

# Procès-verbal de l'assemblée du Conseil Général de Ballens le 13 septembre 2018

**Présidence** : Mme Isabelle Goy

## 1) Appel

L'appel fait constater l'absence de Mmes Tatiana Baumann, Suzanne Burbage, Nelly Croisier, Barbara Goy, Yvette Illi et MM. Romuald Gouffon, Jean-Pierre Kiener, Beat Laubscher, Sébastien Murri, Aurélio Palmieri, Jean-Marc Roch excusés, MM. Daniel Gebhard et David Hofmann.

## Ouverture

Les membres ayant été régulièrement convoqués, le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer. La Présidente la déclare ouverte.

- Ordre du jour :**
- 1) appel
  - 2) approbation du dernier procès-verbal
  - 3) assermentation/démission
  - 4a) présentation d'un PGA
  - 4b) préavis municipal
    - 03/2018 – Demande d'un crédit de CHF 90'000.-- pour la révision
      - du plan général d'affectation
      - du plan partiel d'affectation du village
      - du règlement sur le plan général d'affectation et la police des constructions
  - 5) communications municipales
  - 6) divers et propositions individuelles

Le Syndic prend la parole pour nous faire part d'une modification de l'ordre du jour avant le point 4. Une présentation d'un PGA (Plan Général d'Affectation) sera faite par un bureau avant le préavis concerné.

L'ordre du jour est mis en discussion. La parole n'étant pas demandée, il est accepté avec la modification à main levée et sans avis contraire.

## 2) Approbation du dernier procès-verbal

Chaque membre ayant reçu ce procès-verbal à domicile, il n'en est pas fait lecture. Aucune modification n'étant apportée, le procès-verbal du 14 juin 2018 est adopté à main levée et sans avis contraire.

### 3) Assermentation / démission

M. Xavier Jotterand s'avance pour se faire assermenter. La Présidente lit la formule de serment contenue dans l'article 4 du Règlement du Conseil Général de Ballens, puis M. Jotterand solennise sa promesse. Aucune démission.

#### 4a) Présentation d'un PGA

M. Gilles Claivaz, urbaniste et géographe du bureau Dolci Architectes à Yverdon-les-Bains, nous montre une présentation d'un Plan Général d'Affectation afin de nous expliquer les aboutissements, le déroulement ainsi que les raisons pour lesquelles la Municipalité va démarrer ce PGA.

Si la commune ne met pas à l'enquête ce nouveau PGA avant le 20 juin 2022 :

- elle sera sous la loupe du Service du Développement Territorial. Ce dernier est susceptible de faire opposition lors de demandes de permis de construire pour de nouvelles constructions, ce qui a déjà été le cas pour Ballens. Ces mises à l'enquête seront au minimum bloquées par l'Etat.
- c'est le canton qui va prendre les choses en main à sa façon, sans se soucier du bonheur des citoyens.

Mme Queiros relève qu'il y a actuellement dans notre village des gros bâtiments vides qui vont certainement être réaménagés en petits immeubles (ou maisons à plusieurs appartements). Au niveau de la population, cela engendrerait une augmentation plus rapidement du nombre d'habitants qu'avec des constructions individuelles.

M. Claivaz clarifie que c'est bien évidemment l'objectif de la révision de la LAT. S'il y a une mise à l'enquête pour une transformation d'un bâtiment existant, il y a pour ainsi dire presque aucune chance que le canton fasse opposition.

M. Gendre demande comment se fait le calcul pour transformer les m<sup>2</sup> disponibles et le nombre d'habitants pouvant être potentiellement accueillis?

M. Claivaz nous donne l'exemple d'une parcelle de 1000 m<sup>2</sup>. Le coefficient d'utilisation du sol, à savoir le rapport entre la surface constructible et la surface de la parcelle, est de 0.5. Cela signifie que l'on a le droit de construire 500m<sup>2</sup> sur cette parcelle. Ensuite, en fonction de l'endroit où on est situé, supposons en zone village : on considère que le 90% des droits à bâtir sont des logements et 10% c'est autre. Calcul =  $500 \times 90\% = 450$ , divisé par 50m<sup>2</sup> par habitants = 9 habitants potentiels. Selon l'échelle fédérale, la moyenne statistique est de 47m<sup>2</sup> par habitant.

M. Alain Jotterand désire savoir sur quelles bases le canton a pris la décision si une commune devient un centre ou non.

M. Claivaz explique que des critères sont pris en compte comme la qualité de la desserte, des services (exemples : magasins, poste, bancomat) et si le village est un bassin versant important c'est-à-dire si tout le monde passe par là.

M. Ruchat donne l'exemple d'un propriétaire d'une maison au centre du village en zone villageoise, devant laquelle il y aurait une parcelle permettant une extension pour faire quelque chose. Pour bâtir, ce serait fichu ?

M. Claivaz ne peut pas répondre à cette question. Ce qui est sûr, c'est que les parcelles situées en limite de zone à bâtir ont beaucoup plus de chance d'être dézonées ou de perdre leur droit à bâtir par rapport à celles situées au centre du village. L'objectif est de densifier, mais aussi de redonner au maximum de surfaces à la zone agricole. Ca ne veut pas dire pour autant que toutes les parcelles situées au centre de la zone à bâtir vont garder leur droit à bâtir. Chaque situation va être étudiée au cas par cas.

Mme Gavin demande s'il existe un système d'indemnisation pour les personnes qui auront des parcelles dézonées.

L'objectif mis en place dans ce genre de démarche est d'essayer de trouver les solutions les moins dommageables pour les propriétaires. Un processus va se faire au bout duquel on peut se retrouver avec beaucoup moins de droit à bâtir que ce vous aviez précédemment. Une procédure civile appelée expropriation matérielle se fait après coup et un procès peut être intenté à la commune avec une chance d'obtenir quelque chose. Mais pour l'instant, il y a un certain nombre de critères qui sont restrictifs, notamment si vous n'avez jamais eu l'intention de construire sur ce terrain, ni manifesté l'intention de l'équiper en vue de bâtir, ni mis en vente. Il y aura peu de gens qui auront la chance d'être indemnisés. La commune sera attaquée mais c'est l'Etat de Vaud qui paiera si quelqu'un doit payer.

#### **4b) Préavis municipal**

Préavis municipal no 03/2018

Objet : **Demande d'un crédit de CHF 90'000.-- pour la révision**

- **du plan général d'affectation**
- **du plan partiel d'affectation du village**
- **du règlement sur le plan général d'affectation et la police des constructions**

Chaque conseiller et conseillère ayant reçu un exemplaire de ce préavis à domicile, il n'en est pas fait lecture. M. Jean-Pierre Ruchat lit le rapport des délibérations de la Commission de gestion-finances. La discussion est ouverte.

La parole n'étant pas demandée, le préavis est soumis aux voix de l'assemblée et adopté à main levée sans avis contraire, avec une abstention.

- Le Conseil décide :
- d'accepter le préavis relatif aux révisions :
    - du Plan général d'affectation (PGA),
    - du Plan partiel d'affectation du village,
    - du Règlement sur le Plan général d'affectation et la police des constructions ;
  - d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux tels que décrits dans le présent préavis pour un montant de CHF 90'000.-- ;
  - d'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 90'000.-- auprès d'un établissement financier ;
  - de dire que cet emprunt sera amorti, en règle générale, sur une période de 10 ans à compter du budget 2019, par le compte no 60.331.

## **5) Communications municipales**

Aucune communication.

## **6) Divers et propositions individuelles**

La Présidente remercie la Municipalité pour la sortie du Conseil et nous informe que la bergère a retrouvé un porte-clefs avec une basket « Carlsberg ». Il sera déposé au bureau communal.

La parole n'est plus demandée. L'assemblée est levée à 21h04.

### **Contre-appel :**

Le contre-appel fait toujours constater l'absence de MM. Daniel Gebhard et David Hofmann.