



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil Communal de Payerne :

Préavis n° 18/2017

Objet du préavis

Demande de crédit pour l'étude de redimensionnement des zones à bâtir et l'établissement du Plan Partiel d'Affectation des Hameaux de Vers-chez-Savary – Corges – Vers-chez-Perrin – Etrabloz

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

Par ce préavis, la Municipalité sollicite le Conseil communal pour une demande de crédit d'études pour l'abrogation du « PEP Hameaux » (Plan d'Extension Partiel) datant de 1968 et l'établissement d'un nouveau Plan Partiel d'Affectation pour les 4 hameaux. De facto, il est procédé à l'étude de réduction des zones à bâtir des 4 hameaux de Vers-chez-Savary, Vers-chez-Perrin, Corges et Etrabloz.

1. Préambule et cadre légal

Suite à l'acceptation de la modification de la LAT (Loi sur l'aménagement du territoire) par le peuple suisse, les cantons ont dû réviser leurs plans directeurs afin de les adapter aux mesures définies par ladite LAT.

Le Grand Conseil a adopté la 4^e adaptation du Plan Directeur Cantonal en juin 2017 et il est dès lors contraignant pour les autorités cantonales et communales.

Il est actuellement en procédure d'adoption au Conseil fédéral et devrait être adopté d'ici la fin de cette année 2017 ou au printemps 2018.

Dans le cadre de l'application de la mesure A11 du Plan Directeur Cantonal, la Commune de Payerne doit suivre deux procédures pour gérer sa croissance.

La Ville de Payerne a fait l'objet de l'établissement d'un périmètre compact avec Corcelles-près-Payerne. Ce périmètre identifie les limites de l'urbanisation pour les 15 prochaines années. Au niveau de la croissance démographique, il est prévu une augmentation de 4'060 habitants entre 2015 et 2030. Cette croissance est contrôlée de concert avec la Commune de Corcelles-près-Payerne.

Les 4 hameaux sont par contre classifiés dans la catégorie des villages et quartiers hors centre avec une croissance annuelle maximale de 0,75 % de la population dès le 31 décembre 2015. Les périmètres d'affectation définis dans le PEP Hameaux de 1968 (environ 175'370 m²) présentent donc une surface à bâtir trop élevée par rapport à cette croissance régulée par la loi. Ceci nécessitera une réduction des surfaces à bâtir.

Selon le dernier bilan du dimensionnement au 21 juin 2017 de la zone à bâtir fourni par le canton, il est obtenu pour les hameaux (hors zone à bâtir du périmètre compact) Payerne – Corcelles :

- | | |
|--|---------------|
| – une population hors zone à bâtir au 31 décembre 2015 de | 428 habitants |
| – une possibilité de développement selon la mesure A11 de | 67 habitants |
| – population admise à 15 ans | 566 habitants |
| – la capacité d'accueil des surfaces non bâties et du potentiel de développement des surfaces bâties a été fixée à | 543 habitants |
| – la surcapacité d'accueil qui déterminera la réduction des zones à bâtir est de 543 habitants – 67 habitants | 476 habitants |

ce qui engendre une réduction moyenne des surfaces à bâtir d'environ 45% sur l'ensemble des 4 hameaux soit une surface d'environ 79'000 m².

La Municipalité entend profiter de ces études de redimensionnement pour mettre en place un nouveau Plan Partiel d'Affectation et un règlement pour l'ensemble des hameaux.

2. Etudes à mener

Les études de redimensionnement des zones à bâtir et la révision de PGA doivent être réalisées d'ici au 20 juin 2022. Toutefois, les études de redimensionnement seront subventionnées mais les demandes d'aides financières doivent être confirmées avant fin 2018 par le canton.

Dans la planification, il est déjà prévu de régler la révision du PEP Hameaux entre 2018 et 2020. Il sera ensuite procédé à la révision et à l'adaptation du Plan Général d'Affectation et de son règlement. Ceci fera l'objet d'une nouvelle demande de crédit entre 2019/2020.

Pour mener à bien ces études, la Municipalité s'est tournée vers un pool de mandataires urbanistes ayant l'habitude de traiter ces procédures complexes et possédant un grand sens de la négociation foncière et urbanistique. Notre urbaniste conseil, M. Bruno Marchand, fait partie du pool de mandataires.

Les mêmes mandataires devront en parallèle établir un nouveau Plan Partiel d'Affectation et son règlement. Dans la phase transitoire jusqu'à l'acceptation du PPA Hameaux, tout projet de construction sera géré par la Municipalité et la commission d'urbanisme CUAP (commission d'urbanisme d'architecture et du paysage) sera consultée.

2.1. Processus de redimensionnement des zones à bâtir

Ce processus nécessitera tout d'abord des simulations de dézonage fin qui tiendront compte, par hameau, de la surcapacité du bâti existant et de la morphologie du lieu. Des séances de discussion avec chaque propriétaire devront avoir lieu afin de mener une politique de dézonage plus ou moins équitable (environ 75 propriétaires).

La réduction des zones à bâtir devra entre autres :

- définir un nouveau périmètre d'affectation pour chacun des 4 hameaux et ceci de manière cohérente et adaptée au bâti actuel ;
- tenir compte du bâti actuel et des parcelles déjà aménagées ;
- créer de nouvelles surfaces d'assolement avec les parties dézonées (compensation SDA) ;
- réguler les surfaces d'accueil ainsi que la croissance démographique jusqu'en 2030.

Pour information, les surfaces du périmètre du PEP hameaux sont actuellement les suivantes :

– Vers-chez-Savary	40'258 m ²
– Corges	25'842 m ²
– Vers-chez-Perrin	50'485 m ²
– Etrabloz	<u>58'785 m²</u>

Total environ **175'370 m²**

Quelque 75 propriétaires sont concernés par le périmètre actuel des 4 hameaux.

2.2. Plan Partiel d'Affectation « Les Hameaux »

La réglementation actuelle du PEP Hameaux de 1968 est lacunaire et obsolète. Plusieurs promoteurs, par le biais d'une interprétation de la réglementation actuelle, ont présenté des projets inadaptés au lieu. Ces projets ont tous fait l'objet d'un refus de la part de la Municipalité et de la commission d'urbanisme (CUAP).

Pour faire face à cette volonté de densification mais aussi pour assurer un développement harmonieux de ces 4 hameaux, qui présentent essentiellement des caractéristiques de village à vocation rurale, la Municipalité va reprendre les principes du Plan de Quartier de Vuary, tout en garantissant la pérennité des activités agricoles qui sont encore bien présentes.

La réglementation tiendra compte de la possibilité de densifier le bâti actuel dont notamment les granges ou écuries qui ne sont plus utilisées pour des activités agricoles.

Les nouvelles constructions devront, quant à elles, s'adapter à une réglementation qui garantisse l'intégration du projet au lieu.

3. Coûts des études et subventionnement

3.1. Coûts des études

Les prestations à réaliser ont fait l'objet d'une 1^{ère} offre des mandataires en août 2016, qui a été ramenée à un montant inférieur en octobre 2016.

Voici les coûts nécessaires à la réalisation du processus de redimensionnement et de l'établissement d'un PPA pour chaque hameau :

A – Phase de redimensionnement des zones

Redimensionnement de la zone à bâtir en corrélation avec le futur PPA	Fr.	56'700.—
Démarche de concertation avec les propriétaires (environ 75 propriétaires ou hoiries)	Fr.	<u>19'600.—</u>
Total phase A	Fr.	<u>76'300.—</u>

B – Phase d'établissement du PPA

Etude préliminaire et analyse	Fr.	23'660.—
Avant-projet	Fr.	34'860.—
Projet	Fr.	53'060.—
Dossier d'examen préalable et adaptations	Fr.	21'560.—
Dossier d'enquête avec présentation publique	Fr.	<u>3'920.—</u>
Total phase B	Fr.	137'060.—
Total phases A et B, prestations d'urbanisme	Fr.	<u>213'360.—</u>

C – Etudes diverses et imprévus

Spécialistes et études complémentaires (trafic, bruit routier, SDA, etc.)	Fr.	10'000.—
Géomètre	Fr.	10'000.—
Négociations pour levées d'oppositions (sans frais d'avocat ou de procédure)	Fr.	10'000.—
Frais de reproduction	Fr.	3'000.—
Divers et imprévus	Fr.	<u>7'000.—</u>
Total phase C	Fr.	<u>40'000.—</u>
Total demande de crédit	Fr.	253'360.—
TVA 8%	Fr.	<u>20'270.—</u>
Total TTC arrondi	Fr.	<u>274'000.— TTC</u>

Le fait qu'il y ait 4 hameaux rend le processus plus complexe et nécessite de réaliser les 4 processus en parallèle pour chaque hameau.

3.2. Subventionnement

En décembre 2016, une première demande de subventionnement a été envoyée au SDT (Service du Développement Territorial). Le 3 juillet 2017, le service cantonal a répondu en demandant des compléments chiffrés. Ceux-ci ont été fournis le 16 octobre 2017 et à ce jour, aucune confirmation écrite n'a été reçue.

La subvention attendue devrait se monter à 40% de Fr. 76'300.— HT, soit environ Fr. 30'000.—, ceci sous réserve de la confirmation de l'Etat. Cette subvention sera donc à déduire du montant du crédit demandé.

4. Planning prévisionnel et procédure d'approbation

- | | |
|--|---------------------------|
| – présentation du processus aux propriétaires (déjà effectué – 45 propriétaires présents) | 28 juin 2016 |
| – nouvelle présentation aux propriétaires | Décembre 2017 |
| – étude préliminaire – avant-projet et 1 ^{ère} discussion avec les propriétaires (5 mois) | Février à juin 2018 |
| – établissement du projet de réduction des zones – périmètre et du règlement (4 mois) | Juillet à octobre 2018 |
| – préparation du dossier d'examen préalable (2 mois) | Novembre-décembre 2018 |
| – consultation à l'Etat (3 à 5 mois) | Janvier 2019 à avril 2019 |
| – adaptation du PPA suite au retour du canton (2 mois) | Mai et juin 2019 |
| – enquête publique et présentation (1 à 2 mois) | Juillet et août 2019 |
| – traitement des éventuelles oppositions (2 mois) | Septembre et octobre 2019 |
| – adoption par le Conseil communal | Décembre 2019 |
| – entrée en force suite à approbation par le canton | Printemps 2020 |

Ce planning est intentionnel et il dépendra beaucoup du temps de consultation de l'Etat et de l'issue de l'enquête publique.

5. Financements

Il est prévu de financer le montant de Fr. 274'000.— TTC, dont il y aura lieu de déduire la subvention cantonale, par les fonds disponibles en trésorerie. Si ces derniers ne devaient pas être suffisants, nous aurons alors recours à l'emprunt autorisé dans le cadre du plafond d'endettement (cf préavis n° 24/2016). Dans ce cas et pour autant que la Municipalité décide de recourir à l'emprunt pour la totalité prévue dans le présent préavis, soit Fr. 274'000.—, le total des emprunts de la Commune de Payerne ainsi que les engagements non-utilisés et les amortissements effectués, se situeraient aux environs de Fr. 58'484'000.—

La Municipalité prévoit d'amortir cet investissement d'études sur 5 ans.

Frais de fonctionnement annuels

Amortissement	:	20 %	de	Fr. 274'000.—	Fr. 54'800.—
Intérêts	:	2 %	de	Fr. 274'000.—	Fr. <u>5'480.—</u>
Total annuel					Fr. <u>60'280—</u>

6. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter la résolution suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

- vu** le préavis n° 18/2017 de la Municipalité du 8 novembre 2017 ;
- ouï** le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

- Article 1** : d'autoriser la Municipalité à entreprendre les démarches en vue de la légalisation d'un Plan Partiel d'Affectation « les Hameaux » et de procéder à l'étude de redimensionnement de la zone à bâtir ;
- Article 2** : de lui accorder à cet effet un crédit d'études de Fr. 274'000.— (TTC) ;
- Article 3** : d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 274'000.— (TTC) par les fonds disponibles en trésorerie ou alors, si ces derniers n'étaient pas suffisants, de recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement ;
- Article 4** : d'autoriser la Municipalité de porter à l'actif du bilan la somme de Fr. 274'000.— et de l'amortir sur une durée de 5 ans.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 8 novembre 2017.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

(LS)

C. Luisier Brodard

S. Wicht

- Annexe** : Extrait du PEP Hameaux de 1968
Orthophoto des 4 hameaux
- Annexe pour l'original du préavis** : 1 dossier
- Municipal délégué** : M. André Bersier

Commune de Payerne

Plan d'extension partiel et règlement fixant le périmètre des zones spéciales pour les hameaux de VERS-CHEZ-SAVARY, CORGES, VERS-CHEZ-PERRIN, ETRABLOZ.

1: 5000

Approuvé par la Municipalité de Payerne dans sa séance du 26 MARS 1968

Déposé à l'enquête publique du 18 JUIN 1968 au 17 JUIL. 1968

L'atteste: *H. L...*

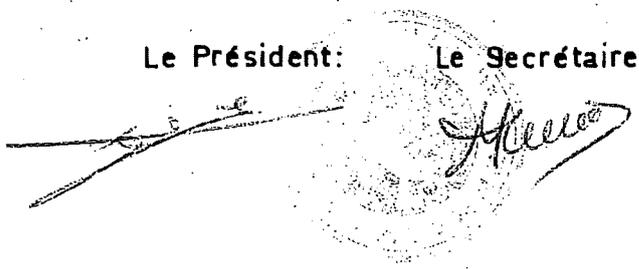
Le Syndic Le Secrétaire:



Adopté par le Conseil communal de Payerne dans sa séance du 31 OCT. 1968

Approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud dans sa séance du 29 NOV. 1968

Le Président: Le Secrétaire:



Le Président: Le Chancelier:



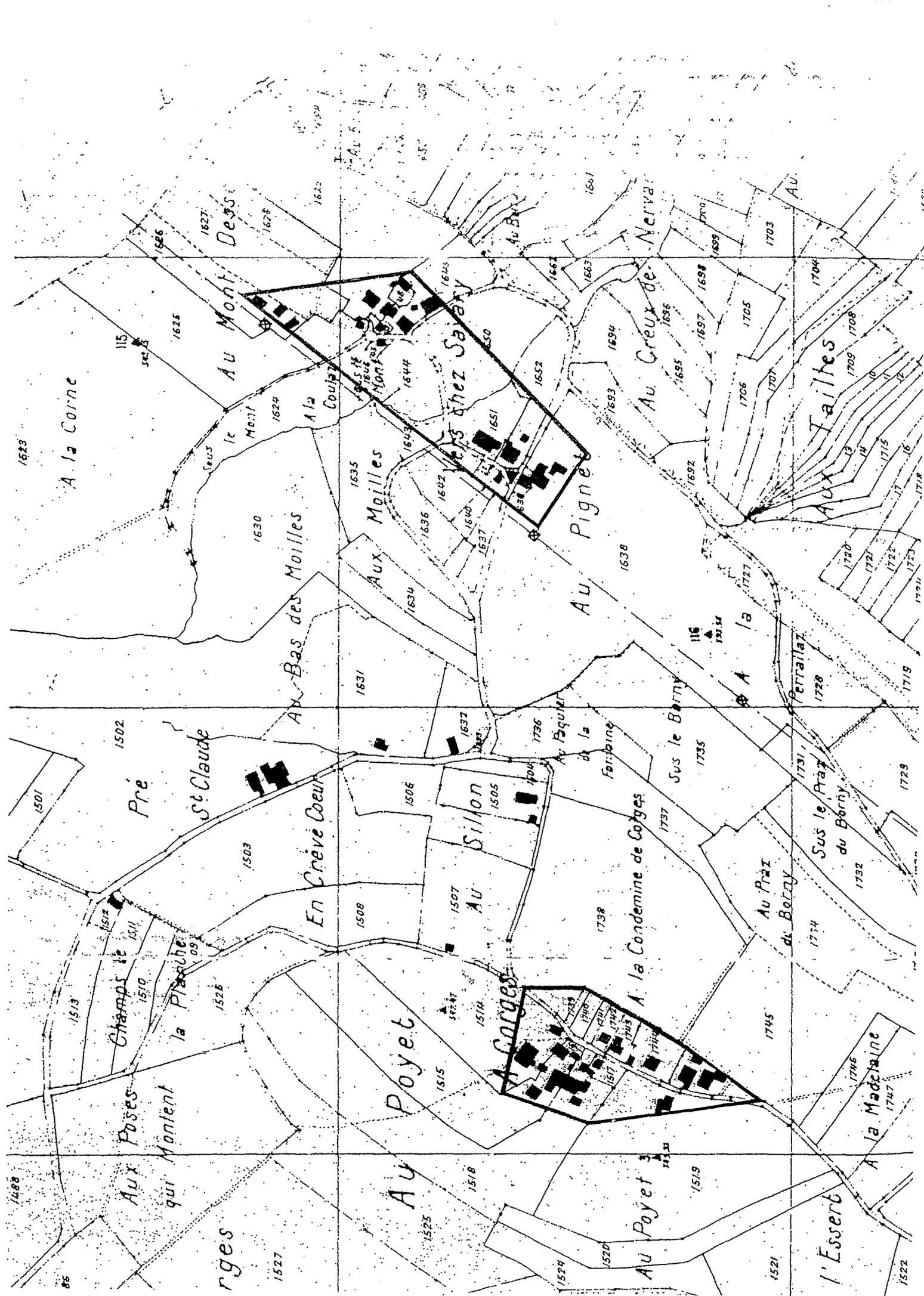
REGLEMENT

- Art. 1 La zone des Hameaux est plus spécialement destinée aux bâtiments d'exploitation agricole et forestière.
- Art. 2 Partout où les bâtiments ne sont pas construits en ordre contigu, l'ordre non contigu est obligatoire.
- Art. 3 L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation des bâtiments en limites de propriété. La profondeur des murs mitoyens ou aveugles ne doit pas dépasser 16 m. au maximum. La distance entre les façades non mitoyennes et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'alignement, est de 5 m. au minimum. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.
En cas d'incendie, les bâtiments construits en limites de propriété pourront être reconstruits en ordre contigu.
- Art. 4 L'ordre non contigu est caractérisé par les distances à observer entre bâtiments et limites de propriété et par l'implantation des bâtiments à la limite des constructions s'il existe un plan d'alignement, ou en retrait, parallèlement à celle-ci. La distance entre les façades non implantées sur un alignement et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'alignement, est de 5 m. au minimum. Elle est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété.
- Art. 5 La hauteur des façades ne dépassera pas 7 m. à la corniche.
- Art. 6 Le nombre des étages est limité à 2 sous la corniche, rez-de-chaussée compris. Les combles pourront être habitables sur un seul étage.
- Art. 7 Les toitures seront recouvertes de tuiles vieillies.
- Art. 8 Les transformations ou constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment dans la forme, les dimensions et les teintes, ainsi que dans les détails de la construction.
- Art. 9 Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire, son règlement d'application, ainsi que le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions sont applicables.

LEGENDE



Zone des Hameaux



A la Corne

Au Mont Dessé

Aux Bas des Moilles

Aux Moilles

Au Pignet

Aux Faillies

A la Condemine de Colges

Au Poyet

A la Madeline

l'Essert

Aux Poses qui Montent

Champs le

la Planchette

En Crève Cœur

St. Claude

Pré

Au Poyet

Au Pratz du Borny

Sus le Pratz du Borny

Sus le Borny

Au Poyet

1488

1527

1528

1529

1530

1531

1532

1533

1534

1535

1536

1537

1538

1539

1540

1541

1542

1543

1544

1545

1546

1547

1548

1549

1550

1551

1552

1553

1554

1555

1556

1557

1558

1559

1560

1561

1562

1563

1564

1565

1566

1567

1568

1569

1570

1571

1572

1573

1574

1575

1576

1577

1578

1579

1580

1581

1582

1583

1584

1585

1586

1587

1588

1589

1590

1591

1592

1593

1594

1595

1596

1597

1598

1599

1600

1601

1602

1603

1604

1605

1606

1607

1608

1609

1610

1611

1612

1613

1614

1615

1616

1617

1618

1619

1620

1621

1622

1623

1624

1625

1626

1627

1628

1629

1630

1631

1632

1633

1634

1635

1636

1637

1638

1639

1640

1641

1642

1643

1644

1645

1646

1647

1648

1649

1650

1651

1652

1653

1654

1655

1656

1657

1658

1659

1660

1661

1662

1663

1664

1665

1666

1667

1668

1669

1670

1671

1672

1673

1674

1675

1676

1677

1678

1679

1680

1681

1682

1683

1684

1685

1686

1687

1688

1689

1690

1691

1692

1693

1694

1695

1696

1697

1698

1699

1700

1701

1702

1703

1704

1705

1706

1707

1708

1709

1710

1711

1712

1713

1714

1715

1716

1717

1718

1719

1720

1721

1722

1723

1724

1725

1726

1727

1728

1729

1730

1731

1732

1733

1734

1735

1736

1737

1738

1739

1740

1741

1742

1743

1744

1745

1746

1747

1748

1749

1750

1751

1752

1753

1754

1755

1756

1757

1758

1759

1760

1761

1762

1763

1764

1765

1766

1767

1768

1769

1770

1771

1772

1773

1774

1775

1776

1777

1778

1779

1780

1781

1782

1783

1784

1785

1786

1787

1788

1789

1790

1791

1792

1793

1794

1795

1796

1797

1798

1799

1800

1801

1802

1803

1804

1805

1806

1807

1808

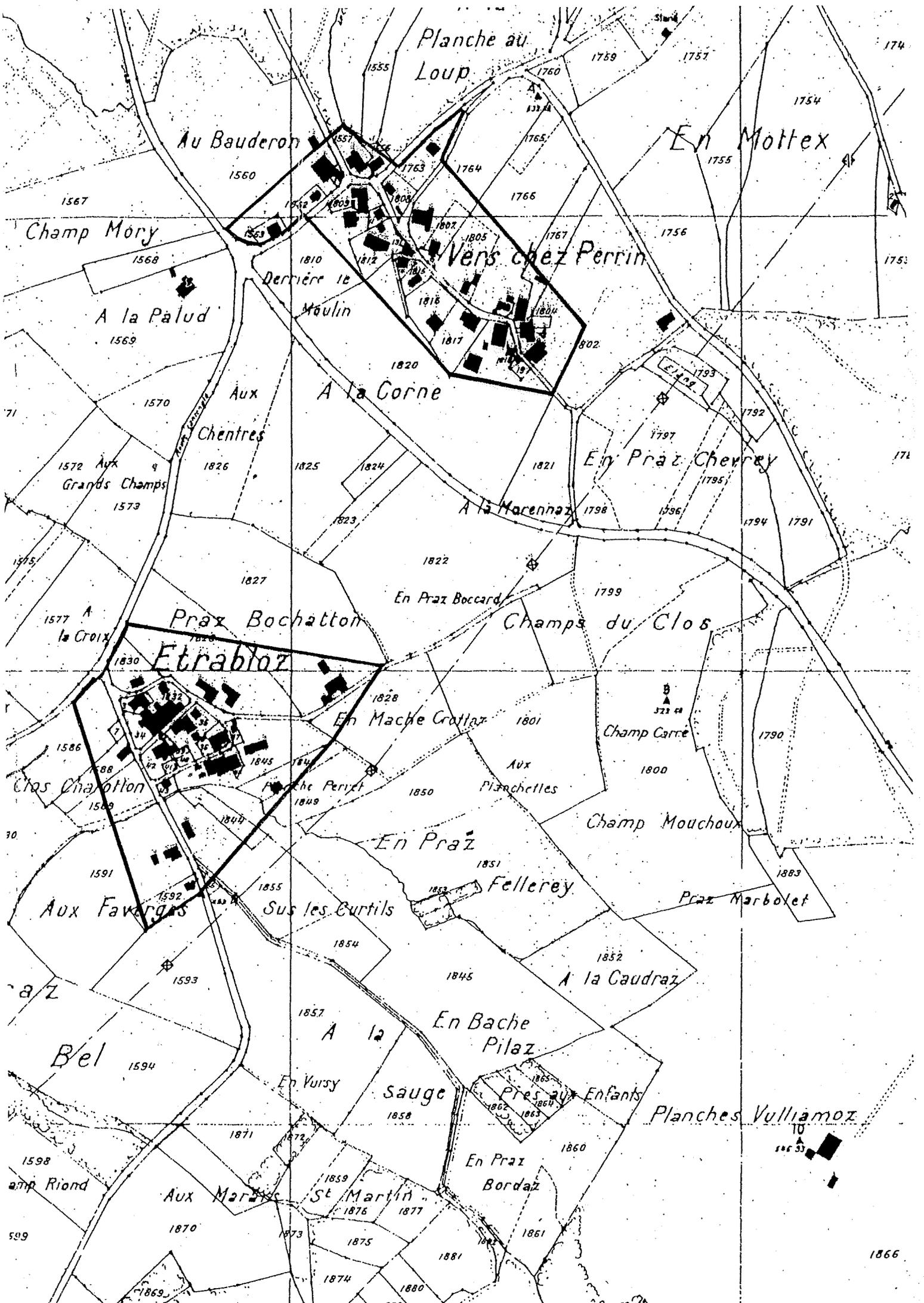


Planche au Loup

Au Bauderon

En Mottex

Champ Mory

Vers chez Perrin

A la Palud

Derrière le Moulin

A la Corne

En Praz Cherrey

Aux Grands Champs

A la Marennaz

Praz Bochatton

Champs du Clos

Etrablotz

En Maché Grotlaz

Champ Carre

Chas Charotton

Maché Perret

Aux Planchettes

Champ Mouchaux

En Praz

Fellerrey

Praz Marbolet

Aux Faverges

Sus les Curtils

A la Caudraz

Bel

A la

En Bache Pilaz

Sauge

Pres aux Enfants

Planches Vulliamoz

Champ Riand

Aux Marbolet

St Martin

En Praz Bordaz

509

1866

