



# PREAVIS MUNICIPAL NO 2016/04

## DEMANDE DE CREDIT DE CHF 25'000.00

### Pour la pré-étude de redimensionnement de la zone à bâtir et élaboration de la vision communale en la matière

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers

Conformément à l'article 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et à la mesure A11 du Plan directeur cantonal de 2008, trois-quarts des communes du canton dont nous faisons partie, doivent redimensionner leurs zones à bâtir pour qu'elles correspondent aux besoins pour les 15 prochaines années. Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites (art.15 al.2).

#### POURQUOI ÉTABLIR UNE VISION COMMUNALE ?

Avant d'engager des frais importants dans une démarche de planification et pour en établir le cahier des charges, il est utile pour la commune de disposer d'une vision de son développement. Celle-ci doit porter sur les 15 prochaines années. Cette vision permet d'identifier les objectifs et les priorités de développement, ainsi que les actions à entreprendre pour redimensionner les zones à bâtir et mettre à jour les plans d'affectation. La commune élabore cette vision dans le cadre d'une pré-étude. Elle peut la soumettre au Service du développement territorial (SDT), afin de limiter les risques liés aux procédures et d'obtenir une aide financière.

C'est donc cette pré-étude que la Municipalité doit entreprendre maintenant et pour laquelle elle vous demande un crédit de **CHF 25'000.00**, correspondant au devis obtenu du bureau ABA Partenaires SA dont l'offre jointe fait partie intégrante de ce préavis.

#### CONCLUSION :

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

**Le Conseil général de Vulliens, dans sa séance du 6 octobre 2016,**

- **vu le préavis n° 2016/04 de la Municipalité du 5 septembre 2016,**
- **où le rapport de la Commission chargée de son étude,**
- **considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,**

**décide :**

**de lui accorder un crédit de CHF 25'000.00 pour entreprendre la pré-étude de redimensionnement de la zone à bâtir et élaborer la vision communale en la matière.**

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

  
Olivier Hähni

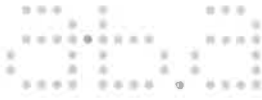
La Secrétaire

  
Nicole Matti



Adopté par la Municipalité dans sa séance du 5 septembre 2016.

Municipal responsable : M. Jean Maurice Henzer, Municipal



ANNE HARTENAUER S.A.  
SOCIÉTÉ EN RESPONSABILITÉ  
LIMITÉE - KILIMASSER, 1000 YVERDON  
ACTIVITÉS D'ARCHITECTURE

ADRESSE  
AVENUE DE ROMANDE 20  
1017 YVERDON  
024 711 24 16

●  
COMMUNE DE VULLIENS

●  
ADRESSE                      Route du Village 21b, 1085 Vulliens

●  
OBJET                        **Pré-étude de redimensionnement de la zone à bâtir et élaboration de la vision  
communale en la matière**  
Offre de prestations et d'honoraires en urbanisme

●  
5020-673M



●  
LAUSANNE, le 22 mars 2016  
ABA/5020-673M/offre/A-X01

## 1. Préambule

En consultation entre le 18 janvier et le 26 février 2016, les tenants et aboutissants de la 4<sup>ème</sup> adaptation du Plan directeur cantonal (ci-après PDCn) sont désormais connus. Cette consultation a été accompagnée de la publication de plusieurs directives, notamment en matière de redimensionnement de la zone à bâtir.

Considérée comme surdimensionnée au sens de la mesure A11 du PDCn, la commune de Vulliens est amenée à redimensionner sa zone à bâtir conformément aux dispositions cantonales en la matière.

Dans ce but, la Municipalité de Vulliens a décidé d'entreprendre une réflexion visant à définir une stratégie pour le redimensionnement de sa zone à bâtir et l'orientation de son développement urbanistique pour les 15 prochaines années.

ABA PARTENAÏRES SA soumet la présente offre de prestations et d'honoraires en urbanisme pour l'élaboration d'une pré-étude de redimensionnement de la zone à bâtir et l'élaboration de la vision communale en la matière conformément aux nouvelles directives cantonales.

## 2. Raisons et objectifs de l'étude

Avant d'engager des frais importants dans une démarche de planification et pour en établir le cahier des charges, il est utile pour la commune de disposer d'une vision de son développement. Celle-ci doit porter sur les 15 prochaines années. Elle peut porter à 25 ans dans certains cas. Cette vision permet d'identifier les objectifs et les priorités de développement, ainsi que les actions à entreprendre pour redimensionner les zones à bâtir et mettre à jour les plans d'affectation.

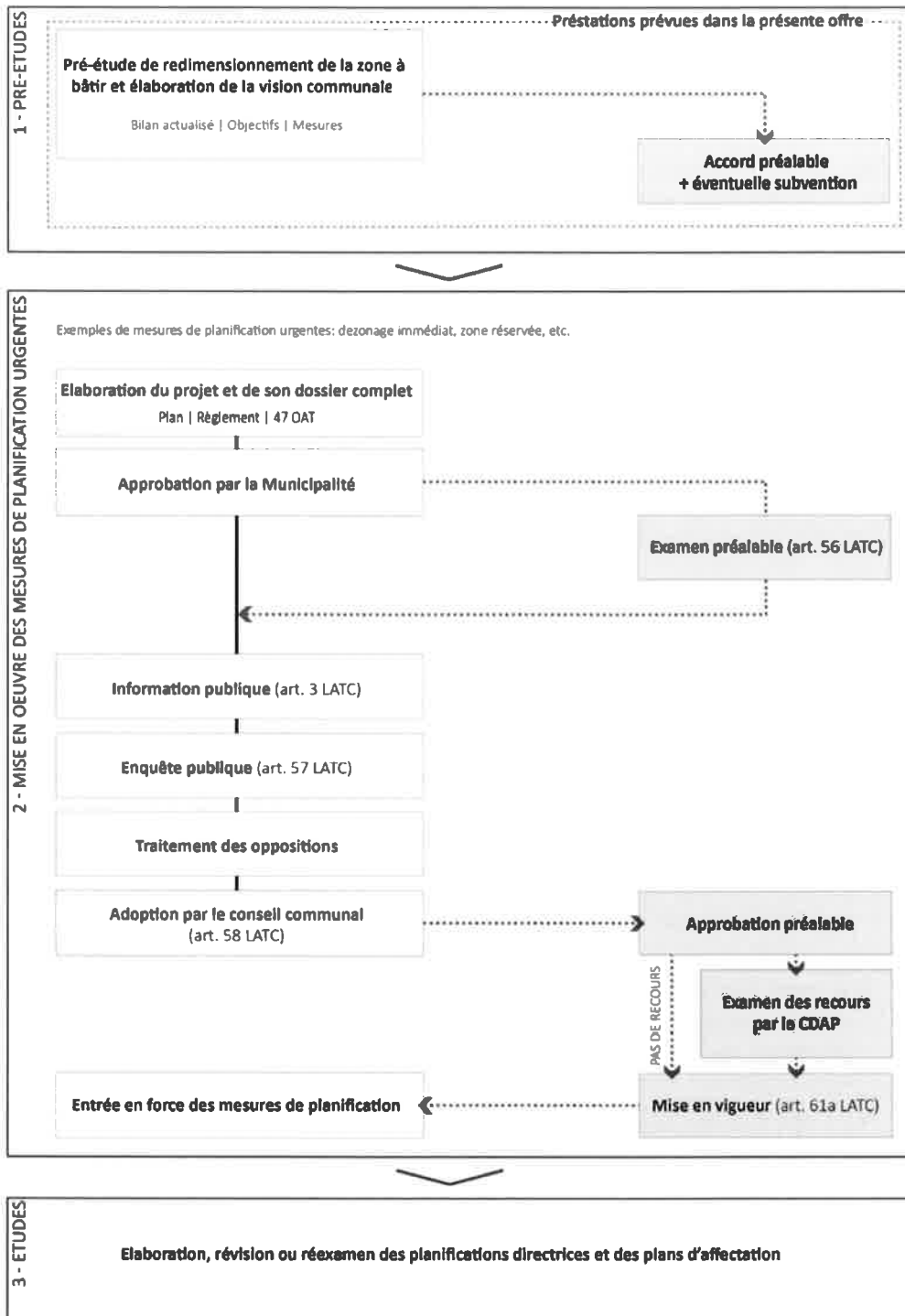
L'étude a pour but de fixer la vision du développement de la commune de Vulliens. Celle-ci pourra être soumise au Service du développement territorial (ci-après SDT) pour accord préliminaire. Cet accord permettra de limiter les risques liés aux procédures futures. Il permettra aussi de faire une demande d'aide financière, le Canton pouvant subventionner sur cette base les procédures de redimensionnement de la commune ainsi que la pré-étude.

Le déroulement des procédures en matière de planification et d'affectation liées à l'adaptation des plans à la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (ci-après LAT) et au PDCn est récapitulé dans le schéma ci-après.



COMMUNES

CANTON



ABA PARTENAIRES SA

### **Information sur le soutien financier cantonal au redimensionnement de la zone à bâtir par les communes :**

Le décret du Grand Conseil entré en vigueur le 1er septembre 2015 met à disposition un crédit-cadre de 5 millions de francs, afin de financer une aide aux communes pour la révision de leurs plans d'affectation en vue du redimensionnement de leur zone à bâtir.

Cette aide ne peut excéder 40 % des dépenses communales en relation avec les adaptations des plans généraux d'affectation découlant directement des nouvelles dispositions de la LAT, ainsi que du PDCn, plus spécifiquement pour répondre à la mesure A11 du PDCn.

La commune, ou son mandataire, élabore la vision communale sous la forme d'une pré-étude telle que proposée dans la présente offre qu'elle transmet au SDT avec la demande de subvention.

Seuls les coûts engendrés par l'accomplissement économe et efficace de la révision des plans d'affectation et de la création des zones réservées en lien avec le surdimensionnement de la zone à bâtir peuvent être pris en compte pour le calcul de la subvention. La pré-étude effectuée en vue d'obtenir l'avis du SDT en amont de la procédure d'examen préalable est subventionnée si elle contient les éléments figurant dans la présente proposition.

Pour information, les conditions d'octroi des subventions sont les suivantes (selon directive du SDT du 18.01.2016) :

- Une planification commencée avant le 1er septembre 2015 ne permet pas d'obtenir une subvention rétroactive. En revanche, si de nouvelles études sont nécessaires, une demande de subvention complémentaire doit être déposée ;
- Un préavis positif du SDT ouvre la voie à l'octroi de la subvention. Celle-ci doit faire l'objet d'une convention ;
- La commune fournit un devis détaillé des mesures envisagées ;
- Le SDT se base sur sa propre estimation des coûts engendrés par les mesures pour lesquelles une subvention est demandée, en fonction de chaque contexte donné ;
- Un premier versement a lieu au moment de la signature de la convention. Il porte sur le montant total de la subvention pour la pré-étude, et sur 50 % de la subvention pour les autres mesures mentionnées dans la convention. Le solde est versé lors de l'approbation préalable de la planification d'affectation par le Département du territoire et de l'environnement (ci-après DTE), sur présentation d'un décompte détaillé ;
- Le SDT fixe des délais pour la réalisation des mesures, d'entente avec la commune ;
- Le SDT, respectivement le DTE pour des subventions dont le montant excède 100'000 francs, peuvent résilier la convention lorsque les conditions émises lors de l'octroi de la subvention ne sont pas respectées - notamment les délais - ou si la commune a décidé de modifier le projet de planification ou de l'abandonner.

### 3. Données de base

Les intentions de la Municipalité pour lesquelles ABA PARTENAIRES SA soumet la présente offre de prestations et d'honoraires ont été précisées lors de l'entretien téléphonique du 21.03.2016 entre M. Daniel Schorderet, Syndic de Vulliens, et M. Alexandre Budry, Directeur de l'urbanisme.

Le bureau dispose déjà d'une bonne connaissance du contexte territorial, acquise notamment lors de l'étude régionale sur la « stratégie SDA dans le cadre du projet de PPA du Trey » réalisée en février 2016. Ces connaissances préalables permettront à nos urbanistes d'entrer directement dans le vif du sujet concernant les objets de la présente offre.

### 4. Objet de la proposition

La présente proposition couvre l'ensemble des prestations permettant d'aboutir à la formalisation d'une pré-étude de redimensionnement de la zone à bâtir et l'élaboration de la vision communale en la matière. Le périmètre pris en compte dans cette étude intègre l'ensemble du territoire communal de Vulliens.

L'étude commence par l'établissement des possibilités de croissance à l'horizon de 15 ans, sur la base des taux définis dans la fiche A11 du projet de 4e adaptation du PDCn (maintenu à 1% dans le cas de la commune de Vulliens). La comparaison de ce potentiel avec les réserves en zones à bâtir actualisées – c'est-à-dire tenant compte des constructions réalisées et des demandes de permis de construire accordées depuis le dernier bilan MADR – permettra d'évaluer le surdimensionnement effectif de la commune. L'étude permettra également de définir le territoire urbanisé de la commune.

Sur la base de son potentiel de croissance et du territoire urbanisé, la délimitation du périmètre de développement à 15 ans, ainsi que les objectifs quantitatifs et qualitatifs en lien pourront être définis par nos urbanistes. Ceux-ci décriront les mesures de redimensionnement à prendre, comme par exemple la création sans délai des zones réservées pour les terrains devant faire l'objet d'une réflexion plus approfondie ou la restitution immédiate à la zone agricole des terrains les moins aptes à la construction, généralement situés hors du territoire urbanisé (modification ciblée du PGA) .

En résumé, l'étude est subdivisée en deux phases pour lesquelles le contenu est précisé ci-après :

#### **PHASE 1 – PRE-ETUDE DE REDIMENSIONNEMENT DE LA ZONE A BATIR**

- l'évaluation du surdimensionnement initial (actualisation du bilan MADR) ;
- le calcul des possibilités de croissance à l'horizon de planification ;
- la formulation des objectifs quantitatifs et qualitatifs ;
- la délimitation du périmètre du territoire urbanisé ;
- la délimitation du périmètre du développement prévu à 15 ans (voire à 25 ans).

#### **PHASE 2 – VISION COMMUNALE**

- les recommandations des mesures de redimensionnement à prendre ;

- l'estimation du dimensionnement après planification ;
- le calendrier et l'estimation des coûts (condition pour obtenir une éventuelle subvention du canton) ;
- les documents à élaborer en vue de l'examen préalable du Service du développement territorial (SDT) du Département du territoire et de l'environnement (DTE), avec l'estimation de leurs coûts.

## 5. Calendrier prévisionnel

	2016			
	mai	juin	juillet	août
<b>SEANCES</b>				
Commune	x		x	
Demi-journée d'actualisation des données	x			
Etat de Vaud			x	
<b>ETUDE</b>				
Confirmation du mandat et lancement				
Etude				
Examen de l'étude				
Préavis de l'étude				

## 6. Calcul des honoraires et facturation

Le calcul des honoraires est établi selon le temps consacré par catégorie, sur la base de tarifs réduits des recommandations des directives KBOB (Confédération, Cantons et Union des villes suisses) pour l'année en cours.

L'estimation des honoraires est réalisée selon l'appréciation qui peut être portée aujourd'hui sur la nature et la portée du mandat à accomplir.

### Taux horaires par catégorie de qualification (catégories définies par la SIA)

Fonctions par catégorie de qualification	Tarif HT 2016 :	KBOB	ABA
• Urbaniste chef de projet	Cat. B	CHF 182.-	CHF 160.-
• Architecte / Urbaniste spécialisé	Cat. C	CHF 157.-	CHF 140.-
• Technicien / Dessinateur	Cat. D	CHF 133.-	CHF 110.-
• Administration / secrétariat	Cat. E	CHF 111.-	CHF 90.-

La facturation sera accompagnée d'un aperçu des comptes et d'un libellé des prestations effectuées.tar

Le tarif horaire ABA PARTENAIRES SA est bloqué jusqu'à fin 2016.

## Pré-étude de redimensionnement de la zone à bâtir + élaboration de la vision communale

### Détail des prestations

- > Evaluation du surdimensionnement initial (actualisation du bilan MADR).
- > Calcul des possibilités de croissance à l'horizon de planification.
- > Formulation des objectifs quantitatifs et qualitatifs.
- > Délimitation du périmètre du territoire urbanisé.
- > Délimitation du périmètre du développement prévu à 15 ans (voire à 25 ans).
- > Recommandation des mesures de redimensionnement à prendre.
- > Estimation du dimensionnement après planification.
- > Calendrier et estimation des coûts (condition pour obtenir une éventuelle subvention du canton).
- > Elaboration des documents en vue de l'examen préalable du Service du développement territorial (SDT) et du Département du territoire et de l'environnement (DTE), avec l'estimation de leurs coûts.

### Détail des séances

- > 1 séance de lancement avec la Commune.
- > 1 demi-journée à l'administration communale pour actualiser le bilan MADR.
- > 1 présentation de l'étude à la Municipalité.
- > 1 séance technique avec le SDT.

### Détail des honoraires

	Catégorie	Tarif HT	Heures	Honoraires HT
	B	160.-	40	6'400.—
	C	140.-	100	14'000.—
	D	110.-	8	880.—
	E	90.-	8	720.—
<b>Total</b>			<b>156</b>	<b>22'000.—</b>
Frais (cf. point 9)				400.—
<b>Sous-total HT</b>				<b>22'400.—</b>
TVA 8%				1'792.—
<b>Total TTC des prestations</b>				<b>24'192.—</b>



## 7. Prestations complémentaires

Les prestations complémentaires seraient liées à des interventions annexes aujourd'hui non-prévisibles. Il peut s'agir notamment de négociations ou d'informations imprévues auprès d'interlocuteurs tiers tels que les services de l'Etat de Vaud. Elles peuvent être complétées par des rapports ou notes.

Les éventuelles prestations complémentaires non prévues dans la présente offre seront entreprises qu'avec l'accord préalable du mandant.

Elles feront l'objet d'estimations séparées, soumises à l'approbation de la Municipalité.

## 8. Sous-traitance

Aucune sous-traitance des prestations d'urbanisme n'est prévue dans le cadre de ce mandat.

## 9. Frais

Les frais de reproduction, documentation et photocopies internes seront facturés selon les tarifs pratiqués par les entreprises locales de reprographie. Les reproductions externes (reproduction, documentation, photocopies et tirages de plans) seront facturées sur la base des débours effectifs des maisons de reproduction.

Les frais de déplacement sont à la charge du mandant selon les directives KBOB (CHF 0.60/km, HT).

Les taxes et émoluments seront facturés sur la base des débours effectifs.

Estimation des frais : **CHF 400.- HT**

## 10. Conditions de paiement

Les demandes d'acomptes et factures sont payables net à 30 jours.

La TVA de 8% sera ajoutée à tous les montants facturés.

## 11. Assurance RC

Vaudoise Assurances, police No. 910270 1 2500, couverture CHF 10'000'000.-