



PRÉAVIS MUNICIPAL

N° 06 – 2021

du 31 mai 2021

adressé au Conseil communal

relatif au

Plan général d'affectation (PGA)
et règlement du plan général d'affectation (RPGA) ;
Plan partiel d'affectation "En Brassey".



Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

Par courrier du 16 mai 2012, la Municipalité a informé le Service du développement territorial qu'elle souhaitait se lancer dans la révision de son plan général d'affectation. A relever que toute construction était régie par le plan d'extension de 1982, devenu quelque-peu obsolète compte tenu du développement de la commune.

Le SDT a vérifié le dimensionnement des réserves de zone à bâtir et a conclu à un surdimensionnement selon le plan directeur cantonal. La commune a été encouragée à redimensionner ses réserves en zone à bâtir destinée à l'habitation.

De surcroît, la prise en compte des qualités urbanistiques du village selon l'inventaire national des sites construits à protéger (ISOS), le territoire concerné à la fois par le développement urbain en périmètre compact (Agglomération RIVELAC), de très grandes surfaces d'assolement, un PAC 291 gigantesque (600 ha) et par le développement naturel (futur delta du Rhône) place la commune de Noville dans une position particulière et spécialement compliquée.

La révision du PGA (Plan Général d'Affectation) et du RPGA (Règlement du Plan Général d'Affectation) de la Commune de Noville s'inscrit dans un projet de la législature 2011-2016. En regard de la population actuelle, la Commune n'était pas tenue d'établir un Plan Directeur communal. Mais par rapport au développement de certaines zones, le cap des mille habitants pourrait être franchi avant la fin de la législature en cours. Voilà ce qui était dit en 2012 ! Depuis, de l'eau a coulé sous les ponts, des lois, règlements sont entrés en vigueur et nous espérons arriver à bout touchant avec ce plan général d'affectation en vous le présentant pour approbation définitive.

2. OBJET DU PREAVIS

Le plan général d'affectation se compose de différentes parties :

1. Le plan général d'affectation lui-même, qui fixe les zones d'affectation du territoire communal
2. La délimitation de l'aire forestière, qui permet notamment de fixer la limite des constructions à 10 m. de l'aire forestière
3. Le plan fixant la limite des constructions.
4. Le règlement du plan général d'affectation.



3. HISTORIQUE

Un préavis relatif à la demande d'un crédit de CHF 100'000.00 pour l'étude du plan général d'affectation; avait été soumis au Conseil général le 11 octobre 2012 et accepté.

Une présentation a été faite au Conseil par le bureau Esplanade Aménagement des zones, de leur potentiel de construction.

Les plans d'une part du Plan général d'affectation révisé de notre commune et d'autre part du Plan partiel d'affectation "En Brassey", conformément à l'art. 44 al. 2 LATC ont été déposés pour une première enquête publique avant l'entrée en vigueur de la LATC, soit le 25 septembre 2014.

Les deux plans précités sont en développement depuis de nombreuses années ; ils sont issus d'un long travail d'élaboration et d'une coordination poussée avec le SDT, puis DGTL (direction générale du territoire et du logement). En raison de l'incidence du PPA "En Brassey" sur les zones à bâtir et sur le bilan communal des Surfaces d'assolement, la DGTL a exigé que les procédures des deux planifications soient synchronisées.

A ce stade, il convient de préciser quelques données historiques et techniques concernant le PPA « En Brassey ». Les premiers contacts ont été pris avec le canton en 2007. En 2009, le projet a évolué avec la commune qui a souhaité développer un « espace intergénérationnel » avec UAPE, cantine scolaire, repas à domicile, etc. En 2010, le Comité directeur de la Fondation des maisons de retraite du District d'Aigle souhaite s'impliquer dans cette réalisation. En 2012, dès le lancement du PGA, le SDT suspend tous les examens préalables sur le projet « En Brassey », l'idée consistant à intégrer le PPA dans le PGA. Par la suite, le SSP rejette le projet initial. Ainsi disparaissent les bâtiments d'appartements protégés et l'EMS, sur la base d'une vision dogmatique du conseiller d'Etat P.-Y. Maillard. Pour une meilleure compréhension du dossier, nous joignons copie du projet initial, ce qui permettra de comparer avec le projet résiduel qui va devoir se limiter à une petite construction de chambres d'hôtes.

La finalisation de la planification communale avait d'abord été repoussée à la suite de l'entrée en vigueur de la LAT révisée et des mesures cantonales qui en découlaient, donnant lieu à des échanges avec le SDT et à un nouvel examen préalable.

La première enquête publique a enfin pu se tenir du 18 février au 19 mars 2017. Suite à plusieurs oppositions, et après des séances de conciliation, les deux dossiers ont été modifiés sur un certain nombre de points et ont été transmis pour examen complémentaire au SDT le 8 septembre 2017; le préavis des services a été rendu le 29 mars 2018. Les remarques et demandes du service ont été prises en compte et les deux dossiers mis à jour ont dû obligatoirement être soumis à une enquête publique complémentaire – portant sur les modifications apportées depuis la première enquête – du 27 octobre au 25 novembre 2018. Suite à de nouvelles oppositions et autres remarques, des séances de conciliation se sont tenues et les projets ont à nouveau été modifiés, dans la mesure du possible. Les deux dossiers ont été transmis au SDT le 9 août 2019 pour un nouvel examen préalable; le préavis a été rendu le 16 décembre 2019.

Certaines propositions émises par la commune pour contenter des opposants n'ayant pas été validées par le Service, de nouvelles discussions ont eu lieu avec ceux-ci, afin de



trouver une solution qui leur convienne tout en respectant les demandes du SDT dans son préavis. La dernière enquête publique complémentaire, qui aurait dû se dérouler au printemps 2020, a toutefois dû être reportée, en raison de la crise sanitaire qui a bloqué toute procédure de ce type entre mars et juin et du souhait de la Municipalité de ne pas organiser d'enquête publique pendant les vacances d'été. De plus, il faut également relever que les bureaux du SDT ont été fermés durant les vagues pandémiques !

Compte tenu des incertitudes de départ concernant (attente du nouveau Plan directeur cantonal, modifications des modalités d'évaluation du surdimensionnement des zones à bâtir) des enquêtes publiques successives, des délais d'examen par les Services cantonaux, et du blocage de la plupart des procédures engendré par les mesures de confinement du premier semestre 2020, nous avons obtenu **une prolongation du délai d'adoption de ces deux plans par votre Conseil communal.**

4. PROJET DE REVISION

D'une manière générale, le PGA concrétise la stratégie communale pour le développement futur de la commune. Parmi les problématiques principales traitées par le PGA, on peut retenir le souci d'assurer une offre adéquate en terrain constructible sur le territoire communal et également des définitions, règles et autres qui manquaient dans notre règlement. Il est ainsi plus facile de se déterminer plutôt que d'interpréter, de supprimer des règles.

Le calcul du potentiel de développement du Plan général d'affectation repose d'une part sur les zones à bâtir qui pourraient faire l'objet de construction à court et moyen terme et d'autre part sur les réserves latentes, à savoir le potentiel de densification diffus des parcelles moins bâties que ce que permettent les indices d'utilisations du sol définis par le PGA.

5. PROCESSUS D'ELABORATION ET DE VALIDATION

L'élaboration du Plan général d'affectation de la commune s'est faite en collaboration étroite avec le bureau Esplanade aménagement, le SDT et plus particulièrement M. Edgar Dezuari, urbaniste-aménagiste du canton qui nous a largement soutenus, ainsi que la commission d'urbanisme du Conseil communal qui a surtout été sollicitée dans le cadre de la première enquête principale.

Selon la base légale en vigueur, articles 42 et suivants LATC, la Municipalité vous soumet à l'approbation le plan général d'affectation et son règlement. Elle soumet également à votre approbation le PPA En Brassey, drastiquement diminué.

Le Conseil doit se prononcer sur le PGA et le RPGA (Règlement d'application) ainsi que sur le PPA En Brassey. En cas d'adoption, le dossier est adressé par la Municipalité à la DGTL pour approbation par le Département. Si le Conseil souhaite apporter des amendements ou des modifications importantes, ceux-ci seront soumis à l'examen de la DGTL, puis pourraient faire l'objet d'une 4^{ème} enquête complémentaire. A ce stade, il



existe un risque majeur de rejet par les autorités cantonales, ce qui nous contraindrait à recommencer toute l'étude. Le Département se prononce dans un délai de 3 mois dès la communication du dossier complet.

Selon la procédure standard, simultanément à la notification de sa décision d'approbation, le département notifie à chaque opposant la décision communale sur son opposition, décision contre laquelle un recours peut être adressé à la Cour de droit administratif (CDAP). En l'absence de recours, le Département met en vigueur le PGA, le RPGA et le PPA en Brassey. En cas de recours, la mise en vigueur n'est possible qu'après et selon la décision définitive et exécutoire de la CDAP. Comme il n'y a plus d'oppositions, cette procédure lourde et compliquée ne sera pas actionnée.

6. OPPOSITIONS

Durant les mises à l'enquête successives, les oppositions de la première et de la deuxième enquête ont été réglées à satisfaction.

Lors de la dernière enquête, du 29 mars au 27 avril 2021, deux oppositions ont été déposées dans les délais. La Municipalité a reçu les deux opposants pour une séance de conciliation le 20 mai 2021. Ces derniers ont retiré leur opposition car ils ont obtenu toutes les clarifications et garanties nécessaires.

7. FINANCEMENT DU PROCESSUS

Le crédit initial de CHF 100'000.- accordé en octobre 2012 a été épuisé (respectivement déjà amorti sur 5 ans) à cause des retards et des tergiversations du canton. De plus, différentes votations intermédiaires (Lex Weber et LAT) ont nécessité de reprendre certaines études, notamment sur les SDA (surfaces d'assolement), ainsi que sur les réserves de zones à bâtir. En regard du montant actuellement déjà investi dans toutes ces procédures, soit CHF 230'000.- et dès lors que les amortissements s'élèvent à CHF 170'000.-, Il est nécessaire de prévoir un crédit complémentaire de CHF 70'000.- pour financer la fin des travaux jusqu'à la mise en application des PGA et PPA.

Au cas où une enquête complémentaire s'avérerait inévitable, il pourrait être nécessaire de revoir ce montant.

8. CONCLUSIONS

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :



LE CONSEIL COMMUNAL DE NOVILLE

- vu le préavis n° 06-2021, du 31 mai 2021, relatif au Plan général d'affectation (PGA) et Règlement du plan général d'affectation (RPGA) et le PPA En Brassey;
- entendu le rapport de la Commission d'urbanisme chargée de l'étude de ces objets;
- entendu le rapport de la Commission des Finances et de Gestion ;
- considérant que ces objets ont été portés régulièrement à l'ordre du jour,

DECIDE

- **d'adopter** le Plan général d'affectation (PGA) et son Règlement du plan général d'affectation (RPGA) ainsi que le PPA en Brassey ;
- **de soumettre** le dossier complet du Plan général d'affectation et son règlement ainsi que le PPA en Brassey à l'approbation du Département du territoire et de l'environnement du Canton de Vaud (sans oppositions);
- **d'adopter**, en faisant siennes, les propositions de réponses de la Municipalité aux oppositions déposées durant les enquêtes publiques précitées, mais toutes retirées;
- **de donner tous pouvoirs** à la Municipalité pour plaider, signer toute convention, transiger, compromettre devant toute instance, dans le cadre de tout litige consécutif à l'adoption du Plan général d'affectation et de son Règlement et du PPA en Brassey ;
- **d'allouer** à la Municipalité un crédit de CHF 70'000.-pour financer la fin des travaux du PGA, de prélever cette somme sur les disponibilités de la Bourse communale et d'amortir cet investissement par le fonds de réserve pour travaux futurs, compte du bilan n° 9282.9.

Ainsi délibéré en séance de la Municipalité le 31 mai 2021, pour être soumis au Conseil communal.



Préavis municipal n° 06-2021, du 31 mai 2021, relatif au Plan général d'affectation (PGA) et Règlement du plan général d'affectation (RPGA) et au Plan partiel d'affectation En Brassey

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

le syndic :

Pierre-Alain Karlen



la secrétaire :

Laurence Vuillemin

Délégués de la Municipalité : Pierre-Alain Karlen
07a/06/202X/PAK/lv

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du 17 juin 2021.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

le président :

Yves Pellet

le secrétaire :

Kim Kauffmann