



COMMUNE DE FAOUG

Faug, le 28 février 2023

N/Réf : LP/cv

PREAVIS MUNICIPAL No 01 / 2023

Demande de crédit supplémentaire pour la révision du PACom (Plan d'Aménagement Communal) ainsi que le règlement sur la police des constructions et la prolongation de la zone réservée

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Le conseil communal a approuvé, dans sa séance du 24 octobre 2017, le préavis municipal no 08-2017 – demande de crédit pour la révision du PGA, devenu PACom depuis, ainsi que le règlement sur la police des constructions et la mise en place de zones réservées.

Un montant de Fr. 210'000.- a été accordé pour la réalisation de ces travaux. Ce montant était calculé comme suit :

Résumé des coûts estimés :		
• Honoraires révision du PGA, frais de cadastre et de reproduction compris	CHF	65 '000.-
• Établissement de la zone réservée	CHF	20'000.-
• Entretiens avec les propriétaires	CHF	10'000.-
• Séances de travail Municipales	CHF	10'000.-
• Réponses aux oppositions	CHF	20'000.-
• Délimitation des lisières forestières	CHF	10'000.-
• Frais de recours zone réservée / PGA	CHF	40'000.-
• Planification énergétique territoriale	CHF	10'000.-
• Taxes cantonales de traitement des dossiers	CHF	10'000.-
• Imprévus	CHF	15'000.-
Total	CHF	210'000.-



Faoug, le 28 février 2023

N/Réf : LP/cv

Le calendrier prévoyait alors le programme suivant :

Attribution du mandat	septembre 2016
Début du Mandat	mai 2017
Travaux préparatoires, bilan des réserves	juin 2017
Analyse des possibilités, séance de lancement avec la Municipalité, travaux préparatoires,	juillet-septembre 2017
Inventaire des contraintes, récolte d'informations, vue d'ensemble et vision communale	octobre - novembre 2017
Demande de crédit pour le PGA (préavis municipal)	octobre 2017
Projet PGA, règlement et rapport explicatif	décembre 2017 - juin 2018
Examen préalable des services de l'État	juillet - décembre 2018
Modifications éventuelles, examen complémentaire	janvier 2019
Enquête publique	juin 2019
Traitement des oppositions (préavis municipal)	septembre 2019
Présentation au Conseil Communal	1er semestre 2020

Changement du contexte légal depuis 2016

Le montant des honoraires estimés dans l'offre du 03.08.2016 a déjà été atteint, bien que les prestations nécessaires et prévues n'aient malheureusement pas été entièrement réalisées. Les paragraphes suivants s'attachent à justifier les raisons et motifs de cette situation. Dès lors, la présente offre estime les honoraires restants, depuis la réception du préavis d'examen préalable jusqu'à l'approbation du dossier, avec le cadre légal et les directives connus.

Depuis l'établissement de l'offre validée par la Municipalité, le cadre légal et les directives y relatives ont été remaniés. Ci-dessous, un bref historique des décisions qui ont perturbé le bon déroulement du mandat et qui requièrent la réalisation de prestations supplémentaires :

29.09.2016	Annnonce du projet de la 4e révision du PDCn et la modification des modalités de sa mesure A11
06.2017	Adoption par le Conseil d'État de la "Stratégie cantonale des surfaces d'assolement", visant à reconstituer la marge de manœuvre cantonale dans le quota à garantir
06.07.17	Publication du guichet de simulation des zones à bâtir, en remplacement de la MADR et publication de fiches par le SDT relatives à la mise en œuvre du PDCn.
06.11.17	Modification de l'année de référence pour l'application de la mesure A11 du PDCn
31.01.2018	4e adaptation du PDCn
01.09.2018	Entrée en vigueur de la LATC révisée + RLAT
09.2018	Mise à jour par le SDT de plusieurs fiches relatives à la mise en œuvre du PDCn
03.2019	Publication par le SDT de plusieurs fiches relatives à la mise en œuvre du PDCn
01.07.2019	Directive NORMAT révisée
08-09.2019	Mise à jour par le SDT de plusieurs fiches relatives à la mise en œuvre du PDCn
13.11.2019	Aide à l'exécution "Méthodologie pédagogique pour l'identification des nouvelles SDA »
20.12.2019	4e adaptation bis du PDCn
12.2019	Mise à jour par le SDT de plusieurs fiches d'application de la mise en œuvre du PDCn
02.2020	Publication par le SDT de plusieurs fiches relatives à la mise en œuvre du PDCn



Faoug, le 28 février 2023

N/Réf : LP/cv

08.05.2020	Adoption du plan sectoriel SDA
06.2020	Mise à jour de la directive NORMAT 2
24.08.2020	Mise à disposition de 8 nouveaux documents et services concernant la prise en compte des dangers naturels.
09.2020	Publication par le SDT de plusieurs fiches relatives à la mise en œuvre du PDCn.
12.2020	Publication par le SDT d'une fiche relative à la mise en œuvre du PDCn
04.2021	Mise à jour par le SDT d'une fiche d'application de la mise en œuvre du PDCn
05.2021	Mise à jour par le SDT d'une fiche d'application de la mise en œuvre du PDCn
09.06.2021	Adoption de la stratégie cantonale des SDA 2021-2024 par le Conseil d'État
01.09.2021	Adoption de la 4e adaptation ter du PDCn par le Conseil d'État
08.04.2022	Réception des cartes de danger liées aux remontées du lac
07.07.2022	Approbation de la 4e adaptation ter du plan directeur cantonal

Calendrier réalisé à ce jour :

29.09.16	Attribution du mandat.
16.05.17	Proposition à la Municipalité d'établir une zone réservée.
16.06.17	Avis dans la FAO sur le processus de révision des outils d'aménagement.
11.07.17	Deuxième publication d'un avis dans la FAO.
02.08.17	Envoi du dossier de la zone réservée au SDT pour examen préalable.
20.11.17	Envoi du dossier de la zone réservée à la Municipalité pour enquête publique.
21.11.17	Avis d'enquête publique dans la FAO du dossier de la zone réservée.
07.12.17	Présentation à la Commission du Conseil de la zone réservée.
12.12.17	Présentation publique de la zone réservée.
10.09.18	Approbation de la zone réservée par le Département.
14.09.18	Avis d'enquête publique dans la FAO de la création d'une servitude publique de passage à pied au nord de la voie CFF.
14.01.19	Envoi du dossier d'examen préliminaire à la Municipalité pour validation.
29.01.19	Visite du territoire communal avec EspaceSuisse.
31.01.19	Envoi du dossier d'examen préliminaire au SDT.
16.03.19	Atelier participatif "Atelier village" avec EspaceSuisse.
31.10.19	Séance de coordination avec le SDT, la DGMR, la DGE-EAU et la DIRNA-BIODIV.
13.12.19	Retour de l'examen préliminaire par le SDT.
06.11.20	Séance de coordination avec la DGTL sur le redimensionnement de la zone à bâtir.
06.10.21	Envoi du dossier complet pour examen préalable.
31.03.22	Réception de l'examen préalable.
16.05.22	Séance de travail avec la Municipalité sur l'examen préalable et la stratégie concernant la suite du dossier.
07.07.22	La DGTL informe que les dangers naturels liés au lac, dont la carte a été mise à disposition de la Commune après l'examen préalable, doivent être pris en compte.
18.08.22	La DGTL apporte des précisions sur le traitement du PEC n° 18 et du chemin riverain et des possibilités concernant leur traitement dans le PACom.



Faug, le 28 février 2023

N/Réf: LP/cv

Dans la précédente offre, certaines prestations n'avaient pas été identifiées ou avaient été sous-estimées, en l'absence de bases légales et de directives claires. Ces dernières sont entrées en vigueur dans l'intervalle, comme le présente l'historique ci-dessus.

A titre d'exemple, le nouveau plan d'affectation comprend également le plan fixant la limite des constructions ainsi que le plan de l'espace réservé aux eaux (ERE) et aux étendues d'eau (EREE). Ce dernier a nécessité une coordination accrue avec la DGE-EAU en amont de l'examen préalable. Au surplus, la problématique des rives du Lac et du plan d'extension cantonal a nécessité une coordination accrue avec les Services cantonaux.

La problématique des dangers naturels a également été intégrée, sur la base d'une étude réalisée par un bureau spécialisé. Alors qu'il était déjà connu de devoir prendre en compte ces thématiques, l'ampleur des travaux s'est considérablement renforcée. Les exigences en matière d'intégration des dangers naturels dans les planifications ont été précisées en cours de procédure (ex. La directive concernant les standards et objectifs de protection cantonaux (SOP) a été adoptée par le Conseil d'État en date du 30.10.2019).

Coûts effectifs réalisés à ce jour :

Résumé des frais PACOM au 31.12.2022 :

Intitulé	Montants
Honoraires AWA, de 2016 à 2022	140'614.75
NPPR, géomètre	7'586.85
Vacations municipalité	9'562.-
Zone réservée + avocat	10'793.05
Atelier village	10'530.-
Étude Prona	10'725.90
Geotest, dangers naturels	4'651.15
Subvention en 2020	-7'200.-
Divers	392.60
Total	187'656.30

Selon le tableau ci-dessus, il restait, au 31.12.2022, Fr. 22'143.70 à disposition pour le restant de la procédure.



Faug, le 28 février 2023

N/Réf : LP/cv

Estimation des coûts pour la finalisation de la révision

La procédure de révision ayant changé à la suite de l'entrée en vigueur de la LATC révisée en 2018, la phase restante comprend les prestations suivantes :

1. Séances de travail avec la Municipalité (4)
2. Coordinations diverses
3. Adaptation du dossier selon l'examen préalable de la DGTL
4. Authentification de la base cadastrale + données NORMAT par le géomètre (mandat externe)
5. Élaboration du dossier d'enquête publique
6. Séance d'information à la Commission (1)
7. Séance d'information au Conseil et à la population (2)
8. Mise à l'enquête publique
9. Assistance pour le traitement des oppositions
10. Rédaction du préavis à l'attention du Conseil pour l'adoption du dossier
11. Séance de présentation du préavis à la Commission du Conseil
12. Préparation et envoi du dossier au Département pour approbation

Séances de travail avec la Municipalité

Pour terminer le dossier, 4 séances de travail sont encore prévues avec la Municipalité :

- 1 séance pour statuer sur les décisions de la Municipalité concernant les demandes des Services cantonaux dans l'examen préalable.
- 1 séance pour finaliser le dossier et traiter des problématiques spécifiques restantes,
- 1 séance pour présenter le dossier finalisé et préparer la présentation publique et la mise à l'enquête du dossier.
- 1 séance pour le traitement des oppositions avec la Municipalité. Cette séance vise à faire le bilan des oppositions, à définir la suite à donner et à identifier les oppositions nécessitant l'aide d'un spécialiste du droit. Les séances avec les propriétaires ne sont pas comprises dans l'offre.

Phases	Heures (estimation)	Tarif horaire appliqué	Honoraires HT
Enquête publique et approbation	325	Fr. 140.-	45'500.-

Zone réservée			
Examen préliminaire	12	Fr. 140.-	1'680.-
Enquête publique et approbation	14	Fr. 140.-	1'960.-



Faoug, le 28 février 2023

N/Réf : LP/cv

Estimation des mandats externes

Intervenants	Prestations	Estimation
Bureau de géomètres	Authentification de la base cadastrale	2 000.-
Bureau de géomètres	Préparation des données au format NORMAT	6 000.-
Bureau de géomètres	Plans pour décadastrations	6 000.-
Spécialiste du droit	Traitement des oppositions - estimation	50 000.-

Récapitulatif

Intitulé	Montants
Honoraires bureau AWA (estimation)	49 140.-
Intervenants externes	64 000.-
Frais 3 % (estimation)	3 394.20
TVA	8 711.80
Total TTC	125 246.-
Moins le montant encore à disposition sur préavis No 08 – 2017, initial de Fr. 210'000.--	22 343.70
Total après déduction du solde à disposition	102 902.30
Arrondi à :	105 000.-

Calendrier prévisionnel envisagé (dépendra fortement du nombre d'oppositions)	
Février 2023	Présentation du PACom à la commission du conseil
Mars 2023	Présentation du PACom au conseil communal et au public
Mars 2023	Mise à l'enquête du PACom et prolongation de la zone réservée
Avril 2023	Réception des oppositions
Avril - ? 2023	Traitement des oppositions
Juin 2023	Présentation du préavis pour prolongation zone réservée
Été - Automne 2023	Levée des oppositions et rédaction du préavis de la Municipalité au Conseil
Idéalement avant fin 2023	Présentation du préavis au conseil communal
Idéalement avant fin 2023	Envoi du dossier à la DGTL pour approbation et notification des levées d'opposition aux opposants



Faoug, le 28 février 2023

N/Réf : LP/cv

Subventions

Nous avons déjà touché Fr. 7'200.- de subvention pour la mise en place de la zone réservée. Le montant de la subvention pour la partie PACom interviendra à la fin des travaux, sur présentation des factures effectives. La subvention annoncée se monte à 40% des 65'000.- estimés en 2017, selon les directives du canton.

Conclusion

La Municipalité a le devoir de se conformer aux exigences légales en se dotant d'un nouveau PACom et d'un règlement sur la police des constructions et devra, dans le cadre de la procédure, s'appuyer sur l'expertise d'un homme de loi pour traiter les oppositions. Il est, de plus, absolument nécessaire de prolonger la zone réservée en attendant que notre nouveau PACom soit entré en vigueur.

Afin de poursuivre les travaux en cours et de pouvoir prolonger la zone réservée, la Municipalité prie le conseil communal de lui octroyer les fonds nécessaires jusqu'à l'envoi du PACom pour approbation au canton.

Par conséquent, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Faoug

- ✓ vu le préavis municipal N° 01 - 2023
- ✓ entendu le rapport de la commission des finances
- ✓ entendu le rapport de la Commission PACom, bâtiments et urbanisme
- ✓ considérant que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour

Décide :

- **D'octroyer un crédit supplémentaire de Fr. 105'000.- à cet effet ;**
- **De financer ce montant par un emprunt pour un montant de Fr. 105'000.-, aux meilleures conditions ;**
- **D'amortir l'investissement de Fr. 105'000.- sur une période de 15 ans, à raison de Fr. 7'000.- par année par le compte 310.331, la 1^{ère} fois au budget 2024 ;**
- **D'autoriser la Municipalité à entreprendre tout ce qui sera nécessaire pour cette réalisation**

La Municipalité vous remercie de l'attention que vous porterez à ce préavis et vous demande de bien vouloir l'approuver. Elle vous présente, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, ses meilleures salutations.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

J. THEUX



La Secrétaire :

Ch. VEYRE



Faoug, le 28 février 2023

N/Réf : LP/cv

Annexe : Lexique des acronymes

DGE-EAU Division ressources en eau et économie hydraulique

DGMR Direction générale de la mobilité et des routes

DGTL Direction générale du territoire et du logement

DIRNA-BIODIV Direction des ressources et du patrimoine naturels - Biodiversité

ERE Espace réservé aux eaux

EREE Espace réservé aux étendues d'eau

FAO Feuille des avis officiels du canton de Vaud

LAT Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22.06.1979 (700)

LATC Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions, du 04.12.1985 (700.11)

NORMAT Directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire

PACOM Plan d'affectation communal

PDCn Plan directeur cantonal - État de Vaud

PEC Plan d'extension cantonal

PGA Plan général d'affectation

RLAT Règlement sur l'aménagement du territoire, du 22.08.2018 (700.11.2)

RLATC Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, du 19.09.1986
(700.11.1)

SDA Surface d'assolement (zone agricole)

SDT Service du développement territorial