



## 7. Demande d'un crédit d'engagement de CHF 110'000.00 pour la création d'un Plan d'Aménagement de Détail pour le secteur du caravaning

<b>Numéro d'investissement</b>	Conseil général 2025/03
<b>Mandant</b>	Conseil communal – M. Stéphane Rey
<b>Chef de projet</b>	M. Jérémy Revelly

Préavis				
Service	Responsable	Date	Préavis	Commentaire
Conseil communal	Stéphane Rey	18.08.2025	OK	Il s'agit d'un investissement prévu au budget d'investissement 2025 (7900.5290.03)
Administrateur des finances	François Guerry	18.08.2025	OK	Amortissement sur 10 ans et financement par emprunt

### 1. Contexte

Dans le secteur à prescription spéciale du caravaning<sup>1</sup>, les constructions sont régies par le règlement du plan spécial du caravaning "A la gare". Ce règlement date de 1995<sup>2</sup> et ne reflète plus les réalités actuelles, il doit être actualisé.

Outre les dispositions communales, le règlement privé des usagers du caravaning s'applique également pour encadrer les constructions dans ce secteur. La coexistence d'un règlement communal et d'un règlement privé entraîne des chevauchements et des incohérences qui compliquent l'application du droit. Une unification des règles gérant les constructions s'impose dans le but de clarifier le cadre juridique.

Depuis l'entrée en vigueur du règlement actuel, de nouveaux éléments ont émergé et modifient significativement les conditions d'occupation du secteur. On observe notamment une tendance croissante des habitants à y résider à l'année, une évolution des usages en matière de chauffage — avec une adoption accrue des pompes à chaleur — ainsi qu'un risque récurrent de crues qui soulève des enjeux importants de sécurité. Ces nouvelles réalités, absentes du cadre réglementaire initial, justifient une réévaluation du règlement afin d'assurer une gestion adaptée, cohérente et durable du territoire.

---

<sup>1</sup> Zone à prescription spéciale « A la gare » selon le Plan d'Affectation des Zones (PAZ) de la commune de Cheyres-Châbles ([http://www.cheyres-chables.ch/usr\\_files/Documents/Pdf/20153-paz%205000-230711\\_corrig%C3%A9\\_rf644.pdf](http://www.cheyres-chables.ch/usr_files/Documents/Pdf/20153-paz%205000-230711_corrig%C3%A9_rf644.pdf))

<sup>2</sup> Règlement du plan spécial du caravaning « A la Gare » entré en force le 12 juillet 1995 ([https://www.cheyres-chables.ch/usr\\_files/Documents/Pdf/reglements/reglement%20plan%20spécial%20caravaning%2012.07.1995.pdf](https://www.cheyres-chables.ch/usr_files/Documents/Pdf/reglements/reglement%20plan%20spécial%20caravaning%2012.07.1995.pdf))

Finalement, dans le cadre des conditions d'approbation du Plan d'aménagement local (PAL), les services du Canton ont demandé une révision du règlement, visant notamment à supprimer la forme potestative de certains articles, afin d'en renforcer la clarté et la sécurité juridique.

Sur le plan légal, conformément à l'article 28 du règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire (ReLATeC), l'établissement d'un plan d'aménagement de détail (PAD) est obligatoire pour les aires de camping-caravaning d'une surface minimale de 5'000 m<sup>2</sup>. La superficie du secteur "À la Gare" s'élevant à environ 73'000 m<sup>2</sup>, un PAD est donc requis en vertu des dispositions cantonales.

## 2. Périmètre

Le périmètre du projet touche l'ensemble du secteur du caravaning selon le Plan d'Affectation des Zones (PAZ), zone à prescription particulières dit "A la Gare".



Figure 1, extrait du PAZ de la Commune de Cheyres-Châbles – zone à prescription spéciale « A la Gare »

Dans le cadre du projet, le règlement de construction "A la Gare" sera remplacé par un Plan d'Aménagement de Détail (PAD).

## 3. Planning intentionnel

Septembre 2025	Demande de crédit au Conseil général
Hiver 2025 - 2026	Rédaction du PAD
Printemps 2026	Consultation cantonale
Automne 2026	Mise à l'enquête publique
Printemps 2027	Approbation par le Canton, entrée en force



#### 4. Coûts

Nous avons demandé une offre d'honoraires au bureau d'urbanisme avec lequel nous avons élaboré le plan d'aménagement local. En effet, ce bureau connaît les spécificités de notre commune et a déjà travaillé sur la problématique de ce secteur dans le cadre de l'harmonisation du PAL.

Les coûts sont calculés hors taxe sur une estimation de la tâche au prix horaire, sous réserve des adaptations qui seront demandées par le Canton.

##### Phase préliminaire

• Diagnostique	CHF	11'000.00
• Validation de la feuille de route	CHF	<u>3'500.00</u>
<b>Sous-Total – phase préliminaire</b>	<b>CHF</b>	<b>14'500.00</b>

##### Etablissement du dossier pour l'examen préalable

• Analyse des données de bases	CHF	2'000.00
• Coordination avec ingénieurs externes	CHF	3'000.00
• Etablissement d'une première version du PAD	CHF	27'000.00
• Finalisation du plan d'implantation et du règlement	CHF	10'000.00
• Rapport	CHF	7'500.00
• Frais de reproduction	CHF	<u>1'000.00</u>
<b>Sous-Total – dossier pour examen préalable</b>	<b>CHF</b>	<b>50'500.00</b>

##### Etablissement d'un plan de mobilité

• Ingénieur en mobilité	CHF	<u>7'500.00</u>
<b>Sous-Total – mobilité</b>	<b>CHF</b>	<b>7'500.00</b>

##### Phase d'enquête publique

• Mise à l'enquête publique	CHF	1'000.00
• Traitement des oppositions	CHF	<u>2'500.00</u>
<b>Sous-Total – enquête publique</b>	<b>CHF</b>	<b>3'500.00</b>

##### Etablissement du dossier d'approbation (+/-20%)

• Analyse des préavis cantonaux	CHF	3'000.00
• Etablissement d'une première version du PAD	CHF	5'000.00
• Finalisation du plan d'implantation et du règlement	CHF	5'000.00
• Rapport final	CHF	3'000.00
• Divers et imprévus	CHF	<u>8'000.00</u>
<b>Sous-Total – dossier d'approbation</b>	<b>CHF</b>	<b>24'000.00</b>
• TOTAL HT	CHF	100'000.00
• TVA 8.1%	CHF	<u>8'100.00</u>

**TOTAL TTC** CHF **108'100.00**

**ARRONDI** CHF **110'000.00**



## **5. Financement et amortissements**

Financement par un emprunt si les liquidités courantes insuffisantes.

- Intérêts : 2%
- Amortissements : 10% par an, soit CHF 11'000.00 dès l'année qui suit la fin de l'étude.

## **6. Proposition de décision**

En conséquence, le Conseil communal demande au Conseil général :

- d'octroyer un crédit d'engagement de CHF 110'000.00 pour la création d'un plan d'aménagement de détail pour le secteur du caravaning

Cheyres, le 18 août 2025  
Stéphane Rey, Conseiller communal