



COMMUNE DE BOREX

---

## Préavis municipal n° 07 - 2016

---

Au Conseil Communal de Borex

concernant

**Demande de crédit d'un montant de CHF 196'000.-  
pour l'élaboration du dossier de révision du plan général  
d'affectation et de son règlement (PGA/RPGA)**

Municipale responsable

**Madame Gabrielle GENOUD**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## 1 OBJET DU PREAVIS

Le présent préavis a pour but de solliciter un crédit d'étude de CHF 196'000.- TTC pour l'élaboration du dossier de révision du plan général d'affectation (PGA) et de son règlement (RPGA), comprenant un dossier de demande de subventionnement cantonal.

## 2 PROBLEMATIQUE

La révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), acceptée en votation populaire le 3 mars 2013 et entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014<sup>1</sup>, vise à freiner le mitage du territoire et la spéculation foncière, notamment en réduisant les zones à bâtir surdimensionnées et en utilisant mieux les réserves de terrains à bâtir.

La LAT est appliquée par chaque canton au travers du plan directeur cantonal (PDCn). Celui-ci définit le cadre à l'intérieur duquel doivent s'exercer les activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire.

Dans le canton de Vaud, le PDCn est en cours de révision pour se mettre en conformité avec les nouvelles dispositions de la LAT entrées en vigueur en 2014. Ainsi, la 4<sup>ème</sup> révision du PDCn a été mise en consultation début 2016 pour une entrée en vigueur prévue courant 2017.

Bien que la 4<sup>ème</sup> adaptation ne soit pas encore formellement entrée en vigueur, le Conseil d'Etat a demandé qu'à titre de précaution, les nouvelles mesures concernant le redimensionnement des zones à bâtir soient appliquées dès le 18 janvier 2016, date de la mise en consultation publique du PDCn.

Afin de respecter les perspectives de croissance démographique cantonale, il a été déterminé un taux de croissance démographique annuel maximal pour les communes dans les périmètres de centre et celles hors centre. Les communes hors centre, à l'instar de Borex, bénéficient dès lors d'un taux de croissance maximal de 0.75% par an à calculer sur une période de 15 ans à compter de l'entrée en force de la planification communale révisée. Les communes disposant de réserves en zone à bâtir d'habitation et mixte<sup>2</sup> surdimensionnées par rapport à ce taux doivent procéder à une réduction de ces zones, au moyen de la révision de leur plan général d'affectation (PGA) et, si nécessaire, de certains plans partiels d'affectation (PPA) ou plans de quartier (PQ). Les communes qui ne procéderont pas au redimensionnement de leurs zones à bâtir d'ici le 30 juin 2021 se verront privées de la possibilité de développer de nouvelles zones à bâtir ou de modifier les zones existantes. Cette exigence a été rappelée à la commune de Borex dans un courrier du service cantonal du développement territorial (SDT), daté du 29 juin 2015<sup>3</sup>.

Afin de ne pas mettre en péril la faisabilité du redimensionnement des zones d'habitation et mixte, le SDT a reçu la mission du Conseil d'Etat de veiller à ce que les communes vaudoises surdimensionnées ne péjorent pas leur situation de dimensionnement en délivrant de permis de construire sur des parcelles pouvant être déclassées facilement (selon des critères définis par le PDCn). Ainsi, depuis le début d'année 2016, dans ces communes surdimensionnées, le SDT s'oppose à des demandes de permis de construire à l'issue de l'enquête publique. Si l'opposition est levée et le permis de construire délivré, le SDT peut faire recours à cette décision ou alors établir une zone réservée cantonale aux frais de la Commune sur les secteurs incriminés.

---

<sup>1</sup> Article 15 LAT

<sup>1)</sup> les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.

<sup>2</sup> Toutes les zones résidentielles permettant d'accueillir des habitants

<sup>3</sup> Courrier du SDT du 29.06.2015 – voir annexe

## **2.1 Redimensionnement de la zone à bâtir**

Afin de mettre en relation la capacité actuelle de la zone à bâtir avec les besoins d'accueil définis par le PDCn, la Commune de Borex a procédé à la réalisation de son bilan des réserves à bâtir (BDR).

Le dimensionnement de la zone à bâtir se calcule sur un horizon de 15 ans suivant l'entrée en force du nouveau PGA. Pour Borex, il est plausible de prévoir une approbation du nouveau PGA d'ici 2021. Ainsi, le PGA révisé devra répondre aux besoins d'accueil de la commune entre 2021 et 2036 (15 ans).

## **2.2 Subvention cantonale**

Pour soutenir les communes dans la mise en conformité à la LAT des plans d'affectations communaux, un crédit-cadre de 5 millions de francs a été voté par le Grand Conseil vaudois. Conformément aux lignes directrices sur le dimensionnement des zones à bâtir éditées en octobre 2015 par le SDT, la commune qui souhaite obtenir une aide cantonale doit adresser une demande écrite au SDT, comprenant :

- Une mise à jour des réserves en zone à bâtir encore disponible sur la commune ;
- Une carte fixant les limites de l'urbanisation jusqu'en 2040 ;
- Une méthode et un calendrier de redimensionnement de la zone à bâtir ainsi que les éléments de planification à revoir et leurs coûts ;
- Une estimation d'un éventuel surdimensionnement résiduel après planification.

La commune doit alors signer, avant la fin 2018, une convention de subventionnement avec le SDT réglant notamment l'effort de réduction à consentir par la commune et le taux de participation du canton. A noter que l'octroi d'une subvention n'est pas garanti par l'envoi d'une demande. En effet, le droit au subventionnement est défini en fonction notamment du nombre d'hectares réaffectés en zone agricole, de la création de surfaces d'assolements<sup>4</sup> (SDA), de la complexité du dossier et des mesures prises pour sécuriser les territoires à déclasser. De plus, cette aide ne peut pas excéder 40% des dépenses communales en relation avec les adaptations des PGA découlant directement des nouvelles dispositions de la LAT. Elle est également accordée dans la limite des moyens à disposition.

---

<sup>4</sup> Meilleures terres agricoles protégées par des dispositions spécifiques.

### 3 DEMARCHE DE REVISION – en annexe

### 4 ESTIMATION DES COUTS

Le budget ci-dessous est une estimation fondée sur la connaissance actuelle du dossier et des procédures à suivre.

		Prix
Dossier de subventionnement (y.c. <i>diagnostic territorial</i> )	CHF	30'000.--
Révision du plan général d'affectation	CHF	85'000.--
Communication et concertation	CHF	15'000.--
Géomètre	CHF	10'000.--
Etude nature / environnement / horticulture	CHF	20'000.--
Réserve pour frais juridiques	CHF	10'000.--
<b>TOTAL (HT)</b>	CHF	<b>170'000.--</b>
Divers et imprévus <sup>5</sup> (7%)	CHF	11'900.--
TVA (8%)	CHF	13'600.--
<b>TOTAL TTC (arrondi)</b>	CHF	<b>196'000.--</b>

<sup>5</sup> *Eventuelles autres études identifiées suite au diagnostic*

## 5 CONCLUSION

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

### Le Conseil communal de Borex

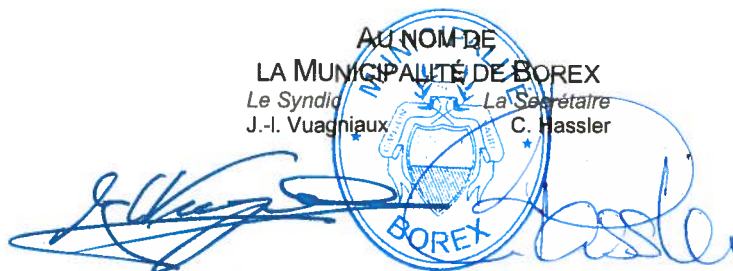
- Dans sa séance du 03 octobre 2016 ;
- **Vu le préavis n° 07-2016 – Demande de crédit d'un montant de CHF 196'000.- pour l'élaboration du dossier de révision du plan général d'affectation et de son règlement (PGA/RPGA) ;**
- Oüï le rapport de la commissions des Finances ;
- Oüï le rapport de la commission d'Urbanisme ;
- Entendu que ce point a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

### DECIDE

1. **d'approuver**  
le préavis n° 07-2016 : Demande de crédit pour l'élaboration du dossier de révision du plan général d'affectation et de son règlement (PGA/RPGA) ;
2. **d'accorder**  
un crédit d'un montant de Frs 196'000.- pour la réalisation de ce projet ;
3. **de financer**  
le projet par un emprunt bancaire selon les conditions du marché, dans le cadre du plafond d'endettement de la législature 2016-2021 ;
4. **d'amortir**  
Le montant de Frs 196'000.- sur une durée de 5 ans, à raison de Frs 39'200.- par année, la première fois au budget 2017, par le compte 420.331.1  
Charges annuelles : intérêts sur 5 ans : Frs 392.- / amortissement sur 5 ans : Frs 39'200.- / Charges d'exploitation : néant.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité, le 17 octobre 2016, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal de Borex.

AL NOM DE  
LA MUNICIPALITÉ DE BOREX  
Le Syndic / La Secrétaire  
J.-I. Vuagniaux / C. Hassler



Annexe : démarche de révision