



Commune de Forel (Lavaux)

Case postale 52 - 1072 Forel (Lavaux)
Tél. 021 781 17 17 - Fax 021 781 24 40

La Municipalité de Forel (Lavaux)
au Conseil communal de
1072 Forel (Lavaux)

Préavis municipal no 2/2015 concernant la modification du plan général d'affectation - augmentation du CUS en zone village

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. Contexte

Le plan général d'affectation communal et son règlement adoptés en 2003/2005 prévoyait un CUS (coefficient d'utilisation du sol¹) de 0.5 en zone village. Cette réglementation interdit l'exploitation totale de certains immeubles et ne favorise pas une utilisation rationnelle du sol telle que souhaitée par la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (LAT).

La Municipalité a donc décidé d'assouplir cette réglementation et de modifier l'article 8.3 du Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions (RPGA). Seules quelques parcelles libres en zone village pourront bénéficier de ce nouveau CUS "en plein"; pour les autres, c'est simplement l'occupation des combles qui est en jeu.

La question était de savoir comment intervenir alors que l'adoption d'un nouveau Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions (RPGA) n'était pas possible, le nôtre étant beaucoup trop récent.

2. Procédure

La mise en œuvre du plan directeur régional bloquant l'augmentation de notre population à + 15%, nous n'avons aucune possibilité de densifier le territoire communal. Après avoir sollicité le Service du développement territorial (SDT), et en acceptant la désignation des communes de Mézières et de Savigny comme centre local au sens du Plan directeur régional, la Commune de Forel (Lavaux) a réclamé en contrepartie la possibilité de densifier sa zone village par l'adoption d'un CUS de 0.7.

Dans sa réponse du 28 mars 2013, le SDT nous confirmait son accord de principe pour modifier le CUS en zone village, admettant une augmentation raisonnable de la population.

Pour ce faire le SDT nous a demandé de compléter la méthode automatique de détermination des réserves (MADR), une méthode permettant de calculer les possibilités de développement des communes. Le résultat de ce calcul a été approuvé par ledit service en février 2014.

¹ Rapport numérique entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible du terrain (art. 41 RPGA)

Pour information, notons encore que toutes les Communes de notre Canton ont été invitées à remplir la MADR, le SDT cherchant ainsi à déterminer la surface à bâtir disponible pour l'entier du Canton afin d'entamer la réduction de celle-ci, cette réduction étant demandée par la Confédération suite à l'adoption de la nouvelle LAT. Forel (Lavaux) est l'une des 51 Communes vaudoises qui n'a pas besoin de redimensionner sa zone à bâtir, ceci grâce à un plan directeur et un PGA prudent et privilégiant l'économie du territoire agricole.

Dès cet accord obtenu, nous avons donné mandat à notre bureau technique, au courant de notre problématique, d'élaborer un dossier conforme aux exigences légales en la matière.

Le 4 juin 2014 le dossier a été transmis en préalable au SDT qui a rendu sa réponse le 1^{er} octobre 2014. Après quelques petites modifications, c'est le 24 novembre 2014 que le dossier définitif a été soumis au SDT qui a rendu une réponse positive le 5 décembre 2014.

Le dossier d'augmentation du CUS en zone village a fait l'objet d'une enquête publique du 9 janvier 2015 au 9 février 2015. Aucune opposition ou remarque n'ont été déposées durant le délai d'enquête. La suite de la procédure prévoit, en cas d'acceptation du présent préavis par le Conseil communal, que le dossier soit approuvé par la Cheffe du Département, et que le nouveau CUS entre en vigueur dès cette approbation. En pratique, chaque propriétaire concerné par cette modification devra solliciter une autorisation de la Municipalité pour modifier son appartement, si nécessaire avec l'accord de sa PPE.

3. Impact et répercussion

La Municipalité, après avoir examiné les parcelles concernées par cette modification, estime l'augmentation de la population à environ 50 habitants. Seules les parcelles non ou partiellement construites bénéficieront en plein de cette augmentation. En effet, la possibilité pour certains propriétaires d'utiliser les combles n'augmentera pas forcément la taille des ménages qui occupent le logement.

Cette augmentation du CUS de la zone village va donc dans le sens d'un renforcement d'un développement mesuré et concentré. Elle permet notamment une densification sélective qui favorise la mixité et la flexibilité des usages conformément au Plan directeur cantonal.

4. Proposition de modification du RPGA

Art. 8.3 : Coefficient d'utilisation du sol (CUS)

Actuel

Le coefficient maximum d'utilisation du sol dépend du programme de construction. En cas de construction de logements uniquement, le CUS est de 0.5.

Afin de favoriser l'implantation de surfaces commerciale dans le village, un bonus de 0.1 est octroyé pour les programmes de construction comprenant des locaux commerciaux ou de service au rez-de-chaussée des immeubles. Dans ce cas, le CUS est de 0.6. L'octroi du bonus peut être subordonné à la présentation de justificatifs et garanties financières.

Proposé

Le coefficient d'utilisation du sol est de 0,7.

5. Coûts

L'offre de notre bureau technique pour les frais d'étude se montait à fr. 10'000.-. A ce jour, c'est la somme de fr. 8'856.- qui a été versée, notre mandataire n'ayant pas eu à examiner d'éventuelles oppositions ou remarques.

6. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE FOREL (LAVAU)

- VU** le préavis municipal n°2/2015,
Ouï le rapport de la Commission chargée de son étude,
Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

Décide

- 1. de modifier l'article 8.3 du Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions (RPGA) comme suit : "*le coefficient d'utilisation du sol est de 0,7*".**
- 2. de charger la Municipalité de soumettre le règlement modifié à la Cheffe du Département du territoire et de l'environnement pour approbation.**

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

D. Flotron

P.-A. Borloz

Annexe : rapport d'aménagement 47 OAT
Adopté en séance de Municipalité le 2 mars 2015.
Municipale responsable : Mme Suzanne Audino, municipale.