



PREAVIS MUNICIPAL N° 03 / 2015
AU CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-BARTHELEMY

**Relatif à la Modification du
règlement sur le Plan général d'affectation et la police des constructions
Article 4.5**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

1. OBJET DU PREAVIS

Conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), nous avons l'avantage de requérir de votre part l'adoption d'une modification de l'article 4.5 du Règlement communal sur le Plan général d'affectation et la police des constructions. La justification de cette requête est développée ci-après.

2. JUSTIFICATION

Plus de huit ans après l'adoption du Règlement communal sur le Plan général d'affectation le 27 juin 2006 et constatant la mauvaise adéquation entre le nombre de logements et la surface de terrain nécessaire, la Municipalité a entrepris une réflexion pour modifier le rapport surface/logement. Il s'agit aussi d'utiliser de façon optimale, donc mesurée et rationnelle, les surfaces en zone à bâtir.

Des contacts avec le Service cantonal du développement territorial (SDT) ont permis d'avancer dans le projet et de faire des propositions concrètes.

La modification du RPGA permet de mieux utiliser le sol, par une meilleure répartition de la surface des logements en fonction des besoins avérés actuels (taille des ménages, familles recomposées, etc.).

3. ACCORD PRELIMINAIRE DU SDT (Service du développement territorial)

Un courriel du 22 décembre 2014 envoyé à la Municipalité de Saint-Barthélemy par le SDT fait office d'accord préliminaire. Ce dernier repose sur les bases légales en vigueur, sur le Plan directeur cantonal dans son état actuel et sur les études régionales ou sectorielles connues à ce jour.

4. CONSTITUTION DU DOSSIER DE PLANIFICATION

La démarche de planification engagée par la Municipalité a été conduite par son mandataire qualifié, au sens de l'article 5a LATC¹, M. Régis Courdesse, ingénieur géomètre breveté, membre ASPAN (Courdesse & Associés – Ingénieurs et Géomètres SA) à Echallens.

Le dossier comprend :

- > La modification du règlement communal qui doit faire l'objet d'une décision du Conseil communal et de l'Autorité cantonale compétente qui décide de sa mise en vigueur.
- > Le rapport d'aménagement établi conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (rapport 47 OAT).

5. PROCEDURE

Examen préalable

La modification du règlement a été admise par l'ensemble des services cantonaux compétents avant la mise à l'enquête publique. Le rapport d'examen préalable a été rendu le 13 juillet 2015.

Enquête publique

La modification du règlement a été soumise à l'enquête publique du 7 août au 7 septembre 2015. Une séance d'information a eu lieu le 26 août 2015. La modification a fait l'objet d'une opposition qui sera traitée ci-après.

6. MODIFICATION DE L'ARTICLE 4.5 DU RPGA

Article 4.5 Surface minimum des parcelles constructibles

La surface minimum d'une parcelle donne droit au nombre de logements selon la répartition suivante :

Article 4.5 actuel		Article 4.5 futur	
ZVA-ZVG	750 m ² pour 1 logement maximum	ZVA	750 m ² pour 1 logement maximum
		ZVG	750 m ² pour 2 logements maximum
ZVA-ZVG	1'000 m ² pour 2 logements maximum	ZVA	1'000 m ² pour 2 logements maximum
		ZVG	1'000 m ² pour 4 logements maximum
ZVG	1'250 m ² pour 4 logements maximum	ZVG	1'250 m ² pour 6 logements maximum
ZVG	1'500 m ² pour 6 logements maximum	ZVG	1'500 m ² pour 8 logements maximum

ZVA : zone de villas

ZVG : zone du village

Dans les bâtiments existants,

Article 4.5 actuel		Article 4.5 futur	
ZVG	1'750 m ² pour 8 logements maximum	ZVG	9 logements maximum

¹

La qualité d'élaborer les plans d'aménagement est reconnue:

- aux personnes qui possèdent des connaissances approfondies en la matière et qui ont prouvé leur aptitude à résoudre les tâches d'aménagement du territoire.

7. TRAITEMENT DE L'OPPOSITION

7.1 Résumé de l'opposition

Par lettre du 7 septembre 2015, M. et Mme Michel et Isabelle Roulin et M. et Mme Henri et Marinette Favre s'opposent à la modification de l'article 4.5 du règlement sur le Plan général d'affectation et la police des constructions.

Les opposants remettent en question certains points du Rapport 47 OAT :

- 5.1 Nécessité de légaliser : les opposants doutent que la modification réglementaire soit de nature à faire baisser le prix des logements ;
- 6.1 Création et maintien du milieu bâti : les familles recomposées ont besoin de logements relativement grands ;
- A1 Localiser l'urbanisation dans les centres : la commune de Saint-Barthélemy ne correspond pas aux critères de densification ;
- A11 Légalisation des zones à bâtir : les opposants pensent que la densification de l'habitat va augmenter le nombre d'habitants potentiels ;
- B31 Habitat collectif : selon les opposants, la modification va engendrer des habitats groupés qui ne répondent pas aux souhaits de la population.

La séance d'information a permis de développer des considérations concernant le nombre important de places de parc pour les véhicules. Pour les opposants, il y a contradiction entre l'aspect financier considéré par les promoteurs et l'intention municipale de favoriser des logements à loyer abordable. En effet, les places de parc ne seront jamais en sous-sol, car trop chères, et elles seront à l'air libre ou sous couverts. La solution ne sera pas esthétique.

Considérant les articles 1.1a et 1.1b² du règlement actuel, les opposants constatent que la modification du seul article 4.5 produit des effets collatéraux et qu'elle devrait être accompagnée d'autres mesures réglant différents problèmes qui en découlent.

En conclusion, ils s'opposent à la modification proposée par la Municipalité.

7.2 Proposition de réponse

Pour répondre à l'opposition, il faut considérer le contexte réglementaire et ensuite le fond.

7.2.1 Contexte réglementaire

Lors des discussions préliminaires avec le Service du développement territorial, ce dernier a accepté la modification de l'article 4.5 en renvoyant la révision d'autres articles du Règlement sur le plan général d'affectation à une étape ultérieure. Selon la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, on estime qu'une révision est logique dans un horizon de 15 ans. Pour le RPGA adopté en 2006, la révision peut être faite d'ici 2020-2025 environ.

7.2.2 Fond

Dans le Rapport de synthèse de l'examen préalable, le SDT indique que « La MRPGA se justifie par le caractère excessivement contraignant de la règle fixée par l'art. 4.5 en vigueur, laquelle favorise une sous-utilisation ou une thésaurisation des terrains constructibles. L'assouplissement de la dite règle, dans la zone village, permettra une meilleure utilisation

² Il (=le RPGA) tend en particulier à :
a) maintenir le caractère agricole de la commune
b) sauvegarder la nature, la forme et l'harmonie du village.

des terrains constructibles en autorisant une plus grande densité d'occupation. Ainsi, elle concourra à renforcer la fonction de centralité de la zone village. »

La Municipalité fait remarquer que l'article 1.1 du règlement communal comporte également une lettre c) qui précise que le document tend à « assurer un aménagement rationnel du territoire communal en réservant des possibilités d'extension pour l'habitation et les activités professionnelles. ». D'où la modification proposée par la Municipalité.

Les considérations financières des opposants liés aux logements à loyer abordable peuvent être contredites en montrant deux exemples concrets :

- L'art. 4.5 actuel autorise, sur une parcelle de 1'000 m² avec un coefficient d'occupation du sol de 1/5 (COS), la réalisation d'un bâtiment de 2 logements sur 200 m² au sol, soit environ 560 m² de surface brute de plancher (200 m² x 2,8 niveaux), soit environ 238 m² de surface nette par logement.
Prix de vente pour une PPE : environ CHF 1'450'000.- par logement
Prix de location : environ CHF 60'000.-/an ou CHF 5'000.-/mois
- L'art. 4.5 futur permettrait, sur la même parcelle de 1'000 m², la réalisation d'un bâtiment de 4 logements sur 200 m² au sol, soit environ 560 m² de surface brute de plancher, soit environ 112 m² de surface nette par logement.
Prix de vente pour une PPE : environ CHF 700'000.- par logement
Prix de location : environ CHF 30'000.-/an ou CHF 2'500.-/mois

Avec le nouvel article, il faudrait bien sûr adapter le nombre de places de parc au nombre de logements. Mais pour la Municipalité, des logements à 200 m² sont inabordables et non adaptés à notre région, contrairement à des logements entre 90 et 120 m² qui trouvent plus facilement des acquéreurs ou des locataires.

La modification de l'article 4.5 va tout à fait dans le sens de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, grâce à une meilleure utilisation du sol.

Pour toutes les raisons indiquées ci-dessus, la Municipalité propose au Conseil communal d'accepter sa réponse et de lever l'opposition.

CONCLUSION

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

Le Conseil communal de Saint-Barthélemy

- Vu le présent préavis,
- Oui le rapport de la commission chargée de rapporter sur cet objet porté à l'ordre du jour,

DECIDE

- d'adopter la modification de l'art. 4.5 du règlement sur le Plan général d'affectation et la police des constructions ;
- de lever l'opposition de Monsieur et Madame Michel et Isabelle Roulin et de Monsieur et Madame Henri et Marinette Favre ;
- d'accepter la réponse aux opposants telle qu'elle figure dans le présent préavis ;
- d'octroyer à la Municipalité tous pouvoirs pour plaider devant toute instance, dans le cadre de l'application ou de tout litige consécutif à l'adoption de la modification précitée ;
- d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'avancement de ce dossier.

Ainsi approuvé par la Municipalité dans sa séance du 02 novembre 2015 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic


Dominique Dafflon



La Secrétaire


Anita Devaud

Personne en charge du dossier : M. Alain Villaz, municipal.