



AU CONSEIL COMMUNAL DE  
CHAVANNES-DES-BOIS

## **Préavis municipal 8/2023 - Mandat de bureau d'urbanisme pour la modification du Plan d'affectation communal**

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### **1. Préambule**

Le territoire de la Commune de Chavannes-des-Bois est régi par un Plan général d'affectation (PGA) et son Règlement, entrés en vigueur le 11 août 2004.

Le PGA, aujourd'hui appelé Plan d'affectation communal (PACom), est un des outils légaux réglant l'affectation du sol et fixant la constructibilité des différentes zones qu'il délimite. En déterminant le droit de constructibilité de chaque parcelle, il doit permettre l'accomplissement des objectifs d'aménagement du Canton, en tenant compte des différents documents de planification existants, tels que les plans sectoriels de la Confédération et le Plan directeur cantonal.

Un PACom, tel qu'il est conçu aujourd'hui, devrait être constitué d'un Plan d'affectation pour l'ensemble du territoire communal, d'un Règlement sur les constructions et d'un Rapport descriptif selon l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT).

Actuellement, la zone à bâtir de notre Commune est répartie entre une zone de village, développée dans le cadre d'un Plan partiel d'affectation (PPA), une zone d'extension du village, une zone d'utilité publique et une zone de verdure. Le territoire hors des zones à bâtir s'organise entre zone agricole, zone agricole protégée, aire forestière et zone équestre. Le territoire communal fait aussi l'objet de quatre plans de détail mineurs, notamment deux Plans de quartier et deux Plans partiels d'affectation.

Selon la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), les planifications doivent prendre en compte les besoins des quinze prochaines années ; après ce délai, elles doivent être réévaluées voire révisées. Or, l'ensemble des planifications en vigueur à Chavannes-des-Bois date de plus de 15 ans et sa mise à jour est donc nécessaire.

D'autre part, il est également opportun de réviser la réglementation communale actuelle afin de l'aligner aux enjeux fédéraux et cantonaux d'aujourd'hui et la mettre en conformité avec les lois, réglementations et pratiques en vigueur en matière d'aménagement du territoire. Le Canton de Vaud donne la priorité au développement à l'intérieur du territoire déjà urbanisé et bâti afin de valoriser les potentiels inutilisés. Ainsi, le développement de l'urbanisation se concentrera prioritairement dans les centres d'agglomérations et les centres régionaux. Pour les localités hors centre, dont fait partie Chavannes-des-Bois, la mesure A11 du Plan directeur cantonal

(PDCn) attribue une croissance annuelle de la population de 0.75%, soit de 15.75% (0.75% x 21 ans) pour la période de référence 2015-2036.

La population de Chavannes-des-Bois au 31 décembre 2015 était de 807 habitants; depuis lors, la commune a connu une croissance d'environ 27% (1'028 habitants au 31 décembre 2022).

Il est ainsi impératif d'adapter la capacité d'accueil en habitants avec la croissance démographique planifiée par le Canton.

## 2. Objectifs

Face aux contraintes réglementaires cantonales et fédérales, la Municipalité propose d'entreprendre une révision de son PACom qui vise, entre autres, à :

- Se mettre en conformité avec les dispositions légales en vigueur;
- Élaborer un Plan et un Règlement qui répondent aux attentes de la Commune et fixent des principes permettant un aménagement harmonieux des zones à bâtir;
- Prévoir des règles et principes permettant d'éviter un bétonnage et une imperméabilisation des sols, par exemple, par l'introduction d'un indice de verdure ou d'un pourcentage de pleine terre à garantir dans les zones à bâtir;
- Prévoir des règles permettant un aménagement plus harmonieux de l'espace-rue, notamment en matière de débouchés des voies d'accès et du stationnement sur le réseau routier.

## 3. Procédure

En cas d'adoption du préavis, le travail d'élaboration du PACom de Chavannes-des-Bois sera réparti **en quatre phases**.

Dans la **première phase**, une réflexion sommaire sera menée sur l'ensemble du territoire communal afin de comprendre les parties constitutives du territoire communal et les différentes contraintes de planification qui le touchent. Il s'agira également d'assurer la coordination avec la planification supérieure (cantonale et fédérale).

La récolte et l'analyse des données de base permettront d'avoir une connaissance précise du domaine bâti, des espaces extérieurs et du réseau des routes et chemins. Il s'agira aussi de prendre connaissance des problèmes de gestion du territoire rencontrés par les autorités communales.

Un avant-projet sommaire du Plan et du Règlement sera établi et transmis à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour un examen préliminaire.

La **deuxième phase** débutera par l'examen préliminaire de l'avant-projet par la DGTL. Sur la base des commentaires reçus de la DGTL, le Plan et son Règlement seront développés et puis les propositions finalisées. En même temps, un rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT, qui présente la proposition d'aménagement et démontre sa conformité aux législations en vigueur, sera rédigé. Une fois validé par la Municipalité, le dossier complet (Plan d'affectation, Règlement et rapport OAT) sera transmis aux services cantonaux pour examen préalable.

La **troisième phase** débutera par l'examen préalable du Plan d'affectation communal par les services cantonaux concernés. Cet examen prend généralement 3 mois, mais des retards significatifs sont récurrents à cette étape de la consultation. Cet examen du dossier permettra de vérifier en détail la légalité de la proposition et sa conformité aux lois et directives en vigueur. Le dossier du PACom sera adapté et mis à jour sur la base des diverses demandes des services cantonaux et finalement soumis au bureau de géomètre pour certification.

La **quatrième phase** permettra la mise à l'enquête publique du dossier juridique. Elle s'accompagnera d'une présentation du dossier à la population, présentation qui se tiendra avant le début du délai d'affichage d'un mois au pilier public. Le Plan et son Règlement seront ensuite soumis au Conseil communal. En l'absence de modifications apportées par la Municipalité ou par le Conseil communal, les documents seront transmis au Canton pour approbation. Une fois celle-ci obtenue, et lorsque le délai de recours et referendum sera échu, le nouveau PACom entrera en vigueur.

Pour ce qui concerne la durée totale du processus, c'est uniquement une estimation indicative qui peut être donnée à ce stade car certaines étapes ne peuvent guère être maîtrisées par la Municipalité. Par exemple, il n'est pas possible de garantir la durée des examens cantonaux, ni la durée entre l'enquête publique et l'entrée en vigueur du PACom qui dépend notamment de l'ampleur des oppositions éventuelles, de la date des séances du Conseil communal, de la tenue d'une éventuelle enquête publique complémentaire et d'éventuels recours à la suite de l'approbation du PACom par le Canton.

Dans un but de transparence, la Commission d'urbanisme du Conseil communal pourra être convoquée pendant la procédure à titre consultatif.

#### PLANNING INTENTIONNEL

PHASES	DUREE	PERIODE
<b>Première phase</b> Analyse des données de base et des composantes territoriales, avant-projet du Plan et Règlement, notice explicative, décision municipale	4 mois	Décembre 2023 – Mars 2024
<b>Deuxième phase</b> Examen préliminaire, modification du dossier, élaboration du dossier juridique, décision municipale	10 mois	Avril 2024 - Janvier 2025
<b>Troisième phase</b> Examen préalable, modification finale du dossier	9 mois	Février 2025 – Octobre 2025
<b>Quatrième phase</b> Enquête publique, traitement des oppositions, adoption par le Conseil communal, approbation par le Canton	8 mois	Novembre 2025 – Juin 2026

#### 4. Coûts

La Municipalité s'est approchée de trois bureaux d'urbanisme pour leur demander une offre d'honoraires pour l'accompagnement dans le processus de réalisation du projet susmentionné.

La Municipalité a retenu le bureau Esplanade Aménagement SA de Lausanne, en raison de l'attractivité de son offre, de ses excellentes connaissances de notre région et du bon rapport qualité/prix des prestations proposées.

L'offre du bureau Esplanade Aménagement SA comprend les honoraires pour les prestations décrites ci-dessus, à l'exception du traitement des oppositions éventuelles. L'ampleur de cette dernière prestation dépend en effet du nombre et de la complexité des oppositions et ne peut être évaluée de manière réaliste à l'avance. Il en va de même en ce qui concerne la préparation d'une éventuelle enquête complémentaire liée à des modifications importantes du dossier suite de l'enquête publique, ainsi que les prestations de conseil en cas de recours au tribunal cantonal. A cet égard, et si nécessaire, un ou plusieurs préavis pour des crédits supplémentaires seront déposés, en temps utile, au Conseil communal.

#### PRESTATIONS DE L'URBANISTE EN AMENAGEMENTS DU TERRITOIRE

Première phase	CHF 10'000.- HT
Deuxième phase	CHF 22'000.- HT
Troisième phase	CHF 10'000.- HT
Quatrième phase	CHF 5'000.- HT
Total HT	CHF 47'000.- HT
Frais HT	CHF 1'567.- HT
TVA (8.1% dès le 01.01.2024)	CHF 3'933.-
<b>TOTAL TTC</b>	<b>CHF 52'500.- TTC</b>

#### PRESTATIONS DE L'INGENIEUR GEOMETRE

Prestation géomètres	CHF 8'233.- HT
TVA (dès le 01.01.2024 8.1%)	CHF 667.-
<b>TOTAL GEOMETRES TTC</b>	<b>CHF 8'900.- TTC</b>

<b>TOTAL FINAL TTC</b>	<b>CHF 61'400 TTC</b>
------------------------	-----------------------

## Conclusion

La Municipalité estime que la mise à jour des plans et règlements communaux en matière de construction est une démarche nécessaire pour garantir, pendant les quinze prochaines années, une planification responsable et conforme aux exigences cantonales et fédérales en matière de croissance démographique et d'environnement.

En conclusion et au vu de ce qui précède, nous vous proposons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### Le Conseil communal de Chavannes-des-Bois

Vu le préavis municipal 8/2023  
Où les rapports de la Commission des finances et de la Commission d'urbanisme et des bâtiments  
Attendu que ce point a été régulièrement porté à l'ordre du jour

#### décide

- d'adopter le préavis 8/2023 tel que présenté ;
- d'autoriser la Municipalité à mandater le bureau Esplanade Aménagement SA pour l'exécution des prestations décrites dans ce préavis ;
- de lui accorder à cet effet un crédit de CHF 61'400 (TTC), montant à financer par les liquidités courantes ou par voie d'emprunt, si nécessaire.
- d'amortir cet investissement sur une durée maximale de 10 ans à partir de l'exercice budgétaire suivant la fin du projet via la ligne budgétaire 110.3310.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 13 novembre 2023.

MUNICIPALITE DE CHAVANNES-DES-BOIS

Le Syndic

La Secrétaire

Roberto Dotta

Samantha Martin

