MUNICIPALITE
de
POMY

Pomy, le 25 octobre 2020

Préavis municipal 2020 – 07

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

---

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

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 1er 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'État 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 Pomy a souhaité réviser son Plan Général d'Affectation (PGA), ainsi que son règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions. Datant de 1991, ces derniers doivent être adaptés 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 se 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 Pomy 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 Pomy ainsi que son règlement communal sur le plan d'affectation communal et la police des constructions.

Vu :

- Les nouvelles dispositions législatives induites par l'entrée en vigueur de la LAT le 1er mai 2014 ;
- Le Plan directeur cantonal adopté le 21 juin 2017 ;
- Les modifications en cours de la LATC ;
- L'obsolescence des instruments de planifications en vigueur de la commune de Pomy 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.

La révision du PGA de la commune de Pomy a débuté en 2011. Malgré de nombreuses difficultés liées à l'évolution du cadre légal durant cette période, le dossier a pu être mis à l'enquête en mai 2017. Malheureusement, cette mise à l'enquête a suscité près de vingt oppositions. En réaction à cette situation, la municipalité a décidé après mûres réflexions d'abandonner le projet tel que présenté à l'époque.

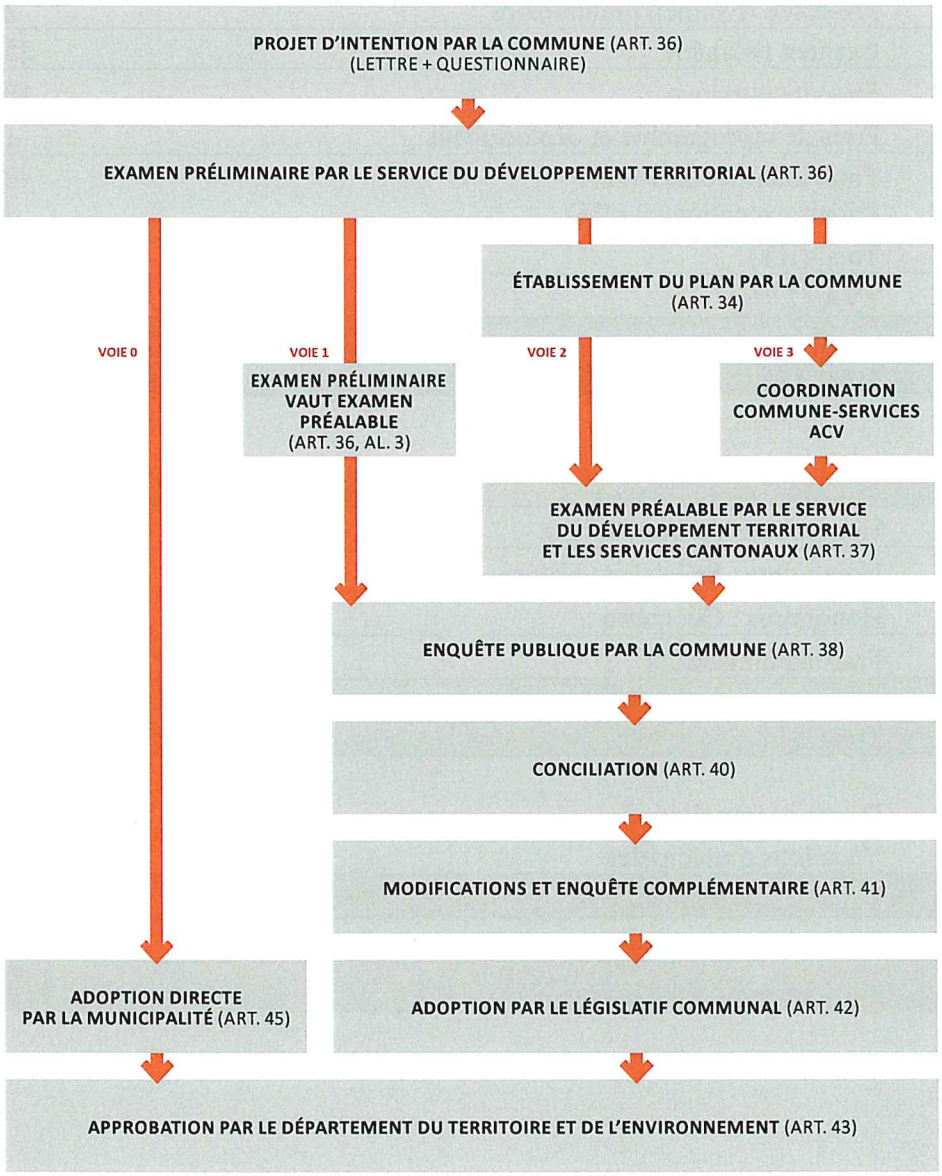
Après s'être donné un temps pour revoir sa stratégie et se donner un nouvel élan, la municipalité a décidé de relancer le projet. Même si les bases du projet initial peuvent être conservées, l'évolution du cadre légal et du contexte implique que le projet doit recommencer une procédure depuis le départ. Le présent préavis détaille les travaux et prestations ainsi que les frais engendrés pour mener à bien ce projet.

DESCRIPTIF DES PRESTATIONS

La révision d'un nouveau plan d'affectation communal est un processus complexe marqué par des étapes successives et dont la procédure est définie par les art. 34 et suivants de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Ce processus peut être résumé par le schéma ci-dessous qui présente clairement le rôle de chacun des partenaires, leur tâche dans un tel mandat ainsi que le déroulement de celui-ci depuis l'identification du besoin de planifier jusqu'à la légalisation du document.

canton de vaud

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL
PROCÉDURE (ART. 22-45 LATC)



Service du développement territorial – septembre 2018

Pour accompagner la commune dans ces études d'urbanisme, le bureau Jaquier Pointet SA a été retenu par la Municipalité. Le bureau Jaquier Pointet SA a élaboré la première révision du plan directeur communal, il possède un grand nombre de données et d'informations. A ce titre, un acompte de CHF 5'000.- TTC a déjà été provisionné selon le budget 2020 pour poursuivre l'étude et planifier la marche à suivre afin d'être en conformité avec les articles 14 et 15 LAT et 43, 47 de la LATC.

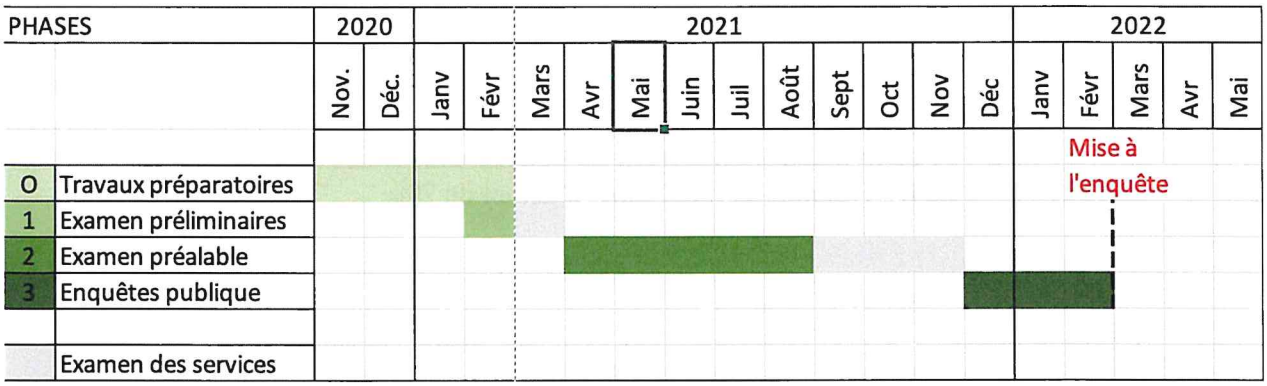
Le tableau suivant présente l'ensemble des prestations nécessaires à l'élaboration du nouveau PGA jusqu'à son approbation par le Département des institutions et du territoire :

PRESTATIONS D'URBANISTES (JAQUIER POINTET SA)		Coût (CHF)
0	Travaux préparatoires	532.00
1	Pré-étude /Examen préliminaire	2'791.00
2	Examen préalable	25'105.00
3	Enquête publique	18'265.00
4	Frais de reprographie et déplacement	1'401.00
	Total intermédiaire (HT)	48'094.00
	Rabais exceptionnel (5%)	3'518.00
	Total (HT)	45'689.00
	TVA (7.7%)	3'518.00
	Total TTC	**49'207.00**

Prestations de tiers estimées (selon besoin)		
	Honoraires : Avocat, Juriste	20'000.00
	Honoraires : Spécialiste Nature	5'000.00
	Honoraires : Géomètre	5'000.00
	Frais administratifs	10'000.00
	Total TTC	**40'000.00**
	Divers et imprévus	10'000.00
	Vacations municipales	15'000.00
	Total des prestations TTC	114'207.00
	Déductions des prestations 2020 selon budget	-5'000.00
	Demande de crédit arrondi TTC	**110'000.00**

PLANNING INDICATIF

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).



FINANCEMENT

Au regard des honoraires du bureau d'études présentés ci-dessus d'un montant de CHF 49'207.- TTC la demande de crédit de CHF 110'000.- comprend une réserve pour des démarches complémentaires auprès des propriétaires fonciers et des services cantonaux, les vacations municipales ainsi que les conseils juridiques nécessaires à l'élaboration du projet.

CONCLUSIONS

Un plan général d'affectation et un règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions actualisées sont les outils indispensables pour un développement et une bonne urbanisation de la commune de Pomy.

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

LE CONSEIL GENERAL DE POMY

Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,
vu le préavis n° 2020 – 07 de la Municipalité
entendu le rapport de la commission chargée de l'étude de ce sujet,

DECIDE

- **D'autoriser** la municipalité à entreprendre l'étude du plan général d'affectation (PGA) et du règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions.

- **D'octroyer** à cet effet un crédit de CHF 110'000.-.

- **De financer** ce montant par un emprunt, auprès d'un établissement bancaire de son choix, pour un montant de CHF 110'000.00 dans le cadre du plafond d'emprunts de la législature en cours, si nécessaire.

- **D'amortir :**
    - L'investissement net de CHF 110'000.- sur une période de 10 ans, à raison de CHF 11'000.- par an, la première fois au budget suivant l'achèvement des travaux.
    - A ce montant s'ajouteront au budget annuel des intérêts passifs de l'ordre de CHF 2'000.- au taux moyen actuel de 2%.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic : La secrétaire :

MUNICIPALITÉ DE POMY

Y. Débieux N. Dupertuis

Adopté par la municipalité dans sa séance du 9 novembre 2020