



MUNICIPALITÉ
DE
BALLENS

Préavis n° 03/2018
de la Municipalité au Conseil général

Dicastère : Finances

Demande d'un crédit de CHF 90'000.— pour la révision

- ***Du plan général d'affectation***
 - ***Du plan partiel d'affectation du village***
 - ***Du règlement sur le plan général d'affectation et la police des constructions***
-

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Actuellement, l'aménagement du territoire de la Commune de Ballens est régi par le plan général d'affectation (PGA), le plan partiel d'affectation du « Village » ainsi que le règlement sur le plan général d'affectation et la police des constructions.

Pour rappel, ces documents ont les attributions suivantes :

Plan général d'affectation (PGA)

Le PGA délimite les différentes zones sur le territoire de la commune, mentionne les contraintes naturelles à respecter (régions archéologiques, biotopes, etc.), mentionne les secteurs de protection des eaux et constate la nature forestière (relevé des lisières en bordure des zones).

Le dernier PGA de la commune de Ballens a été approuvé en 2002.

Plan partiel d'affectation du « Village »

Ce plan fixe les limites et les aires d'implantation des constructions à l'intérieur du village. Il a également été approuvé en 2002.

Règlement sur le PGA et la police des constructions

Ce document précise les règles de construction en fonction des différentes zones. Il règle l'affectation, la mesure de l'utilisation du sol et les conditions de construction et fixe également le degré de sensibilité au bruit. Il date aussi de 2002.

Problématique

- L'entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et de son Ordonnance d'application (OAT) rend obligatoire la révision des plans généraux d'affectation communaux. 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.

Selon une première simulation réalisée par le Service du développement territorial (SDT), c'est le cas pour notre commune. **Notre PGA doit donc être révisé au sens de la LAT et de la 4^{ème} adaptation du Plan Directeur Cantonal (PDCn).**

Les communes qui n'auraient pas procédé au redimensionnement de leurs zones à bâtir avant le 20 juin 2022 se verraient privées de la possibilité de développer de nouvelles zones à bâtir ou de modifier des zones existantes. Passé ce délai, le Département en charge de l'aménagement du territoire peut agir par substitution si les communes concernées n'ont pris aucune décision de mise en œuvre.

Ce travail doit être fait en vérifiant l'adéquation de notre capacité d'accueil en habitants avec la croissance démographique à laquelle nous avons droit, soit 0.75% de la population 2015 par année. Selon les nouvelles règles du PDCn4, la commune peut donc accueillir 80 nouveaux habitants depuis le 31.12.2015 et ce, d'ici 2036. Le redimensionnement de la zone à bâtir nécessitera le déclassement de terrains constructibles qui seront soit colloqués en zone agricole, soit dans une zone inconstructible ou à constructibilité restreinte.

Par ailleurs, la révision du PGA aura également pour objectifs de maintenir, voire améliorer, la qualité de vie au sein de la commune ainsi que de garantir la sauvegarde de la valeur patrimoniale du village, puisque plusieurs bâtiments « d'intérêt régional » (comme l'église réformée, classée en tant que monument historique) et « d'intérêt local » (par exemple, les maisons paysannes) figurent au recensement architectural du canton de Vaud.

C'est le principal enjeu de la révision du PGA de la commune.

- Le deuxième enjeu concerne le Plan partiel d'affectation du « Village ». Il doit être adapté aux réalités actuelles (zones constructibles mal placées, non cohérentes, limites à définir, ...).
- Enfin, le troisième enjeu de cette révision concerne notre règlement sur le PGA et la police des constructions actuel. Il doit faire l'objet d'une mise à jour et de compléments en fonction des évolutions législatives en matière d'aménagement du territoire, des prescriptions réglementaires obsolètes ou d'autres facteurs découlant notamment de la protection de l'environnement, de la protection de la nature, de la protection des monuments et des sites, des dangers naturels, de l'énergie, et d'une vision qualitative du territoire communal.

L'étude

Afin de mener à bien cette révision, la Municipalité s'est approchée de quatre bureaux d'urbanisme. Après examen des offres reçues et sur recommandations, elle a choisi de confier ce mandat au bureau Dolci Architectes, par l'intermédiaire de son urbaniste, Monsieur Gilles Claivaz et son équipe pluridisciplinaire. Monsieur Claivaz étant lui-même Municipal à Senarclens, il est à même de comprendre les réalités de nos villages. Il a laissé à la Municipalité une impression très professionnelle et les tarifs horaires sont semblables aux offres concurrentes.

Calendrier (indicatif)

- Fin 2018, travaux préparatoires et pré-étude pour accord préliminaire
Définition des objectifs, mise à jour du bilan des réserves de terrains à bâtir, demande de subventionnement
- 2019 - 2020, élaboration du PGA, examen(s) préalable(s)
- 2020 – 2021, mise à l'enquête publique

Coût estimatif

• Travaux préparatoires et pré-étude	CHF 14'631.00
• Élaboration du PGA et examen(s) préalable(s)	' 35'782.00
• Enquête publique	' 26'925.00
• Frais de reprographie et déplacements	' 2'320.00
	<u>CHF 79'658.00</u>
remise exceptionnelle de 5%	- CHF 3'982.00
Bureau d'urbanisme, TOTAL	CHF 75'676.00
• Divers et imprévus (estimation)	CHF 4'000.00
Traitement des oppositions éventuelles	
• Eventuels frais d'examens complémentaires	' 10'000.00
	<u>CHF 89'676.00</u>
	=====

Ces prix sont calculés TTC.

Ce coût ne tient pas compte de la subvention à recevoir du canton de Vaud sur la part pour le redimensionnement (jusqu'à 40% de CHF 25'399.00).

Conclusion

Fondés sur ce qui précède nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes:

Le Conseil général de Ballens,

- Vu le préavis de la Municipalité no 03/2018 ;
- Entendu le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet ;
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

décide :

- D'accepter le préavis relatif aux révisions :
 - du Plan général d'affectation (PGA),
 - du Plan partiel d'affectation du village,
 - du Règlement sur le Plan général d'affectation et la police des constructions ;
- D'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux tels que décrits dans le présent préavis pour un montant de CHF 90'000.-- ;
- D'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 90'000.-- auprès d'un établissement financier;
- De dire que cet emprunt sera amorti, en règle générale, sur une période de 10 ans à compter du budget 2019, par le compte no 60.331.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 20 août 2018.

Le Syndic
Ch. Croisier

AU NOM DE LA MUNICIPALITE



La Secrétaire
G. Neuenschwander

Présenté en séance du Conseil général du 13 septembre 2018