



Municipalité de Gryon

Gryon, le 13 mars 2023

AU CONSEIL COMMUNAL
De et à

1882 GRYON

Préavis no 04/2023

***Crédit d'étude pour la révision du plan
d'affectation communal PACom et de son
règlement RPACom***

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

OBJET DU PRÉAVIS

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). Cette révision permettra une mise en adéquation des outils communaux de planification territoriale aux réglementations supérieures en vigueur et au contexte territorial de façon à permettre un accompagnement cohérent du développement de la Commune

1 – PRÉAMBULE

Pour rappel, la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 et son pendant cantonal (LATC) imposent aux communes de revoir leurs Plans d'affectation communaux (PACom) et leurs règlements (RPACom) afin de les mettre en conformité avec les nouvelles bases légales.

Parmi les nombreux aspects du projet, la révision vise en particulier à se conformer à l'article 15 al. 1 et 2 LAT qui requiert que les zones à bâtir soient définies de manière à répondre aux besoins prévisibles pour les quinze années à venir et que les zones à bâtir surdimensionnées soient réduites en conséquence. Il est également question de réviser le règlement sur la police des constructions et de tenir compte des divers inventaires du patrimoine naturel et culturel. Selon ces instruments d'aménagement du territoire, la zone à bâtir de Gryon est considérée comme surdimensionnée. La nécessité de mettre en œuvre des mesures de redimensionnement de la zone à bâtir communale est donc avérée et s'appuie sur une base légale fédérale et cantonale.

A l'issue de la révision, la zone à bâtir de la Commune demeurera malgré tout surdimensionnée selon les principes fixés par le PDCn. Toutefois, ce surdimensionnement résiduel est à considérer comme incompressible, partant du principe que l'effort de la Commune pour mener à bien sa stratégie de redimensionnement repose sur le principe d'équité de traitement. Elle répond ainsi aux exigences de la mesure A11 du PDCn et reste cohérente avec les principes généraux d'organisation spatiale.

Outre les préoccupations relatives au dimensionnement de la zone à bâtir, cette révision vise également à adapter les instruments d'aménagement du territoire communal à l'évolution du cadre légal en la matière et à offrir à la Commune des outils de gestion répondant aux enjeux actuels de l'aménagement du territoire et de la construction. La révision a notamment permis de mettre en œuvre les objectifs suivants :

- Adapter le dimensionnement des zones à bâtir conformément aux exigences de la LAT (art. 15), du PDCn (mesure A 11) et des fiches d'application publiées par la DGTL;
- Intégrer les exigences de la LATC révisée au 1er septembre 2018 dont la garantie de disponibilité des terrains à bâtir et la taxe sur la plus-value ;
- Adapter les zones d'affectation en accord avec la directive cantonale NORMA T 2 entrée en vigueur le 1er juillet 2019 ;
- Analyser les plans spéciaux pour évaluer la pertinence de les maintenir ou de les abroger ;
- Faire correspondre au mieux l'affectation à l'utilisation réelle du sol ;
- Favoriser la préservation des qualités patrimoniales et l'identité des cœurs de villages, notamment en passant par une plus grande prise en compte des inventaires (patrimoine naturel et culturel) et des dangers naturels ;

Le plan d'affectation communal (PACom) représente les conditions de constructibilité applicables sur chaque parcelle. Sont notamment reportés sur le plan : les zones d'affectation (zones à bâtir, zones agricoles, zones à protéger et autres zones), les mesures de protection du patrimoine ou des dangers naturels, ainsi que les différents inventaires (régions archéologiques, espace réservé aux eaux, lisières forestières, etc.). Pour chaque élément représenté sur le PACom, des dispositions réglementaires spécifiques détaillées dans le règlement du plan d'affectation communal (RPACom) s'appliquent.

Un rapport 47 OAT permet d'expliquer et de justifier les mesures de planification retenues dans le PACom. Il présente l'ensemble des modifications entreprises dans le cadre de la révision et démontre leur conformité au droit en vigueur.

Plus particulièrement, le rapport 47 OAT permet d'expliquer la stratégie retenue pour entreprendre le redimensionnement de la zone à bâtir et de démontrer sa cohérence en fonction des bases légales applicables, soit la LAT, la LATC, le PDCn et toutes les directives fédérales et cantonales applicables en la matière.

Enfin le règlement sur le plan d'affectation communal (RPACom) quant à lui, détaille les dispositions applicables pour tous les éléments figurant sur le plan d'affectation (PACom). La révision a pour objectifs d'harmoniser les règles applicables pour les zones à bâtir, d'ajouter les dispositions légales exigées par les instruments de droit supérieur (en particulier la LATC) et d'offrir à la Commune un nouvel outil de travail précis et simple d'usage pour traiter les futures demandes d'autorisation de construire plus sereinement. Dans le détail, le nouveau RPACom vise les objectifs suivants :

- Adapter le règlement au cadre légal actuel et accompagner le redimensionnement de la zone à bâtir ;
- Mettre à jour et uniformiser l'ensemble des réglementations de la Commune ;
- Mettre à jour la réglementation par rapport aux standards de constructions actuels ;
- Assurer la qualité architecturale et l'intégration harmonieuse des futures constructions ;
- Favoriser la protection de l'environnement, les sites et le patrimoine naturel, paysager et bâti ;
- Permettre un développement rationnel du tissu urbain sans altérer ses qualités ;
- Préserver les possibilités de détente, la qualité de vie et le développement de la vie sociale.

2 – TRAVAUX EFFECTUÉS ET À VENIR

Trois étapes de redimensionnement étaient prévues, une première déjà réalisée étant entrée en force à fin 2019. Toutefois suite à diverses jurisprudences, et notamment une concernant la Commune de Montreux, le canton nous a imposé de traiter l'ensemble du territoire en un seul et dernier volet. Cela nous a amené à revoir complètement notre stratégie et à réorganiser la planification de l'aménagement de notre territoire, engendrant retard et coûts supplémentaires.

Quelques révisions partielles de plans ont été maintenues car ne portant pas directement sur le dimensionnement de la zone à bâtir et sont en cours d'élaboration, afin de respecter le délai de leur mise en œuvre.

Concernant le PACom il était initialement prévu que les travaux se terminent à l'été 2022, comme le veut la LATC, qui fixait le 1er juillet de cette année comme date butoir - certes très théorique - pour l'entrée en vigueur des nouveaux plans d'affectation communaux. Les travaux ont pris beaucoup plus de temps que prévu, cela en très grande partie au vu du débordement que subissent les services de l'Etat pour le contrôle de ces révisions. Le délai n'ayant pas été tenu par un grand nombre de communes, celui-ci a été prolongé d'une année supplémentaire, soit jusqu'au 30 juin 2023.

Les communes doivent en effet soumettre leurs projets aux services compétents, qui les valident ou non.

Ces délais, tout comme les nombreuses demandes complémentaires faites par les services de l'Etat, ont un coût, et il s'avère que le budget courant pour les frais d'études n'est plus suffisant pour couvrir les dernières démarches qui devraient nous permettre de voir notre nouveau PACom soumis à l'enquête publique d'ici fin 2023.

L'objectif de ce préavis est donc de demander un crédit au Conseil communal, permettant de mener à bien les dernières phases de la réalisation et approbation du PACom et de son règlement, ainsi qu'anticiper le coût du traitement des éventuelles oppositions jusqu'à l'adoption finale.

Afin de faire contre mauvaise fortune bon cœur, on peut se consoler en se disant qu'il permet également de faire le point sur cet important processus en cours, et d'informer le Conseil communal quant à son état actuel.

Depuis le début de cette révision, la Municipalité a confié le mandat à Madame Sandra Robyr, urbaniste du bureau Transalpin aménagements. Il s'est agi dans un premier temps d'étudier le territoire de notre commune, ses spécificités et son aménagement actuel, avec les parcelles déjà bâties, celles vierges de constructions mais situées en zone à bâtir, la zone agricole etc. et de définir les options d'aménagement à venir. Les ambitions pour notre territoire, et en particulier les projets, besoins et/ou intentions communales pour les 15 prochaines années, ont été définis et listés, et une stratégie de réorganisation et de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte ébauchée.

Une synthèse de l'ensemble des éléments produits a été mise en forme dans un dossier d'accord préliminaire, qui a été transmis aux autorités cantonales pour consultation. Après de longs mois, un retour nous a été fait, et a permis d'affiner le projet en répondant aux remarques formulées.

Un avant-projet de PACom et de règlement a ainsi été établi constituant la « pièce maîtresse » de cette révision, objet concret de toutes les démarches entreprises selon les obligations légales.

La Municipalité a essayé de réduire au minimum les nuisances pour les propriétaires fonciers de la commune. Ainsi, les parcelles ou morceaux de parcelles devant être « dézonés » selon les exigences cantonales ont été placés autant que faire se peut en « zone de verdure » plutôt qu'en zone agricole, cela afin d'en faciliter le passage en zone à bâtir lors de la prochaine révision (qui devrait intervenir théoriquement tous les 15 ans selon la loi).

Les services cantonaux ont formulé un nombre important de remarques, tant sur le plan que sur son règlement. La plupart sont mineures, ou peuvent être intégrées facilement. Certaines sont plus problématiques et nécessitent des mandats complémentaires auprès de bureaux spécialisés comme pour la délimitation des lisières forestières, le gabarit d'espaces réservés aux eaux, les dangers naturels, etc. Ce sont notamment de ces exigences et de la volonté de la Municipalité de défendre au mieux les intérêts de notre commune et de ses propriétaires fonciers, que naît le coût important concernant la révision.

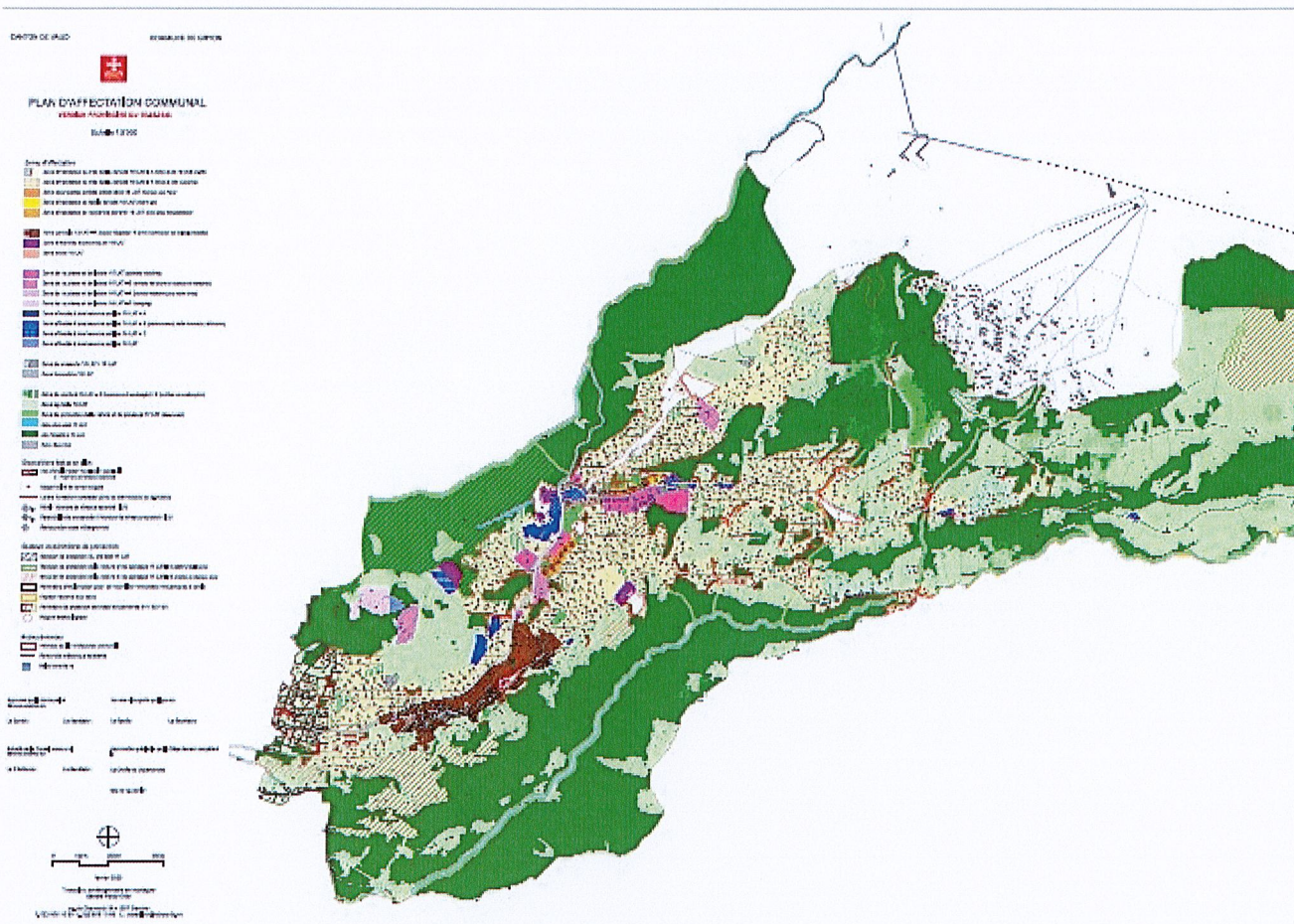
Après traitement de ces divers aspects, le PACom et le RPACom ont été renvoyés aux services cantonaux pour un examen préalable approfondi.

Ce n'est qu'après retour de cette ultime consultation, et intégration ou pas des remarques émises par les divers départements, que le dossier sera mis à l'enquête publique, et une séance d'information pour la population sera organisée, conformément à l'article 2 de la LATC.

Une fois les éventuelles oppositions levées et les divers délais de recours échus, ces documents seront présentés pour approbation au Conseil communal.

3 – CALENDRIER

La mise à l'enquête devrait pouvoir intervenir d'ici à la fin de l'année 2023. Il est difficile de prévoir précisément la suite, celle-ci dépendant de la présence ou non d'oppositions, et surtout des éventuels recours contre la levée de ces dernières. Si tout se passe conformément à nos espérances, le Conseil communal devrait pouvoir se prononcer sur les nouveaux PACom et RPACom à l'été ou à l'automne 2024.



4 – COÛTS ET DESCRIPTIFS

Comme indiqué dans le préambule, le présent préavis vise à demander un crédit, afin de mener à bien les dernières démarches relatives à la révision du PACom et de son règlement. Le budget peut se décrire comme suit:

POS	DESCRIPTIF	MONTANTS TTC
1	Bureau urbanisme Transalpin Aménagements	60'000.00 CHF
2	Bureau de géomètres ORCEF SA, relevés des lisières	60'000.00 CHF
3	Bureaux Geotest SA & Gruner Stucky SA , intégration des dangers naturels	20'000.00 CHF
4	Traitement des oppositions, frais de conseil juridique	20'000.00 CHF
5	Divers et réserve (12.5% des montants ci-dessus)	20'000.00 CHF
	Montant total	180'000.00 CHF

En raison des nombreux aléas liés à ce type d'étude et de dossier, les montants ont été évalués dans une fourchette haute, étant bien évidemment entendu qu'un strict suivi des dépenses engagées sera réalisé.

5 – CONCLUSIONS

La révision du PACom et de son règlement sont des obligations légales, mais aussi une opportunité pour réfléchir à l'avenir de notre commune et de ses infrastructures. Comme pour la plupart des communes vaudoises, le processus initialement imaginé s'est révélé être un peu plus long et complexe que prévu, engendrant un investissement conséquent. Avec ce crédit nous devrions néanmoins envisager sereinement la fin de ces démarches.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal,

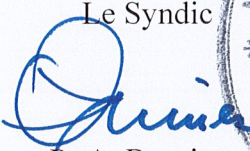
- vu le préavis no 04/2023,
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier ce projet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

Décide

1. *d'autoriser la Municipalité à mandater plusieurs bureaux d'ingénieurs afin de finaliser le Plan d'affectation communal PACom et son règlement RPACom*
2. *d'accorder à la Municipalité un crédit de fr. 180'000.- pour cette étude*
3. *de financer cette dépense par la trésorerie courante ou un emprunt dans les limites autorisées par le plafond d'endettement*
4. *de porter cette dépense au compte d'investissement 410.5890.096 et de bilan 9149.096 « Révision du plan d'affectation communal PACom »*
5. *d'amortir cet investissement en 10 ans par le compte 410.3316.096, la première fois au 31 décembre 2024*

Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à l'assurance de nos sentiments distingués.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ :

 Le Syndic P.-A. Burnier	 La secrétaire E. Moreillon
---	---

Délégué municipal : M. Eric Chabloz