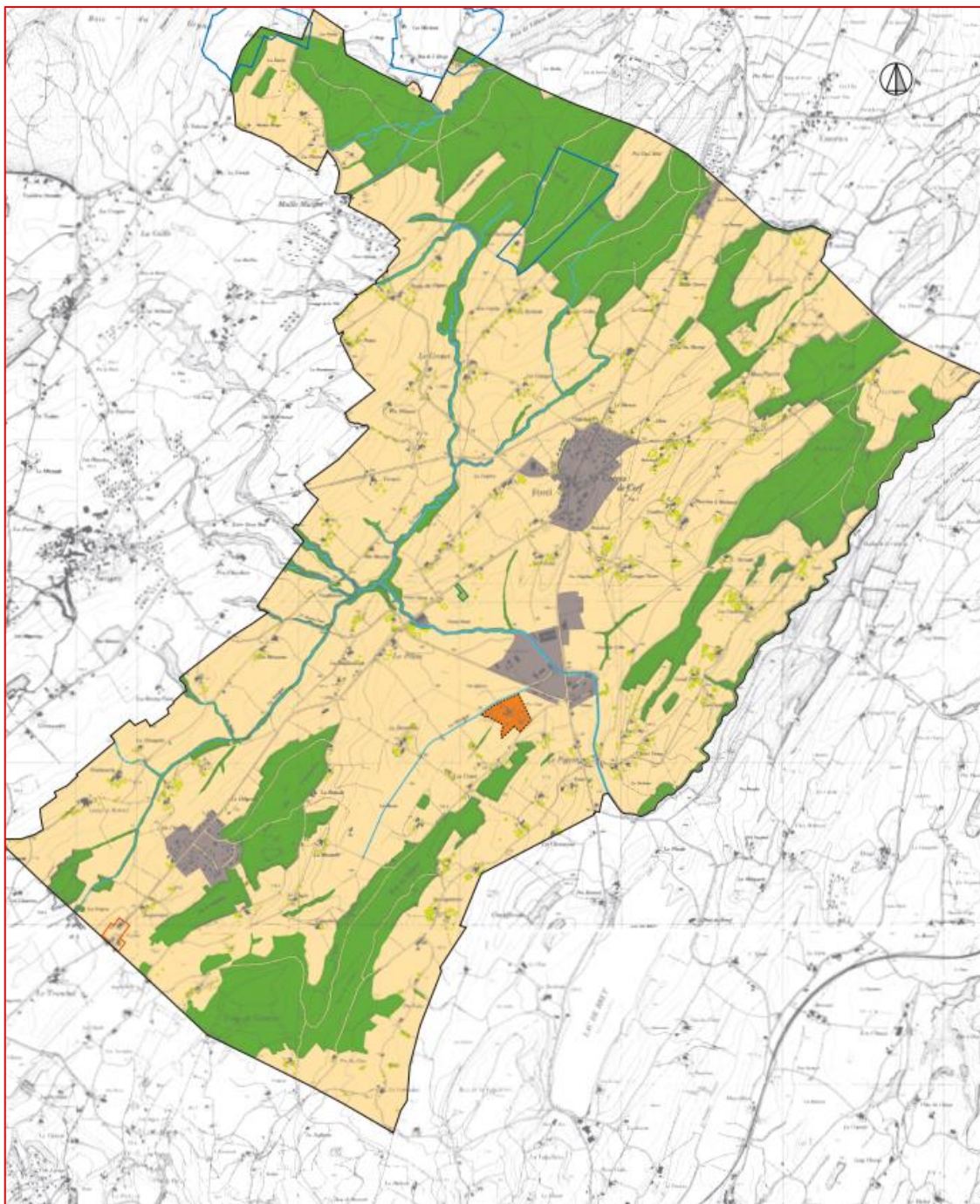




PREAVIS MUNICIPAL 7-2023

Au Conseil communal de Forel (Lavaux)

Préavis municipal N° 7-2023 concernant l'octroi d'un crédit pour la révision du Plan général d'affectation (PGA)



Adopté en séance de Municipalité du 30 octobre 2023.
Municipal responsable : M. Nicolas Flotron, 079 379 81 44

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation le préavis municipal N° 7-2023 sollicitant l'octroi d'un crédit d'un montant de CHF 125'667.-- pour la révision du Plan général d'affectation (PGA), maintenant appelé Plan d'affectation communal (PACom).

1. Contexte

Vous trouverez dans ce chapitre quelques explications générales sur l'aménagement du territoire et la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) pour mieux comprendre les enjeux d'une révision du Plan général d'affectation de la Commune de Forel (Lavaux). Un glossaire est disponible en page 8.

Un Plan d'affectation communal règle le mode d'utilisation du sol en définissant des zones sur tout ou partie du territoire d'une ou de plusieurs communes. Constitué d'un plan, d'un règlement et d'un rapport explicatif selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), il définit également la mesure de l'utilisation du sol et le degré de sensibilité au bruit. Le plan est contraignant pour les autorités comme pour les particuliers.

Un plan d'affectation communal doit être révisé tous les 15 ans ou quand les circonstances l'exigent.

La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), révisée en 2014, pose à son article 1 les buts de l'aménagement du territoire :

Art. 1 Buts

1 La Confédération, les cantons et **les communes veillent à une utilisation mesurée du sol et à la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire** (...) ils s'emploient à réaliser une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays (...).

2 Ils soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts qui sont entrepris notamment aux fins :

- a. de protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage ;
 - a^{bis} **d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti**, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée ;
 - b. **de créer un milieu bâti compact ;**
 - b^{bis} de créer et de maintenir un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques ;
 - c. **de favoriser la vie sociale, économique et culturelle** des diverses régions du pays et de promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation et de l'économie ;
 - d. **de garantir des sources d'approvisionnement suffisantes dans le pays.**
- (...)

Suite à la dernière révision de la LAT, les principes suivants sont ancrés dans la loi :

- 1. Les principes de densité, de compacité, de continuité, d'accessibilité de la zone à bâtir.
- 2. La protection des terres agricoles, en particulier des surfaces d'assolement.
- 3. L'impossibilité de créer de nouvelles zones à bâtir tant qu'il existe des réserves ou des possibilités d'exploiter de la zone à bâtir existante.

Toutes les planifications du territoire, qu'elles soient cantonales ou communales, sont soumises à la LAT.

La Commune de Forel (Lavaux) n'envisage pas de modification du plan d'affectation. L'utilisation du sol répond aux objectifs de la Loi sur l'aménagement du territoire en termes d'utilisation rationnelle du sol et séparation des zones à bâtir et du hors zones à bâtir. Les zones à bâtir ne sont pas surdimensionnées. La densification des zones à bâtir reste le seul potentiel d'agrandissement. Une augmentation de la zone à bâtir au détriment du hors zone à bâtir n'est actuellement pas envisageable et serait rejetée par les instances cantonales. En effet, notre Commune n'est pas reconnue comme « commune centre » et de fait un agrandissement des zones à bâtir ne serait pas admis par le Canton. Les zones actuelles et leur affectation seront, dans la mesure du possible, conservées.

2. Historique

La Commune de Forel (Lavaux) dispose à ce jour d'un règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions (RPGA), approuvé par le Conseil d'Etat en date du 4 décembre 2003. Depuis, le RPGA a été modifié en 2015, dans le but de simplifier la réglementation de la zone de village et de permettre une densification de son tissu.

Le plan général d'affectation (PGA), également appelé « plan de zones », est entré en vigueur le 4 avril 2005. Il détermine les secteurs suivants :

- « Cornes de Cerf »,
- « Chercotte-Chesaude »,
- « Champ Riond »,
- « Le Pralet » ;
- « Aux Prés de Bamps » ;
- « Hameau de la Tuilière ».

En complément de ceci, la Commune dispose de deux planifications localisées :

- Le plan partiel d'affectation (PPA) « Camping et caravanning résidentiel des Cases » approuvé le 12 juillet 1999 ;
- Le plan d'affectation (PA) « Aux Prés de Bamps » approuvé le 3 mars 2023.

Finalement, le territoire est aussi régi par un plan d'affectation cantonal (PAC). Il s'agit du PAC N° 321 « En Albin » approuvé le 29 mai 2012. Celui-ci fixe l'affectation et les règles qui concernent le dépôt pour matériaux d'excavation et la décharge contrôlée de matériaux inertes.

Le reste de notre territoire est situé en « hors zone à bâtir » selon l'art. 1 de la LAT. Les objectifs de cette zone étant de préserver les territoires situés hors des zones à bâtir (zones agricoles, aires forestières) par une limitation stricte des possibilités de constructions ou d'installations. La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) assure les missions de surveillance et de contrôle de ces secteurs.

Tous ces documents (plans et règlements) sont disponibles sur notre site internet.

Au vu de l'ancienneté de certaines planifications (1999, 2003 et 2005), la Municipalité a décidé d'entreprendre la révision de son PGA et de son RPGA.

Dans le même temps, une planification intercommunale des zones d'activités, appelée Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA), est en cours au niveau de la région Lavaux-Oron, conformément la législation fédérale.

3. Démarche

Pour adapter notre PGA à la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, et notamment aux objectifs de densification du bâti, de planifier cette densification et d'explicitier certains points du règlement qui se sont avérés difficiles à appliquer, la Municipalité souhaite le réviser. Dans le même temps, elle souhaite réviser le PPA Camping.

L'adaptation du plan doit également être réalisée pour rendre ces documents (plan, règlement et 47 OAT) conformes aux nouvelles normes législatives, mais sans modifier ni le périmètre ni la destination des zones actuellement légalisées.

La Commune de Forel (Lavaux) n'est, à ce jour, pas concernée par un redimensionnement de la zone à bâtir et de fait le passage par une zone réservée (gel des projets de construction dans l'attente du nouveau PACom) pourra certainement être évitée.

Trois offres ont été demandées à des bureaux d'ingénieurs qui ont déjà conduit des études similaires pour d'autres communes.

Le cahier des charges mentionnait les points suivants :

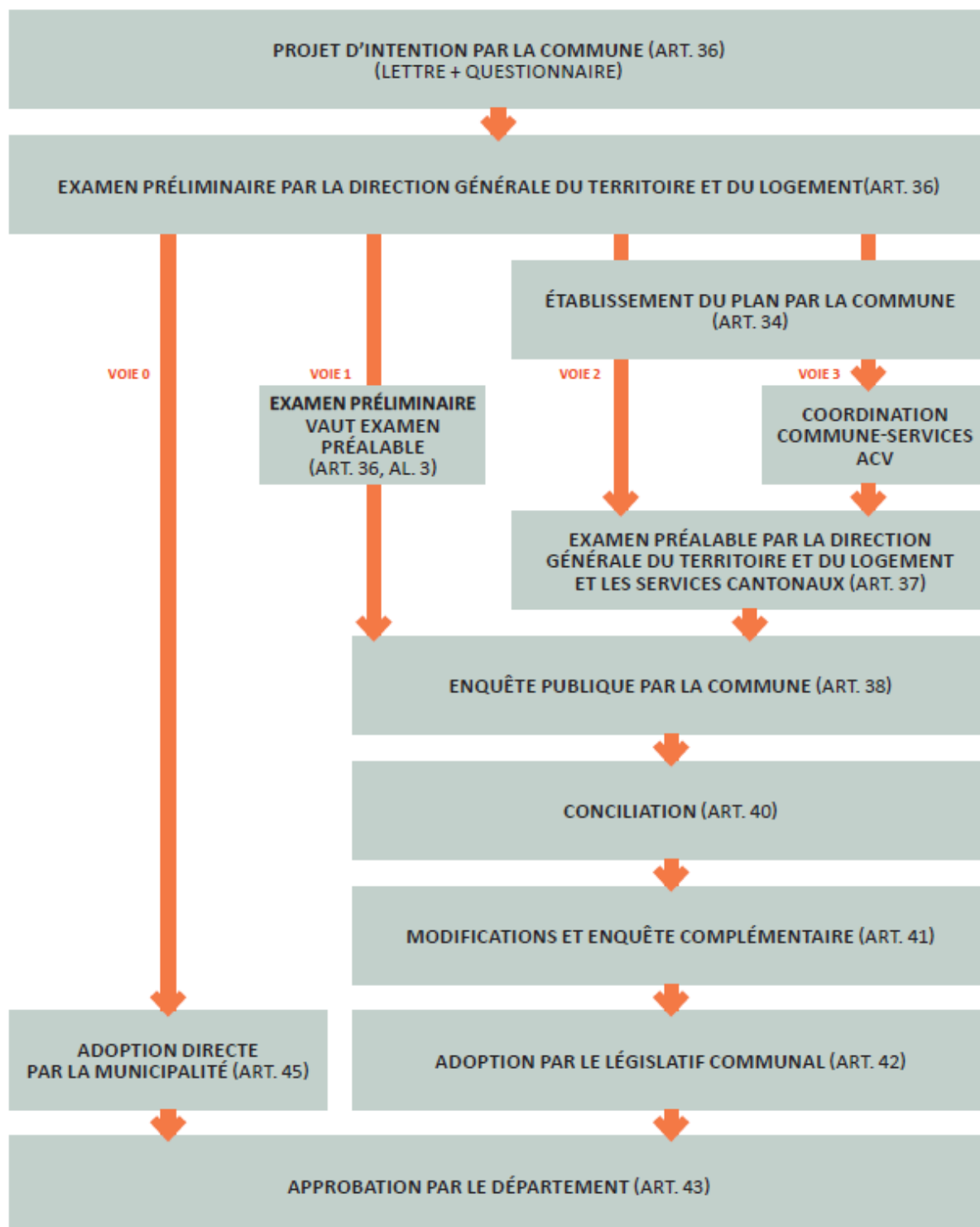
- Vérification des contraintes et de la faisabilité ;
- Elaboration du projet de règlement et du plan en collaboration avec le Municipal responsable ;
- Rédaction du projet d'intention pour les services cantonaux ;
- Mises au point du PACom et du plan d'affectation en vue d'un examen préliminaire par les services cantonaux ;
- Organisation de séances participatives et de séances publiques d'information ;
- Elaboration du rapport 47 OAT ;
- Examen préalable auprès des services cantonaux ;
- Elaboration du dossier de mise à l'enquête ;
- Aide au traitement des oppositions ;
- Aide à l'élaboration du préavis pour le Conseil communal ;
- Tout au long du processus : aide à la décision, planifications des étapes et des séances de retour auprès de la Municipalité.

Les mandataires ont été invités à attirer l'attention de la Municipalité sur les points qu'elle aurait pu omettre dans son cahier des charges.

Toute la procédure est soumise aux services cantonaux et notamment à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) qui doit valider chaque étape (voir schéma page 5). Ces dispositions nécessitent parfois de nombreuses consultations des services cantonaux.



PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL PROCÉDURE (ART. 22-45 LATC)



4. Planning

Selon les offres étudiées et l'expérience d'autres communes du Canton, le temps nécessaire à cette révision est d'environ 36 mois dès l'attribution du mandat. Ce délai part de l'hypothèse que le dossier suivra un avancement régulier dans son traitement, tant au niveau communal que cantonal. Un calendrier précis est impossible à établir : les diverses demandes des instances cantonales, les changements législatifs, les éventuelles oppositions peuvent considérablement ralentir le processus.

5. Coût

Sur la base d'offres rentrées, le coût des honoraires pour mener à bien cette révision est estimé à CHF 125'667.--.

Les phases 2 et 4 sont particulièrement dépendantes du temps que le mandataire devra y consacrer. Cependant, les retours d'expériences d'autres communes engagées dans un processus de révision nous laissent à penser que ce pourrait être long, donc engendrer des surcoûts imprévisibles. De ce fait, nous ajoutons une position « Divers et imprévus de plus ou moins 25% » sur les prestations offertes.

Phase 1	Projet d'intention et examen préliminaire par la DGTL	CHF	15'000.--
Phase 2	Elaboration du projet pour examen préalable	CHF	45'000.--
Phase 3	Adaptation et préparation en vue de l'enquête publique	CHF	13'000.--
Phase 4	Traitement des oppositions et préavis	CHF	10'000.--
	Honoraires de spécialistes (géomètres, relevé des dangers naturels, etc.)	CHF	10'000.--
	Divers et imprévus : +/- 25%	CHF	23'250.--
	Total HT	CHF	116'250.--
	TVA 8.1% et arrondi	CHF	9'417.--
	TOTAL	CHF	125'667.--

6. Financement et évolution du plafond d'endettement

Cet investissement figure dans le plan des investissements de la Municipalité pour la législature 2021-2026 (sous 110 - Honoraires : Révision complète RPGA).

Cet investissement sera amorti selon la durée fixée dans l'article 17 du Règlement sur la comptabilité des communes (RCcom), soit 10 ans. Ce crédit sera amorti pour la première fois l'année qui suivra le bouclage du projet, la valeur de référence sera la valeur nette réalisée de l'investissement.

Si la trésorerie le permet, le financement sera assuré par la liquidité courante, sinon par un emprunt d'un montant maximum de CHF 125'000.--.

7. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE FOREL (LAVAUX)

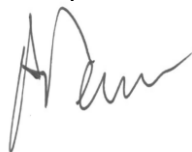
Vu le préavis municipal N° 7-2023,
Ouï le rapport de la Commission chargée de son étude,
Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

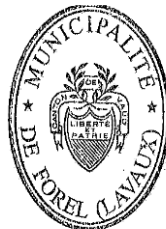
1. D'autoriser la Municipalité à entreprendre la révision de son Plan général d'affectation ;
2. D'autoriser la Municipalité à financer les honoraires de cette révision par un montant de CHF 125'667.-- selon le point 6 ci-dessus.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



B. Perret



La Secrétaire :



M. Pidoux

Glossaire

DGTL	Direction générale du territoire et du logement
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000
PA	Plan d'affectation
PAC	Plan d'aménagement cantonal
PACom	Plan d'affectation communal (ancien PGA)
PGA	Plan général d'affectation
PPA	Plan partiel d'affectation communal
RPGA	Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions du 4 décembre 2003
SRGZA	Stratégie régionale gestion des zones d'activités