Population maximale théorique en 2036	3684	1082	4766
	Possibilités de développement de 2015 à 2036 (habitants)	969	147	1116
	Population lors de la dernière statistique (au 31.12.2016)	2721	1026	3747
	Possibilités de développement après la dernière statistique de 2016 à 2036 (habitants)	963	56	1019
	Capacité totale des réserves au 31.12.2016 (habitants)	566	640	1206
Bilan	Sur(sous)capacité d'accueil par rapport aux possibilités (habitants)	-397	584	

A noter que le bilan des capacités de réserves devant être réévalué dans le cadre de la révision du PGA, ces chiffres risquent de changer sensiblement. Toutefois, il apparaît clairement qu'une partie du territoire communal est largement surdimensionnée en ce qui concerne les terrains constructibles pour des logements.

Nécessité de réviser le PGA

Conformément à la mesure A11 du PDCn, la Commune est contrainte de réviser son PGA d'ici juin 2022, délai après lequel le Canton peut procéder à cette révision par substitution.

Pour information, la Municipalité avait décidé de ne pas s'engager dans cette procédure plus tôt. En effet, les méthodes de calcul ont sensiblement changé entre la publication du projet du PDCn et son adoption. Dès lors que le PDCn a été approuvé par le Conseil fédéral, la Municipalité peut partir sur des bases stables pour procéder à la révision du PGA.

Etapes de la procédure et calendrier

Dans un premier temps, la Municipalité devra établir une vue d'ensemble de la situation communale et la présenter au Canton. Cette pré-étude a pour but de mettre à jour le bilan du potentiel d'accueil, d'estimer d'une manière définitive les besoins ainsi que la surcapacité de zone à bâtir en matière de logements et d'adapter éventuellement le périmètre du centre selon la stratégie de développement territoriale de la Municipalité. En cas d'acceptation de cette vision communale, un accord préliminaire sera conclu entre le SDT et la Commune.

Par la suite, la Municipalité pourra procéder à la révision du PGA. Le plan de zones ainsi que son règlement d'application seront passablement modifiés afin de se conformer à la nouvelle LAT, ainsi qu'au PDCn.

Le projet du PGA devra passer par des étapes essentielles telles que l'examen préalable auprès du SDT, puis une mise à l'enquête publique. Après le traitement des éventuelles oppositions, le Conseil communal sera amené à valider le nouveau PGA. Ce n'est qu'après l'examen des éventuels recours et l'approbation du Canton que le PGA pourra être mis en vigueur.

La Municipalité a prévu d'intégrer la Commission d'urbanisme du Conseil communal dans cette procédure en fonction des besoins et afin de la tenir au courant de l'évolution des travaux.

Sous réserve de l'acceptation du présent préavis par le Conseil communal et des contraintes des services cantonaux, les différentes étapes auront lieu selon le calendrier ci-après :

2018 - 2019	3 mois	Pré-étude, accord préliminaire du SDT
	9 mois	Etablissement du dossier pour l'examen préalable du PGA
	3-6 mois	Examen des services cantonaux
2020	3 mois	Modification(s) éventuelle(s) suite à l'examen préalable
	3-6 mois	Examen complémentaire éventuel des services cantonaux et ultimes contrôles
	1 mois	Enquête publique
2021	3 mois	Traitement éventuelle(s) opposition(s)
	3 mois	Approbation par le Conseil communal
	x mois	Procédure d'approbation définitive par le Canton

Estimation des coûts

Les coûts estimés pour la révision du PGA se déclinent comme suit :

- Dossier pour accord préliminaire et pré-étude	Fr.	62'000.-
- Examen préalable du PGA (y compris les conseils architecturaux et environnementaux)	Fr.	117'000.-
- Enquête publique du PGA	Fr.	36'000.-
- Prestations géométriques	Fr.	6'000.-
- Réserve pour procédures	Fr.	24'000.-

- Frais et reprographie	Fr.	8'000.-
Total	Fr.	253'000.-
- Divers et imprévus 10%	Fr.	25'500.-
- TVA 7.7%	Fr.	21'500.-
Total TTC	Fr.	300'000.-

Conformément à une directive du Département du territoire et de l'environnement (DTE), un subventionnement de 40 % au maximum peut être octroyé pour tout ce qui est en lien avec le redimensionnement de la zone à bâtir, y compris l'élaboration de la vision communale. Le montant de subventionnement sera défini à l'issue de la pré-étude en fonction de certains critères fixés par le DTE et à condition que la vision communale comprenne tous les éléments demandés. A ce jour, cette subvention peut être estimée à environ Fr. 42'000.- TTC.

Conclusion

Se fondant sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter le texte ci-après :

Le Conseil communal de Vallorbe

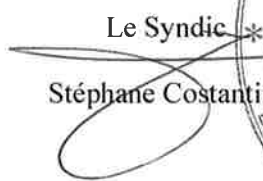
- vu le préavis n° 06/18 de la Municipalité ;
- ouï le rapport de la commission désignée pour l'étudier ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

1. d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 300'000.- pour procéder à la révision du plan général d'affectation de la commune sous déduction de la subvention accordée ;
2. d'effectuer l'amortissement de ce montant par prélèvement au fonds de réserve général (9282.30) ;
3. de financer ce montant selon les disponibilités de la trésorerie courante et / ou via le plafond d'emprunt.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

Le Syndic *	La Secrétaire *
 Stéphane Costantini	 Fabienne Mani



Annexe : plan du périmètre du centre

Municipal délégué : Stéphane Costantini, Syndic

Figure 1

Domaine des voies

Imprimé depuis www.carlo-plus.ch/vallorbe/ // goodonnées © Etat de Vaud & © contributeurs OpenStreetMap & © Swisstopo - Informations dépourvues de foi publique. // Ces données sont indicatives et n'engagent en aucun cas la responsabilité du bureau d'ingénieur ou des nationales associées à ce SIG. Elles ne dispensent pas de consulter les gestionnaires de données pour tout renseignement relatif à la précision, à la fiabilité et à l'actualité des données. Les données cantonales et fédérales (mensuration, etc.) peuvent en tout temps être modifiées par décision de l'autorité.