



MUNICIPALITÉ

Au Conseil communal du Lieu

Le Lieu, le 8 mai 2017

Préavis no 05/2017

Révision du Plan Général d'Affectation (PGA) et redimensionnement de nos zones à bâtir, deuxième phase

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Dans sa séance du 24 juin 2003, le Conseil communal acceptait le préavis 8/2003 : Révision du Plan général d'affectation (PGA) et son règlement.
Le montant de cette révision était chiffré à CHF 130'000.-. A ce jour, le montant engagé est de CHF 229'614.45 (compte actif bilan 9141.02).

Pour réaliser cette révision, le mandat a été attribué à la société RWB à Porrentruy. Afin de mener à bien cette révision, une commission ad hoc était également nommée. Car outre la révision du règlement, une vision sur le développement urbanistique de notre commune devait être entrepris, pour ce faire nous devons élaborer les documents suivants :

- Plan Directeur
- Plan d'affectation
- Règlement sur les constructions.

En mai 2008, ces documents, accompagnés du plan de synthèse, du rapport technique (47OAT) et du potentiel en habitants, étaient transmis pour examen préalable auprès des services cantonaux.

En décembre de la même année, le Service du Développement du Territoire (SDT) émettait 2 préavis. Les divergences portaient sur le dimensionnement de la zone à bâtir et au bien-fondé des secteurs d'extension. Aucun terrain d'entente n'a été trouvé sur le dimensionnement de la zone à bâtir. De ce fait, en 2011, le dossier a été mis en attente.

Le montant investi pour cette phase est de CHF 229'614.45 (compte actif bilan 9141.02).

La modification de la Loi sur l'Aménagement du Territoire (LAT) votée en 2013, entrée en vigueur au 1^{er} mai 2014, oblige cantons et communes à reconsidérer leur aménagement territorial, avec comme buts principaux, une réduction des surfaces des zones constructibles et une densification desdites zones.

A ce jour, le canton a mis en consultation sa 4^e adaptation du plan directeur cantonal et la révision de la LATC. Cette version est en cours de traitement auprès du Grand Conseil.

Le concept vaudois est basé sur une équation habitant/mètres carrés habitables, de ce fait il s'appuie sur des projections démographiques hautes + 195'000 habitants en 2035. Il répartit cette augmentation de population dans les grandes villes/agglomérations, des centres régionaux et sur les communes. Pour notre commune, la progression de population accordée est de 1 % par année, soit sur 15 ans de 15 %, soit sur base 2008 : 120 habitants de plus, ou sur base 2014 : 90 habitants, mais avec un taux de progression de 0.75 % par année.

Actuellement, selon les calculs du canton, nos zones constructibles permettraient d'accueillir 559 habitants, soit une surface constructible excédentaire de 22'300 m². De ce fait, pour mener à bien ce redimensionnement avec possibilité de déclasser le minimum de terrain, nous devons finaliser les documents suivants :

- Actualisation du plan directeur d'aménagement, bien que plus obligatoire, il nous aidera à la mise en place et la justification du plan d'affectation avec son redimensionnement.
A signaler que cette étape de pré-étude permet d'obtenir un subventionnement de 40 % sur le coût lié au redimensionnement.
- Redimensionner la zone à bâtir sur la base du bilan établi par le Service du Développement du Territoire. Ce travail devra être fait en fonction d'un développement mesuré et pertinent de l'urbanisation de notre commune, d'où la nécessité de l'étape précédente. A signaler qu'à ce jour, nous n'avons pas encore eu besoin de recourir aux zones réservées.
- Actualiser notre Règlement des constructions pour répondre à la mission fixée par la nouvelle LAT, à savoir permettre une utilisation rationnelle du terrain et permettre une densification du milieu bâti.

Vu ce qui précède, la Municipalité estime qu'il fait sens de confier la finalisation de ces documents au bureau RWB Groupe SA, département de l'Urbanisme. A noter que cette société de conseil est en charge de l'extension de notre réseau d'eau.

Ils nous ont présenté une offre pour CHF 60'588.-, sans demande préalable, donc sans subventionnement possible à hauteur de 40 % sur le redimensionnement et une offre CHF 103'896.-, avec étude préalable permettant le dépôt d'une demande de subvention pour le montant espéré de l'ordre de CHF 20'000.- et la revalorisation de travaux déjà effectués de l'ordre de CHF 34'000.-, soit un coût net de l'ordre de CHF 50'000.-.

Avec cette version, nous bénéficions d'une étude sur le développement futur de l'urbanisation de notre commune pour les 15 à 25 prochaines années, ce qui a pour avantages de justifier le maintien de plus de parcelles en zone à bâtir.

Le suivi et la révision de ces documents devront être faits tous les 15 ans.

En conclusion, nous vous demandons de porter le montant de l'investissement pour la révision totale de notre réglementation en matière des constructions de CHF 130'000.- (préavis initial 2003) + dépassement CHF 99'614.- + finalisation et redimensionnement hors subvention CHF 70'000.- + une réserve de 10 % CHF 30'000.-, soit un montant maximum de CHF 330'000.-.

le Conseil communal du Lieu

- Vu le préavis 05/2017
- Ouï le rapport de la commission chargée de l'étude
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

décide

- 1) Autorise la Municipalité à finaliser les démarches nécessaires pour la révision de la réglementation en matière de police des constructions et du redimensionnement de nos zones à bâtir.
- 2) De donner tous les pouvoirs à la Municipalité pour mener à bien cette opération.
- 3) D'ouvrir un compte de construction de CHF 200'000.- aux meilleures conditions du marché.
- 4) De consolider ce compte à la fin de l'opération pour un montant maximal de CHF 200'000.- à financer par un emprunt additionnel aux CHF 130'000.- du préavis 08/2003 aux meilleures conditions du moment et dans la limite du plafond d'endettement de CHF 15'200'000.- (endettement au 31 décembre 2016 CHF 10'912'282.- + CHF 170'772.- pour des projets déjà accordés + les CHF 200'000.- demandés soit CHF 11'283'054.-)
- 5) De porter cette dépense dans les investissements du patrimoine administratif (compte 9142.02 révision plan partiel d'affectation) et de l'amortir en 20 ans par le budget de fonctionnement, soit un montant additionnel de CHF 10'200.- aux CHF 6'500 du préavis 08/2003 soit CHF 16'500.- par année au compte 420.3312.

Au nom de la Municipalité


Le Syndic
P. Cotting




La Secrétaire
S. Grossmann Goncerut

Le présent préavis a été adopté par la Municipalité dans sa séance du 8 mai 2017.

Municipal responsable : L. Baruchet

Commission chargée de l'étude du préavis 05/2017

M. Jean-Philippe Dubois, Convocateur

M. Christian RoCHAT

Mme Claire Bucher

M. Patrick Reinhardt

M. Pierre-Henri Barraud