Commune de
LAVEY-MORCLES

Préavis de la Municipalité
au Conseil communal

N° 09/2026

Préavis pour l'adoption du Plan d'alignement fixant les limites des constructions

Lavey, le 16 octobre 2026

Au Conseil communal de Lavey-Morcles,

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation le présent préavis traitant de l'adoption du Plan d'alignement fixant les limites des constructions.

Contexte

Les plans fixant la limite des constructions sont les outils permettant de réserver l'espace nécessaire à la création ou la modification des infrastructures liées aux voies et routes publiques. Depuis le premier plan d'alignement des constructions de 1921, la commune de Lavey-Morcles a successivement fait l'objet de plusieurs plans fixant la limite des constructions. Les derniers plans datent de 1982. Ces plans n'ont pas été traités dans le cadre de la révision du PACom qui a été mis à l'enquête le 24 janvier 2024 et sont par conséquent traités dans une procédure distincte.

Cette révision vise à coordonner les alignements routiers avec les modifications de l'affectation, à assurer la constructibilité des terrains affectés à la zone à bâtir et à mettre à jour certaines limites obsolètes.

Le conseil communal a adopté dans sa séance du 3 avril 2025 le préavis No 03/2025 pour l'octroi d'un crédit d'étude en vue de la révision de ce plan, permettant à la municipalité d'entreprendre les démarches nécessaires pour la révision de ce plan.

Problématique

Les anciens plans fixant les limites des constructions des routes prévoyaient la réalisation future de routes en périphérie de Lavey, dans le cadre de son développement futur.

Vu l'orientation actuelle de l'aménagement du territoire, qui vise le développement vers l'intérieur et la limitation des extensions des zones à bâtir, de nombreuses limites des constructions des routes se trouvent hors de la zone à bâtir, alors que d'autres traversent des parcelles constructibles sans qu'elles soient liées à une route ou un domaine public existants.

Enfin, les limites des constructions des routes définies en 1973 dans le noyau villageois de Lavey sont particulièrement larges. Elles traversent de nombreuses constructions, notamment des bâtiments bénéficiant d'une note *4 au recensement architectural cantonal. Ces limites impliquent une mention de précarité, ou le recours à une teinte rose pour éviter une telle mention.

Objectif

La présente révision des plans fixant les limites des constructions des routes vise à régler trois points précis:

- supprimer les limites situées en dehors des zones à bâtir 15 LAT (selon la récente révision du Plan d'affectation communal) ;
- adapter les limites au domaine public existant au sein des zones à bâtir 15 LAT (selon la récente révision du Plan d'affectation communal) ;
- définir de nouvelles limites qui tiennent mieux compte des éléments caractéristiques du bâti existant (constructions et murs historiques et/ou structurants) méritant protection ou bien intégrés dans le tissu bâti.

Composition du dossier et mandataire

Le dossier de révision du Plan fixant les limites des constructions des routes se compose des documents suivants :

- Plan des limites des constructions des routes radiées ;

- Plan fixant les nouvelles limites des constructions des routes ;
- Rapport explicatif.

La municipalité de Lavey-Morcles s'est appuyée sur le mandataire Esplanade Aménagement SA pour la réalisation du dossier et le suivi de la procédure et sur le mandataire ORCEF SA pour la préparation des géodonnées selon NORMAT 2.

Procédure

La révision du Plan fixant les limites des constructions a suivi les étapes principales suivantes :

3 avril 2025	Le conseil communal adopte le crédit d'étude en vue de la révision du Plan fixant les limites des constructions
8 avril 2025	La municipalité adjuge le mandat à la société ORCEF SA pour la préparation des géodonnées du plan selon NORMAT 2
14 avril 2025	La municipalité adjuge le mandat à la société Esplanade Aménagement SA
19 août 2025	La municipalité adjuge à l'entreprise Esplanade Aménagement SA les prestations optionnelles pour intégrer Morcles et Lavey-les-Bains dans le nouveau plan
19 novembre 2026	La société Esplanade Aménagement SA transmet le dossier à la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) pour examen préalable.
19 janvier 2026	La DGMR rend son rapport d'examen préalable contenant un certain nombre de demandes de modifications et de compléments dont il a été tenu compte. Elle préavise favorablement le projet.
25 mars au 23 avril 2026	Enquête publique du Plan fixant les limites des constructions. 4 oppositions ont été formées durant la mise à l'enquête.
16 juin 2026	Séances de conciliation avec les opposants : tous les opposants ont été entendus dans le cadre de ces séances qui ont fait l'objet de procès-verbaux transmis ensuite à chaque participant pour détermination.
Septembre – octobre 2026	La municipalité rédige le projet pour adoption par le conseil communal. Au terme de cette procédure, la municipalité soumet au conseil communal le présent préavis pour adoption. Ce préavis contient les projets de réponses aux oppositions. Une fois approuvés par le conseil communal, il appartiendra au Département compétent de notifier par écrit les réponses aux opposants.
10 décembre 2026	Séance du conseil communal délibérant du préavis relatif à l'adoption du Plan fixant les limites des constructions.

Vision communale

Une vision a été mise au point avec le bureau d'urbanisme pour que la définition des nouvelles limites des constructions des routes soit cohérente avec l'aménagement communal. Elle a été créée sur la base de trois éléments :

- dans le cas de figure où un enjeu d'ordre patrimonial et/ou urbanistique est présent, les nouvelles limites sont définies afin de tenir compte des éléments caractéristiques du bâti existant et contournent ces éléments afin de les sauvegarder ;
- dans celui où ces enjeux ne sont pas présents sur la parcelle, ce sont les limites basées sur les prescriptions de la loi sur les routes (LRou) qui sont appliquées ;
- le principe de l'égalité de traitement est appliqué sur tout le territoire communal et pour l'ensemble des parcelles, sans contre-exemple ou exception.

Opposition et propositions de réponse

L'ensemble du dossier a été soumis à l'enquête publique du 25 mars au 23 avril 2026. Quatre oppositions ont été déposées durant le délai de l'enquête publique. La municipalité a organisé des séances de conciliation le 16 juin 2026 avec tous les opposants. Un procès-verbal de ces séances a été établi. Durant les séances de conciliation, deux opposants ont décidé de retirer leur opposition.

En vue de l'adoption du nouveau Plan fixant la limite des constructions, la municipalité soumet au conseil communal le présent préavis avec les propositions de réponses aux oppositions. Il siéra alors au conseil communal de statuer sur les projets de réponses aux oppositions ainsi que de statuer sur le nouveau plan.

Oppositions retirées

Opposition No 1	**Sybille Cuche et Eddie Fahrni, accompagnés de M. Pierrick Ansermet** Date de l'opposition : 21 avril 2026 Concerne : parcelle No 699

RÉSUMÉ DE L'OPPOSITION

Mme Sybille Cuche et M. Eddie Fahrni fondent leur opposition sur les motifs suivants :

a. restriction des droits à bâtir : le passage d'un régime d'alignement à un régime de distances réglementaires plus contraignantes entraîne une perte concrète de surface constructible.
b. Incohérence avec le tissu bâti existant : le rapport explicatif indique que les nouvelles limites doivent tenir compte du bâti existant et de son intégration. Dans leur cas, la suppression de l'alignement ne permet plus de maintenir une implantation cohérente avec les constructions existantes en bord de route.
c. Absence de justification urbanistique spécifique : aucune contrainte particulière ne semble justifier, pour leur parcelle, l'application d'un régime plus restrictif.
d. Mesure disproportionnée : la réduction du potentiel constructible est importante et intervient sans compensation, ce qui apparaît excessif au regard des objectifs poursuivis.

En application de l'art. 40 LATC, les opposants ont été invités à participer à une séance de conciliation qui s'est tenue le 16 juin 2026 en la présence de M. Eddie Fahrni et celle de M. Pierrick Ansermet l'assistant. Lors de cette séance et après avoir entendu les explications données par le bureau Esplanade Aménagement SA, les opposants ont décidé de retirer leur opposition.

Opposition No 2 Vanessa et Pierrick Ansermet
Date de l'opposition : 21 avril 2026
Concerne : parcelle No 1138

RÉSUMÉ DE L'OPPOSITION

Mme et M. Vanessa et Pierrick Ansermet fondent leur opposition sur les motifs suivants :

a. restriction des droits à bâtir : le passage d'un régime d'alignement à un régime de distances réglementaires plus contraignantes entraîne une perte concrète de surface constructible.
b. Incohérence avec le tissu bâti existant : le rapport explicatif indique que les nouvelles limites doivent tenir compte du bâti existant et de son intégration. Dans leur cas, la suppression de l'alignement ne permet plus de maintenir une implantation cohérente avec les constructions existantes en bord de route.
c. Absence de justification urbanistique spécifique : aucune contrainte particulière ne semble justifier, pour leur parcelle, l'application d'un régime plus restrictif.
d. Mesure disproportionnée : la réduction du potentiel constructible est importante et intervient sans compensation, ce qui apparaît excessif au regard des objectifs poursuivis.

En application de l'art. 40 LATC, les opposants ont été invités à participer à une séance de conciliation qui s'est tenue le 16 juin 2026 en la présence de M. Pierrick Ansermet. Lors de cette séance et après avoir entendu les explications données par le bureau Esplanade Aménagement SA, les opposants ont décidé de retirer leur opposition.

Oppositions maintenues

Opposition No 3 **André et René Ansermet, accompagnés de M. Pierrick Ansermet**
Date de l'opposition : 21 avril 2026
Concerne : parcelle No 526

RÉSUMÉ DE L'OPPOSITION

MM. André et René Ansermet fondent leur opposition sur les motifs suivants :

a. restriction des droits à bâtir : le passage d'un régime d'alignement à un régime de distances réglementaires plus contraignantes entraîne une perte concrète de surface constructible.
b. Incohérence avec le tissu bâti existant : le rapport explicatif indique que les nouvelles limites doivent tenir compte du bâti existant et de son intégration. Dans leur cas, la suppression de l'alignement ne permet plus de maintenir une implantation cohérente avec les constructions existantes en bord de route.
c. Absence de justification urbanistique spécifique : aucune contrainte particulière ne semble justifier, pour leur parcelle, l'application d'un régime plus restrictif.
d. Mesure disproportionnée : la réduction du potentiel constructible est importante et intervient sans compensation, ce qui apparaît excessif au regard des objectifs poursuivis.

RÉPONSES À L'OPPOSITION

En application de l'art. 40 LATC, les opposants ont été invités à participer à une séance de conciliation qui s'est tenue le 16 juin 2026 en leur présence et celle de M. Pierrick Ansermet les assistant.

La vision communale mise au point avec le bureau d'urbanisme pour que la définition des nouvelles limites des constructions des routes soit cohérente avec l'aménagement communal a été créée sur la base de trois éléments :

1. dans le cas de figure où un enjeu d'ordre patrimonial et/ou urbanistique est présent, les nouvelles limites sont définies afin de tenir compte des éléments caractéristiques du bâti existant et contournent ces éléments afin de les sauvegarder ;
2. dans celui où ces enjeux ne sont pas présents sur la parcelle, ce sont les limites basées sur les prescriptions de la loi sur les routes (LRou) qui sont appliquées ;
3. le principe de l'égalité de traitement est appliqué sur tout le territoire communal et pour l'ensemble des parcelles, sans contre-exemple ou exception.

Le nouveau plan des limites n'augmente pas la distance à respecter par rapport à l'axe de la chaussée, qui reste de 7 mètres « en traversée de localité » (14 mètres au total) pour la parcelle No 526. En comparant la nouvelle et l'ancienne limite, il est constaté que l'ancienne limite était décalée par rapport à l'axe de la route, vers les parcelles de l'autre côté de la rue. L'ancienne limite péjore donc les parcelles en face. Le retour à la Loi sur les routes rétablit une égalité de traitement entre les deux côtés de la route.

a. La modification des limites de construction d'une parcelle peut influencer l'emplacement de constructions futures ainsi que le potentiel constructible de la parcelle si celui-ci n'est pas plafonné par un indiceUS. Ce qui est le cas pour la parcelle No 526 qui selon le nouveau règlement se trouve en zone centrale 15 LAT A pour laquelle aucun indice d'utilisation du sol n'a été définie. Dans le cadre de l'élaboration de cette nouvelle limite, la Municipalité s'est fondée sur les deuxième et troisième éléments de sa vision communale. Le tracé retenu vise notamment à rétablir une égalité de traitement entre les propriétaires concernés. En l'absence de tout projet concret déposé à ce jour pour cette parcelle, la Municipalité ne dispose d'aucun élément lui permettant de déterminer ou d'anticiper l'emplacement d'une éventuelle future construction. Elle ne saurait dès lors adapter le tracé de la limite en fonction d'un projet hypothétique.

En conséquence, la modification de cette limite apparaît justifiée, sans qu'elle ne puisse être considérée comme occasionnant un préjudice particulier au propriétaire.

b. Un des objectifs du nouveau plan des limites est de gérer l'évolution du tissu bâti selon une vision qui considère, simultanément, l'espace routier et le patrimoine existant. Le tissu bâti existant ne justifie pas un alignement en bord de route. La parcelle ne se situant pas dans un tissu urbain dans lequel un ordre contigu existe déjà, l'ordre non contigu doit donc être maintenu selon la réglementation en vigueur.

   En conséquence, les nouvelles limites apparaissent justifiées et cohérentes par rapport aux objectifs définis.

c. La municipalité relève qu'il n'y a pas un intérêt patrimonial et/ou urbanistique qui justifierait l'application d'un régime plus permissif par rapport à la Loi sur les Routes (LRou). Les garages actuels ne sont pas des bâtiments dont les qualités justifieraient leur préservation.

   En conséquence, la limite prévue pour la parcelle No 526 répond au 2ème élément de la vision communale et il apparaît justifié d'appliquer la LRou dans cette situation.

d. La municipalité admet que la limite des constructions est susceptible d'avoir une incidence sur la surface constructible de la parcelle No 526, dans la mesure où le nouveau règlement du PACom ne prévoit pas d'indiceUS pour la zone centrale 15 LAT A. Toutefois, les considérations exposées au point a. ci-dessus demeurent applicables. En l'absence de projet concret déposé à ce jour pour cette parcelle, la municipalité ne peut pas adapter le tracé de la limite en fonction d'un projet hypothétique. Elle a ainsi retenu une approche cohérente avec celle appliquée aux autres parcelles, conformément à sa vision communale et dans le respect du principe d'égalité de traitement.

   En conséquence, la municipalité considère que la nouvelle limite ne constitue pas une mesure disproportionnée au regard des informations actuellement en sa possession.

Au vu de ce qui précède, le contenu du nouveau plan de limite des constructions est conforme au cadre légal applicable et la municipalité propose de lever cette opposition sans modifier le dossier.

Opposition No 4 **René Ansermet, accompagné de M. Pierrick Ansermet**
Date de l'opposition : 21 avril 2026
Concerne : parcelle No 793

RÉSUMÉ DE L'OPPOSITION

M. René Ansermet fonde son opposition sur les motifs suivants :

a. restriction des droits à bâtir : le passage d'un régime d'alignement à un régime de distances réglementaires plus contraignantes entraîne une perte concrète de surface constructible.
b. Incohérence avec le tissu bâti existant : le rapport explicatif indique que les nouvelles limites doivent tenir compte du bâti existant et de son intégration. Dans leur cas, la suppression de l'alignement ne permet plus de maintenir une implantation cohérente avec les constructions existantes en bord de route.
c. Absence de justification urbanistique spécifique : aucune contrainte particulière ne semble justifier, pour leur parcelle, l'application d'un régime plus restrictif.
d. Mesure disproportionnée : la réduction du potentiel constructible est importante et intervient sans compensation, ce qui apparaît excessif au regard des objectifs poursuivis.

RÉPONSES À L'OPPOSITION

En application de l'art. 40 LATC, l'opposant a été invité à participer à une séance de conciliation qui s'est tenue le 16 juin 2026 en sa présence et celle de M. Pierrick Ansermet l'assistant.

La vision communale mise au point avec le bureau d'urbanisme pour que la définition des nouvelles limites des constructions des routes soit cohérente avec l'aménagement communal a été créée sur la base de trois éléments :

1. dans le cas de figure où un enjeu d'ordre patrimonial et/ou urbanistique est présent, les nouvelles limites sont définies afin de tenir compte des éléments caractéristiques du bâti existant et contournent ces éléments afin de les sauvegarder ;
2. dans celui où ces enjeux ne sont pas présents sur la parcelle, ce sont les limites basées sur les prescriptions de la loi sur les routes (LRou) qui sont appliquées ;
3. le principe de l'égalité de traitement est appliqué sur tout le territoire communal et pour l'ensemble des parcelles, sans contre-exemple ou exception.

Le nouveau plan des limites n'augmente pas la distance à respecter par rapport à l'axe de la chaussée, qui reste de 7 mètres « en traversée de localité » (14 mètres au total) pour la parcelle No 793. En comparant la nouvelle et l'ancienne limite, il est constaté que l'ancienne limite était décalée par rapport à l'axe de la route, vers les parcelles de l'autre côté de la rue. L'ancienne limite péjore donc les parcelles en face. Le retour à la Loi sur les routes rétablit une égalité de traitement entre les deux côtés de la route.

a. La modification des limites de construction sur la parcelle No 793 ne modifie pas l'affectation du sol et ne réduit pas la surface de la zone d'habitation sur la parcelle. Cette modification ne réduit donc pas les surfaces de plancher réalisables qui sont déterminées par l'Indice d'Utilisation du Sol (indice US).

   En conséquence, la modification de cette limite apparaît justifiée et n'engendre pas de restriction du droit à bâtir pour le propriétaire.

b. Un des objectifs du nouveau plan des limites est de gérer l'évolution du tissu bâti selon une vision qui considère, simultanément, l'espace routier et le patrimoine existant. Le tissu bâti existant ne justifie pas un alignement en bord de route. La parcelle ne se situant pas dans un tissu urbain dans lequel un ordre contigu existe déjà, l'ordre non contigu doit donc être maintenu selon la réglementation en vigueur.

   En conséquence, les nouvelles limites apparaissent justifiées et cohérentes par rapport

aux objectifs définis.

c. La municipalité relève qu'il n'y a pas un intérêt patrimonial et/ou urbanistique qui justifierait l'application d'un régime plus permissif par rapport à la Loi sur les Routes (LRou).

   En conséquence, la limite prévue pour la parcelle No 526 répond au 2ème élément de la vision communale et il apparaît justifié d'appliquer la LRou dans cette situation.

d. La nouvelle limite définie pour la parcelle No 793 ne réduit pas son potentiel constructible. Il pourrait y avoir une restriction contestable si la nouvelle limite des constructions ne permettait plus de réaliser la totalité des droits à bâtir auxquels le propriétaire a théoriquement droit selon l'indiceUS.

   En conséquence, si la municipalité peut admettre qu'une limite des constructions peut tout à fait influencer l'emplacement de constructions futures, au même titre qu'un plan de classement des arbres ou que les contraintes liées aux dangers naturels, celle-ci ne réduit pas le potentiel constructible de la parcelle. La nouvelle limite ne constitue pas une mesure disproportionnée pour la parcelle en question.

Au vu de ce qui précède, le contenu du nouveau plan de limite des constructions est conforme au cadre légal applicable et la municipalité propose de lever cette opposition sans modifier le dossier.

Annexes

4. Plan des limites des constructions des routes radiées (version électronique)
5. Plan fixant les nouvelles limites des constructions des routes (version électronique)
6. Rapport explicatif (version électronique)

Documents uniquement consultables à l'administration communale :

7. les quatre oppositions adressées pendant l'enquête publique
8. les procès-verbaux des séances de conciliation

CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE LAVEY-MORCLES

- vu le préavis municipal No 09/2026 du 16 octobre 2026 ;

- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier ce préavis ;

- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

- de lever les oppositions et d'adopter les propositions de réponses de la municipalité aux oppositions, telles que formulées dans le présent préavis ;
- d'adopter le nouveau Plan fixant les limites des constructions tel que déposé à l'enquête publique ;
- d'autoriser la municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire ;
- de réserver l'approbation du Plan fixant les limites des constructions par l'autorité cantonale compétente.

Adopté en séance de la municipalité le 10 novembre 2026.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic : Mario Da Silva

La Secrétaire : Alexandra Robyr

MUNICIPALITÉ DE LAVEY-MORCLES