Yvonand, 17 août 2015

Municipalité d'Yvonand
Av. du Temple 8
Tél. 024/557 73 00
Fax 024/557 73 01
greffe@yvonand.ch
www.yvonand.ch

AU CONSEIL COMMUNAL

1462 YVONAND

Préavis municipal No 2015/15

Concerne : Demande de crédit pour l'élaboration d'un Plan de quartier sur les parcelles 269 et 270 sises ''en Mortaigue''

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs les conseillers,

Par ce préavis, la municipalité sollicite le conseil communal pour un crédit nécessaire à l'élaboration d'un plan de quartier (PQ) ''en Mortaigue'' pour les parcelles 269 et 270 de notre commune.

Préambule

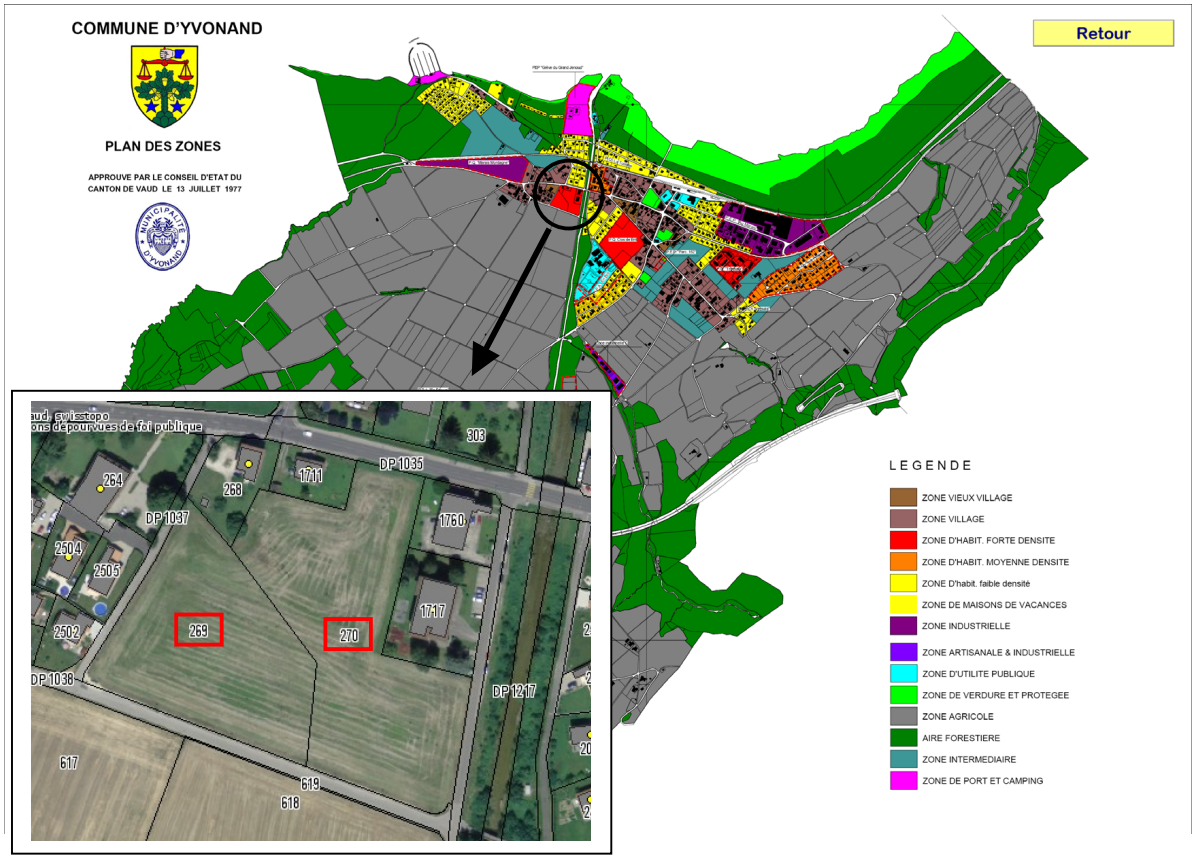
Les parcelles registre foncier N° 269 et 270 sont affectées à la zone d'habitation forte densité selon le plan général d'affectation (plan de zones) datant du 13 juillet 1977, actuellement en vigueur. Ces parcelles sont aussi intégrées au périmètre de centre validé par le service du développement territorial (SDT) en date du 3 avril 2013.

Le règlement communal sur le plan général d'affectation (RCPGA) précise à son chapitre 5 - zone d'habitation à forte densité - et plus précisément à son art. 15 :

> '' cette zone est destinée à la construction de bâtiments de plusieurs logements dont la mise en valeur est soumise à l'adoption d'un plan de quartier. La liste des plans de quartier légalisés se trouve en annexe''

Les parcelles N° 269 et 270 sont dès lors soumises à une planification communale en vue de leur mise en valeur.

La parcelle N° 269, d'une surface de 6'626 m2, est la propriété de Mme Brigitte Auberson et M. Bertil Correvon ; la parcelle n° 270, d'une surface de 8'888 m2 est propriété de la Commune d'Yvonand.



Début 2014, les propriétaires de la parcelle n° 269 se sont approchés de la municipalité et ont exprimé le désir d'élaborer une étude de plan de quartier afin de pouvoir réaliser un projet de construction. Les parcelles 269 et 270 étant contigües, il est donc nécessaire que l'étude du plan de quartier englobe l'entier de la zone.

En effet, l'art. 65 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) mentionne que le périmètre d'un plan de quartier doit être délimité, autant que possible, par des voies de communication ou par des limites naturelles. Dans l'idéal, les propriétaires des quatre autres parcelles déjà bâties de la zone (N° 268, 1711, 1717 et 1760) pourraient aussi être partie prenante au projet.

Il est aussi important de relever que la réalisation des constructions pourrait avoir lieu par étapes, la municipalité estimant qu'une réalisation plus lointaine de sa parcelle N° 270 semblerait judicieuse.

Objets du préavis

La municipalité soumet à l'approbation du conseil communal l'étude et l'élaboration d'un plan de quartier regroupant les parcelles n° 269 et 270 sises en Mortaigue, voire les parcelles N° 268, 1711, 1717 et 1760 mentionnées plus haut.

Pour ce faire, les propriétaires de la parcelle N° 269 et la municipalité ont demandés à deux bureaux d'urbanisme spécialisés, AWA Architecture et Dolci Architectes Sàrl, d'établir les offres pour un tel projet conformément aux directives cantonales et légales en vigueur.
Il a aussi été demandé des compléments d'offre afin d'obtenir une vue d'ensemble des coûts liés à ce type de planification, particulièrement en ce qui concerne les analyses géologiques des sols ainsi que les sondages archéologiques exigés par le service cantonal concerné, les parcelles se situant sur un site inventorié. En application à notre règlement, une troisième offre sera demandée après approbation du préavis par le conseil communal.

Procédure

La procédure pour l'élaboration d'un plan de quartier ou de plan partiel d'affectation est régie par la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), les articles 43 et suivants, ainsi que par son règlement d'application (RLATC), article 11.

Il est à préciser que la planification de ces parcelles devra de toute manière être effectué dans le cadre de la révision du RCPGA, révision ayant été mise en œuvre à la fin de l'année 2014 et dont la durée devrait durer être de plusieurs années.

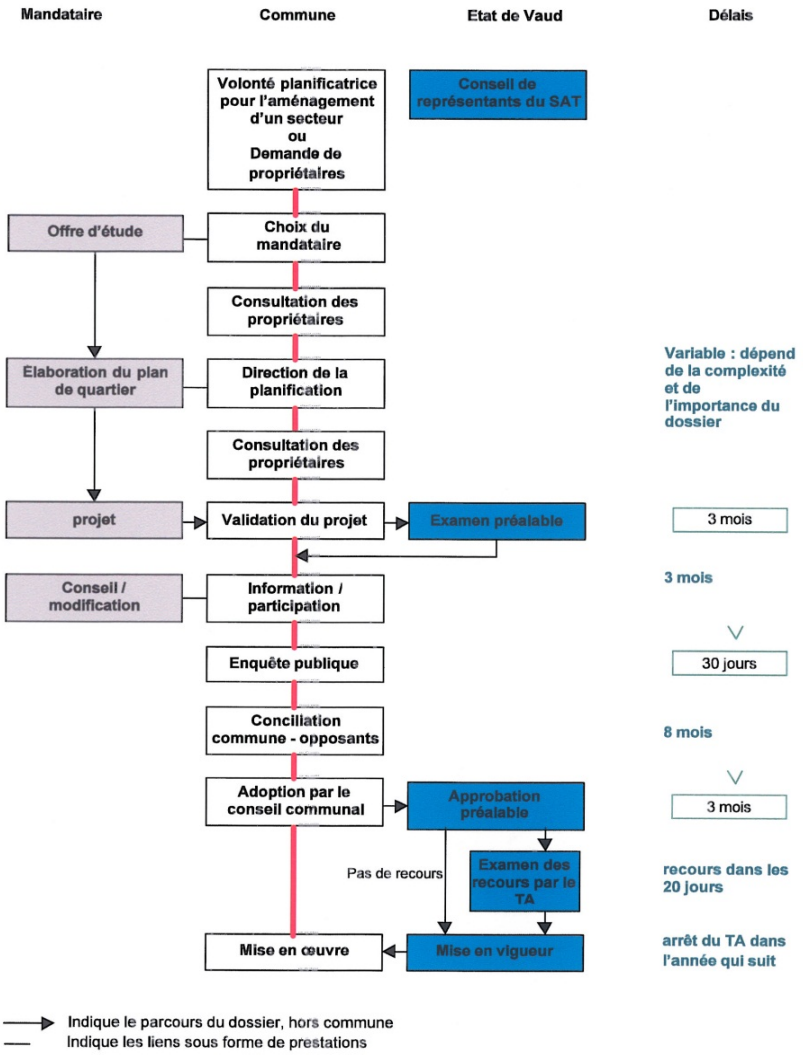
Pour l'entier de la procédure d'élaboration d'un plan de quartier, il est nécessaire de prévoir une durée minimale de 15 mois, soit dès le démarrage de l'étude et jusqu'à sa validation légale par le conseil d'Etat, en passant par la procédure d'enquête publique.

Les nouvelles règlementations sur l'aménagement du territoire (LAT) devront évidemment être prises en compte et la municipalité a déjà informé les propriétaires de la parcelle N° 269 qu'un projet de création d'une zone sportive pourrait être envisagé sur les parcelles situées vis-à-vis (parcelles N° 618 et 620).

De plus et afin de préserver le bâti environnant, la municipalité a précisé que le projet devra comprendre un coefficient d'utilisation du sol (CUS, surface brute de plancher utile/surface constructible du terrain) entre 0,625, coefficient minimum pour la zone de périmètre de centre selon le plan directeur cantonal, et 0,8 pouvant éventuellement arriver à 1.0.

Pour information, le CUS en vigueur selon notre RCPGA est de 0,6 au maximum pour la zone forte densité, coefficient qui n'est plus en adéquation avec les directives cantonales. En comparaison, le CUS pour la zone village n'est pas limité, toutefois la municipalité a décidé d'appliquer un CUS maximum de 1,0 pour toutes les constructions afin de limiter dans une mesure qu'elle a jugée raisonnable la densification du bâti villageois.

Le déroulement d'une procédure de plan de quartier



Aspects financiers

La demande de crédit porte sur les montants, TVA incluse, selon les offres reçues et sont évoqués ci-dessous :

- Etude et élaboration du PQ "En Mortaigue"	Fr.	70'740.00
- Frais de géomètre et ingénieur	Fr.	9'828.00
- Etude géotechnique des sols	Fr.	16'686.00
- Sondages archéologiques (selon les directives de la section d'archéologie cantonale)	Fr.	85'836.00
- Emoluments administratifs	Fr.	2'700.00
Total :	**Fr.**	**185'790.00**

Répartition des coûts

Les propriétaires de la parcelle N° 269 et la municipalité ont estimés équitable de répartir les coûts au prorata de la surface de chaque parcelle concernée :

Parcelle N° 269	Mme Auberson et M. Correvon	6'626 m2	43%
Parcelle N° 270	Commune d'Yvonand	8'888 m2	57%
Parcelles N° 268, 1711, 1717 et 1760	Répartition à définir selon les avantages acquis et une dégressivité selon le moment de la réalisation. Si tel est le cas, la clé de répartition pour les parcelles N° 269 et 270 pourrait être modifiée à la baisse.		

Les frais incombant à la commune d'Yvonand pour l'élaboration du Plan de quartier "En Mortaigue" se montent à Fr. 105'900.- (57% du montant global, TVA incluse) ; une éventuelle participation des propriétaires des parcelles déjà bâties serait à déduire.

Conclusion.

Au vu de ce qui précède, la municipalité prie le conseil communal de prendre les décisions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVONAND

Vu le préavis de la municipalité et entendu le rapport de la commission ad hoc ainsi que celui de la commission des finances,

d é c i d e :

1. D'accorder à la municipalité un crédit de Fr. 105'900.00 (57% du montant global, TVA incluse) pour l'élaboration du Plan de quartier Mortaigue.
2. De financer ce montant par les liquidités courantes.
3. D'amortir le montant de Fr. 105'900.00 sur 30 ans, compte 9129.01 (Lotissement Mortaigue).
4. D'imputer le compte d'exploitation 310.3303 (amortissement obligatoire) de Fr. 3'530.00 sur 30 ans.

Nous vous présentons, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :	**La Secrétaire :**
Philippe Moser	Viviane Potterat

Municipal-délégué : M. Guy-Daniel Beney