



Cheseaux-Noréaz, le 27 octobre 2025

COMMUNE DE CHESEAUX-NOREAZ

Préavis municipal N° 30/25 relatif à la demande de crédit d'investissement pour la révision du plan d'affectation communal (PACom).

Ce préavis sollicite un crédit d'étude pour la révision du plan général d'affectation (PGA) sous la forme d'un plan d'affectation communal (PACom – nouvelle dénomination légale). Cette révision permettra de conformer les outils de planification du territoire aux lois et documents directeurs en vigueur.

En parallèle, cette révision doit aussi répondre aux enjeux actuels liés à la densification, à la préservation de la biodiversité, à la mobilité douce et à l'adaptation de la commune face aux changements climatiques.

Contexte

Les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol en définissant des zones sur le territoire communal qui doit être entièrement affecté. Ils sont contraignants pour les autorités et les propriétaires.

Actuellement, le territoire communal est régi par plusieurs planifications :

- Plan général d'affectation du 26.04.1995 et son règlement du 18.04.2000 ;
- Plan général d'affectation zone des hameaux du 18.04.2000 ;
- Plan d'extension partiel fixant une zone de constructions d'utilité publique au lieu-dit A l'Evangile du 19.03.1982 ;
- Modification du Plan d'extension partiel "A L'Evangile" approuvé par le Conseil d'Etat du 19.03.1982 et 18.06.1997;
- Plan de quartier "Les Balcons du Lac" du 11.04.1997 ;
- Plan de quartier au lieu-dit "Champ-Pittet" du 25.01.1995 ;
- Plan partiel d'affectation "Coteau des Ifs" du 01.12.2006 ;
- Plan partiel d'affectation "Châble – Perron" du 11.03.1999 ;
- Décision de classement des réserves naturelles de la rive sud du lac de Neuchâtel du 04.10.2001.

La Commune de Cheseaux-Noréaz doit mettre en conformité ces diverses planifications avec la législation en vigueur. En effet, le cadre légal et directeur de l'aménagement du territoire a fortement évolué ces dernières années avec notamment l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée et son ordonnance (OAT) en 2014, le nouveau plan directeur cantonal (PDCn) en janvier 2018 ou encore la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LATC) et son règlement d'application (RLAT) en septembre 2018. A ceci s'ajoute encore les nouvelles lois sur la protection du patrimoine (LPrPCI) en 2022 et sur la protection de la nature et du paysage (LPrPNP) en 2023.

L'art. 27 de la LATC précise que les plans d'affectation communaux doivent être réexaminés tous les 15 ans. Or les planifications précitées ont, pour certaines, largement dépassé ces quinze années et il convient à la Commune de se mettre en conformité avec cet article de loi.

La révision du PGA concerne l'entier du territoire communal à l'exception du secteur du camping VD8 pour lequel le recours à une planification de détail est plus judicieux en raison des multiples thématiques spécifiques à y traiter et pour ne pas retarder la procédure du PACom.

Enjeux et objectifs du PACom

Outre la mise en conformité avec le cadre légal actuel, la révision du PGA est l'occasion de repenser les règles constructives dans les différentes zones d'affectation. Ce travail permet de modifier et d'adapter les zones actuelles, de clarifier les dispositions règlementaires de certains secteurs, de prévoir des dispositions manquantes ou d'en modifier d'autres. La Commune peut rencontrer dans certains cas des difficultés d'application de son règlement en ce qui concerne les transformations des bâtiments existants. Une réflexion sera également menée au sein de chaque zone pour analyser la pertinence des règles de construction par rapport au bâti existant et à son potentiel d'évolution.

En complément, le PACom devra intégrer explicitement les inventaires patrimoniaux et environnementaux (inventaires fédéraux, réseaux écologiques, recensement architectural, régions archéologiques...) afin d'assurer la transparence des contraintes applicables et de protéger le patrimoine naturel et bâti. La prise en compte des dangers naturels et la mise à jour des limites forestières feront parties intégrantes du processus.

L'opportunité d'abroger les plans de détails et de définir des règles harmonisées au sein d'un tissu bâti qui présente la même typologie sera aussi effectuée. La révision sera également l'occasion de repenser le futur de la commune en réfléchissant à la création d'une centralité villageoise autour de l'administration communale.

L'ensemble de ces réflexions devra être coordonné avec le Plan directeur régional (PDR) du nord vaudois ainsi qu'avec le projet d'agglomération AggloY dans lesquels notre commune est comprise. Il s'agira de mettre en place une planification communale adaptée aux objectifs régionaux.

Enfin, pour garantir que le PACom soit adapté tant aux contraintes légales qu'aux attentes de la population, une démarche participative sera organisée afin d'intégrer les préoccupations citoyennes parallèlement à l'élaboration du PACom. Ceci permettra d'anticiper les oppositions et de renforcer l'adhésion de la population au projet.

Concrètement, le PACom a pour objectif d'assurer un aménagement judicieux et mesuré du territoire communal axé sur les qualités du bâti, de la nature et de l'environnement, tout en prenant compte dans la mesure du possible des aspirations des citoyens.

Autorités compétentes

La Municipalité de Cheseaux-Noréaz est l'autorité compétente pour l'élaboration du PACom (art.34 LATC). Elle sera secondée par un bureau d'urbanisme à déterminer. La Municipalité veillera à garantir les intérêts du plus grand nombre tout en appliquant le cadre légal et les directives supérieures.

Le Conseil général, en tant qu'organe législatif, adoptera le PACom après l'enquête publique.

Le Département compétant se chargera, en fin de procédure, de procéder à l'approbation du plan et sa mise en vigueur qui clôturera la procédure d'élaboration du PACom.

Procédure

La révision d'un PACom est un processus complexe marqué par des étapes successives et dont la procédure est définie par les art. 34 et suivants de la LATC. La première étape de la démarche consiste à soumettre le projet d'intention à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) en vue d'obtenir son examen préliminaire. Le projet d'intention établi avec le bureau Dolci architectes SA a été transmis à la DGTL le 11.08.2025 et l'examen préliminaire nous est parvenu le 2.10.2025.

Il précise la suite de la procédure et les demandes de la DGTL.

Dans le cadre de l'examen préliminaire, plusieurs thématiques nécessitant des coordinations avec les services cantonaux ont été identifiées. Ces coordinations seront menées avant le dépôt du dossier pour examen préalable (art.37 LATC).

Par la suite, il conviendra de mettre en place les nouvelles zones d'affectations, leur réglementation, les dispositions architecturales générales, de réfléchir à la mise en place de limites de constructions et de prendre en compte toutes les thématiques auxquelles la commune est confrontée (nature, eau, dangers naturels, stationnement...).

Dès le retour du Canton, nous adapterons le dossier afin de pouvoir le soumettre à l'enquête publique durant 30 jours. Après traitement des éventuelles oppositions, le PACom devra être adopté par le Conseil général puis approuvé et mis en vigueur par le Département cantonal.

Calendrier

Le calendrier intentionnel suivant est prévu pour les différentes étapes de la procédure décrite ci-dessus :

Etapes	Calendrier
Dossier pour examen préalable	2026
Démarche participative (2 ateliers)	2 ^{ème} semestre 2026
Etude de réaménagement (centre du village)	Été 2026
Examen préalable par les services cantonaux	1 ^{er} semestre 2027
Dossier pour enquête publique	2 ^{ème} semestre 2027
Enquête publique	1 ^{er} semestre 2028
Légalisation jusqu'à approbation par le Département	2028 - 2029

Budget

Le budget, qui comprend les prestations d'urbanisme, de géomètre et de l'ingénieur en charge des dangers naturels est le suivant :

Etapes	Prestations	Coûts totaux en CHF
Révision PACom - Prestations d'urbaniste	Examen préalable Enquête publique Légalisation Frais	103'000.00
Révision PACom - Autres mandataires	Géomètre - Levé de lisière (étape examen préalable) Ingénieur environnement - Dangers naturels (étape examen préalable) Géomètre - Authentification base cadastrale (étapes enquête publique et légalisation) Géomètre - Fichiers électroniques conformes à NORMAT 2 (étape légalisation)	32'000.00
Démarche participative	Préparation + 2 ateliers + synthèse	37'000.00
Centre du village	Esquisses de réaménagement	11'000.00
Divers et imprévus		19'590.20
TOTAL HT		202'590.20
TVA 8,1 %		16'409.80
TOTAL TTC		219'000.00

A ce stade, aucun budget n'est alloué pour le recours à un avocat en cas de procédure juridique formulée à l'encontre du PACom en fin de procédure.

Financement et amortissement

Le financement du PACom sera assuré par les liquidités de la bourse communale ou par le biais d'un emprunt auprès d'un organisme financier reconnu au meilleur taux.

Conformément au nouveau règlement sur la comptabilité des communes et au modèle comptable harmonisé MCH2, la durée d'amortissement imposé par la Canton est de 10 ans. Conformément à la décision de la Municipalité dans le cadre de la mise en œuvre de MCH2, l'amortissement débutera dès le début d'utilisation de l'immobilisation, c'est-à-dire que 1/10 du montant total sera amorti l'année d'entrée vigueur du PACom.

CONCLUSION

Vu ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil général de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL GENERAL DE CHESEAUX-NOREAZ

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

vu le préavis de la Municipalité,

entendu le rapport de la Commission,

DECIDE

Article 1 :

Le crédit de CHF 219'000.00 pour l'établissement du PACom (révision) y compris la démarche participative et les réflexions relatives au centre de la commune est accordé.

Article 2 :

Le Conseil général autorise la Municipalité de décider, en temps opportun, le mode de financement par les liquidités courantes ou par un emprunt.

LA MUNICIPALITE

la Syndique :  S. DI DARIO

la Secrétaire :  C. PEGUIRON

