COMMUNE DE MONTREUX

Rapport-préavis No 03/2021

de la Municipalité au Conseil communal

relatif

à la demande d'un crédit d'étude de CHF 130'000.- TTC maximum en vue d'effectuer la pré-étude nécessaire pour lancer ensuite les études en vue de l'élaboration d'un plan d'affectation communal (PACom) et à la réponse au postulat de Monsieur Joe Filippone intitulé « pour l'établissement aussi rapide que possible d'un nouveau plan général d'affectation (PGA) »

Date et lieu proposés pour la séance de commission :

le lundi 8 février 2021

à 19 h. 00, à la Buvette du stade de la Saussaz à Chailly

Table des matières

1 Objet du rapport-préavis 2
2 Préambule 2
2.1 Rappel des faits 2
2.2 Structure du rapport-préavis 3
2.3 Une pré-étude indispensable 3
3 La procédure d'affectation du sol 3
3.1 Les différentes phases de procédure 3
3.2 La phase d'examen préliminaire par les services cantonaux (art. 36 LATC) 4
3.3 La suite de la procédure – élaboration du PACom 4
4 La phase d'examen préliminaire – objet du rapport-préavis 4
4.1 Le cas de Montreux 4
4.2 L'état de surdimensionnement des réserves à bâtir communales 5
4.3 Octroi d'un mandat pour la pré-étude et délais 5
5 Synthèse 6
6 Développement durable 7
6.1 Social 7
6.2 Economique 7
6.3 Environnemental 7
7 Réponse au postulat de Monsieur Joe Filippone intitulé « pour l'établissement aussi rapide que possible d'un nouveau plan général d'affectation (PGA) » 8
8 Position de la Municipalité 9
9 Conclusions 10

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1 Objet du rapport-préavis

Par le biais du présent rapport-préavis, la Municipalité expose à votre Conseil la méthode retenue pour la reprise des études nécessaires à ce que Montreux dispose, à terme, d'un plan d'affectation communal (ci-après PACom[1]) conforme au droit fédéral. Elle sollicite un crédit d'étude de CHF 130'000.- TTC au maximum pour couvrir la phase de pré-étude nécessaire pour permettre de lancer ensuite l'élaboration d'un PACom.

Ce rapport-préavis permet aussi à la Municipalité de répondre au postulat de Monsieur Joe Filippone intitulé « Pour l'établissement aussi rapide que possible d'un nouveau plan général d'affectation (PGA) ».

2 Préambule

2.1 Rappel des faits

Suite à l'annulation de la révision du plan général d'affectation (PGA) prononcée par le Tribunal fédéral le 16.04.2020, le territoire communal de Montreux est dépourvu de tout instrument qui le régisse de manière conforme au droit fédéral[2].

En effet, l'annulation du PGA a redonné, de fait, force de loi au plan des zones de 1972, alors que ce dernier est non-conforme au droit fédéral et ne peut, par conséquent, pas continuer à trouver application sans un risque élevé d'annulation. La loi cantonale connaît deux cas de figure qui pourraient être appliqués à Montreux dans la situation actuelle ; le territoire communal de Montreux pourrait alors être qualifié de :

- territoire régi par un plan d'affectation non-conforme (art. 134 LATC[3]), ou ;
- territoire sans plan d'affectation (art. 135 LATC).

La nuance entre les deux notions n'est pas capitale, car elles reviennent toutes deux à une sorte de « mise sous tutelle territoriale » de la commune, car dans ces cas-là, toutes les demandes de permis de construire doivent recevoir l'autorisation préalable du Département cantonal.

Afin de pallier une telle situation, la Municipalité a élaboré des zones réservées (art. 46 LATC). Les zones réservées, dont la procédure est menée en parallèle, feront l'objet d'un prochain préavis, lequel sera déposé, après validation cantonale, encore au cours du premier semestre 2021. Dès lors, il n'y a pas lieu de s'y attacher ici davantage.

La Municipalité a écouté avec une grande attention les réactions et discussions qui ont eu lieu, tant au sein des groupes politiques qu'en plenum, suite à la réception des arrêts du Tribunal fédéral ; si des divergences apparaissent quant à l'urgence de disposer d'un PACom, une certaine unanimité semble acquise pour disposer des moyens suffisants permettant d'arriver sereinement au bout de l'épreuve.

La Municipalité a dès lors examiné les solutions possibles pour se doter d'un nouveau PACom de manière sûre et efficace. En effet, les presque 20 années passées à élaborer un PGA aujourd'hui annulé ont marqué les esprits ; la Municipalité propose alors de travailler par phases, de manière à obtenir au terme de chacune d'elles des validations communales et cantonales, qui permettront de préciser et compléter au fur et à mesure les études à mener.

[1] Nouvelle appellation du plan général d'affectation
[2] En effet le plan des zones est antérieur à l'entrée en vigueur de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT - 01.01.1980)
[3] Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSV 700.11)

2.2 Structure du rapport-préavis

Le présent rapport-préavis est structuré comme suit :

1. il résume d'abord (point 3.) les phases de la procédure cantonale d'affectation du sol et les compétences qui y sont liées ;
2. il poursuit avec la phase de pré-étude, dite de l'examen préliminaire (point 4.), objet du présent rapport-préavis, et le rôle important qu'il constitue pour Montreux, afin de forger les bases qui permettront, ensuite, d'élaborer le PACom ;
3. il synthétise (point 5.) les différents éléments auxquels la Municipalité a dû faire face suite à l'annulation du PGA et démontre, que la solution proposée par le présent rapport-préavis y répond ;
4. il traite pour finir des aspects liés au développement durable (point 6.), pour conclure avec la réponse au postulat de Monsieur Joe Filippone intitulé « Pour l'établissement aussi rapide que possible d'un nouveau plan général d'affectation (PGA) » (point 7.) et la position de la Municipalité (point 8.).

2.3 Une pré-étude indispensable

Le présent rapport-préavis demande à votre Conseil d'allouer à la Municipalité les crédits nécessaires à ce qu'elle puisse établir les données techniques de base qui permettront, ensuite et dans un second temps, de débuter l'élaboration du PACom.

En effet, sans ces données de base, il serait impossible de connaître les fondements sur la base desquels pourrait être élaboré le nouveau PACom. Cette phase de pré-étude est donc essentielle pour, ensuite, permettre un travail de réflexion commune avec le législatif communal et permettre de créer le débat autour de cet important dossier.

3 La procédure d'affectation du sol

3.1 Les différentes phases de procédure

La procédure d'affectation du sol trouve sa base légale aux articles 34 ss. LATC ; elle est composée de plusieurs phases, à savoir :

1. la phase d'examen préliminaire (art. 36 LATC) ;
2. la phase d'examen préalable (art. 37 LATC) ;
3. la phase d'enquête publique (art. 38 LATC) ;
4. la phase d'adoption par le législatif communal (art. 42 LATC) ;
5. la phase d'approbation par le Département cantonal (art. 43 LATC).

Ces phases de procédure peuvent être associées aux phases d'études et aux compétences suivantes :

Phases procédure		**Phases d'étude**		**Compétence**
phase d'examen préliminaire	→	pré-étude	→	Municipalité
phase d'examen préalable	→	élaboration du dossier	→	Municipalité et CC[4]
phase d'enquête publique	→	élaboration du dossier	→	Municipalité et CC
phase d'adoption	→	validation du dossier	→	Conseil communal
phase d'approbation	→	validation du dossier	→	Département VD[5]

[4] Conseil communal
[5] Département cantonal compétent

3.2 La phase d'examen préliminaire par les services cantonaux (art. 36 LATC)

Cette première phase de procédure est nouvelle, car elle est entrée dans la LATC lors de sa révision de 2018 ; cette phase est issue des longues discussions menées entre le Département et les communes vaudoises, pour tenter de réduire le temps de contrôle des dossiers par les services cantonaux, mais surtout, d'obtenir des acquis de base qui permettent, ensuite, d'élaborer concrètement les documents d'affectation du sol, en évitant les revirements de situation.

Cette phase a aussi été conçue pour réduire la durée de la phase ultérieure, dite de l'examen préalable par les services cantonaux.

L'examen préliminaire est une phase de pré-étude, qui permet d'obtenir des validations cantonales sur des éléments de base, comme :

- le surdimensionnement de la zone à bâtir[6] ;
- les contraintes territoriales et environnementales à considérer dans la démarche d'affectation du sol ;
- les études spécialisées qui devront accompagner la démarche d'affectation du sol ;
- les coordinations à mener.

Cette phase de pré-étude est uniquement technique et consiste à appliquer les critères légaux traduits en directives cantonales et intégrées au Plan directeur cantonal (PDCn). Il s'agit de méthodes de calcul et principes théoriques, qui laissent peu ou pas de marge de manœuvre quant à la façon dont le résultat chiffré est obtenu.

Cette phase constitue par contre une étape indispensable pour permettre de débuter l'élaboration du PACom proprement dite. En effet, ce n'est que sur la base d'un bilan chiffré, que les échanges sur le PACom pourront avoir lieu avec votre Conseil, soit lors de la phase suivante de la procédure exposée au point 3.1 ci-avant.

3.3 La suite de la procédure – élaboration du PACom

La suite de la procédure d'affectation du sol se déroule selon les phases énumérées ci-avant[7]. Elle n'est pas concernée par le présent rapport-préavis, mais la Municipalité vous invite à en prendre connaissance, pour information, par le biais du schéma cantonal de procédure mis en annexe.

4 La phase d'examen préliminaire – objet du rapport-préavis

4.1 Le cas de Montreux

Dans le cas de Montreux, la pré-étude qui mènera à l'examen préliminaire du dossier, aura pour objectif principal la définition de l'état actuel du surdimensionnement des réserves à bâtir communales et d'en déduire les principes cardinaux, qui guideront en conséquence et dans un second temps, en commun avec votre Conseil, l'élaboration du PACom.

L'élaboration de ce nouveau PACom ne peut, en effet, pas se faire sans connaître la marge de manœuvre que le cadre légal cantonal fixe pour la capacité d'accueil de la ville.

[6] Cf. point 4.2 ci-après
[7] Cf. point 3.1

4.2 L'état de surdimensionnement des réserves à bâtir communales

Le dimensionnement et la densité des zones à bâtir qui découlent du plan des zones de 1972 ont été établis avant l'entrée en vigueur de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), soit il y a plus de 40 ans. Le PGA annulé par le Tribunal fédéral a été établi alors que le Département cantonal n'imposait aucune limite supérieure de densité à l'intérieur du périmètre d'agglomération compact. Par conséquent, seule la nécessité de procéder à une compensation simultanée des nouvelles zones à bâtir a été exigée de Montreux en 2015[8] et donc, le constat de surdimensionnement actuel important des réserves à bâtir montreusiennes n'a jamais influé sur l'affectation du sol.

Il en ira tout autrement avec le PACom ; le premier élément qui doit être connu avant de débuter l'élaboration du dossier proprement dite est l'état de surdimensionnement des réserves à bâtir communales, réexaminé à la lumière de la 5e adaptation du plan directeur cantonal (PDCn). En effet, une fois ce surdimensionnement connu, il s'agira d'examiner quelles sont les mesures à mettre en œuvre pour atteindre un *état de surdimensionnement incompressible*.

La lecture de ce qui précède permet de comprendre que, avant de débuter concrètement les études d'affectation du sol, il s'agit de disposer des données chiffrées sur la base desquelles la suite du travail s'effectuera. Il s'agira, ensuite, de traduire ces chiffres en principes d'aménagement du territoire, qui considéreront également les contraintes et les valeurs territoriales montreusiennes. Ces principes permettront, lors de la phase ultérieure de l'élaboration du PACom, de définir, notamment, des types de zones, des propositions de dimensionnement de zones et de densités de construction.

La pré-étude sera soumise à l'examen préliminaire du Département cantonal pour validation et clora cette première phase technique de la procédure d'affectation du sol.

4.3 Octroi d'un mandat pour la pré-étude et délais

La méthode de travail ici proposée pourrait débuter rapidement. En effet, l'établissement de cette pré-étude est cruciale et mettra en place la stratégie territoriale, qui guidera ensuite l'élaboration du PACom.

Cette phase de travail demande beaucoup de rigueur dans l'établissement des chiffres ; elle sera aussi l'occasion d'intégrer d'ores et déjà toutes les contraintes et valeurs territoriales qui sont susceptibles théoriquement d'influer l'appartenance de certaines portions de territoire à la zone à bâtir, comme les dangers naturels, la protection du patrimoine, de l'environnement et de la nature en général, ainsi que les restrictions liées aux accidents majeurs, à la pollution de l'air ou encore au bruit.

La Municipalité propose que cette première phase de travail, essentiellement théorique, soit confiée à un mandataire actif sur le territoire cantonal, sans qu'il soit nécessaire que ce dernier connaisse les spécificités du territoire communal et de la Riviera. Le bureau sollicité par la Municipalité pour effectuer la pré-étude est au bénéfice d'une grande expérience dans l'établissement de PACom et de plans de détails sur le territoire cantonal.

Ce bureau est intéressé à effectuer cette pré-étude pour un montant honoraire de CHF 130'000.- TTC et il s'engage à clore cette première phase de travail d'ici à la fin de l'automne 2021.

La phase de contrôle des services cantonaux pourra dès lors débuter pour obtenir le résultat de l'examen préliminaire, en théorie et selon les délais d'ordre, trois mois plus tard.

[8] Suite à la modification de la LAT entrée en vigueur en 2014 – article 38a LAT

Il s'agira, ensuite, de formuler un cahier des charges fondé sur les résultats chiffrés issus de la pré-étude, qui fasse état des validations obtenues et des adaptations à effectuer selon le résultat de l'examen préliminaire, et de procéder à l'appel d'offres en procédure ouverte pour la suite des études d'affectation du sol, soit pour l'élaboration du PACom proprement dite, à partir de laquelle votre Conseil sera associé concrètement aux études.

5 Synthèse

Dès la réception des arrêts du Tribunal fédéral le 5 juin 2020 qui ont annulé le PGA de Montreux, la Municipalité a tout mis en œuvre pour répondre à l'urgence liée à la protection du territoire communal face à la reprise de force du plan des zones de 1972. En effet, l'application de ce document est susceptible d'accentuer encore l'état de surdimensionnement des réserves à bâtir que présente Montreux et ceci doit impérativement être évité, au risque de devoir rattraper une situation encore plus défavorable dans le cadre de l'élaboration du PACom.

Ainsi, les zones réservées actuellement en cours de contrôle auprès du Département cantonal devraient à la fois permettre d'éviter l'aggravation précitée et de voir le plan des zones annulé formellement par décision de justice, ce qui serait fâcheux pour la Commune.

En parallèle et comme annoncé, la Municipalité a examiné les solutions possibles pour disposer, dans les meilleurs délais, d'un nouveau document qui régisse le territoire communal. Les pistes possibles ne sont pas nombreuses et la méthode proposée dans le présent rapport-préavis a l'avantage d'obtenir, à l'issue de la pré-étude, des réponses qui permettront d'avoir une vision concrète de la situation territoriale à Montreux. Cette pré-étude devrait donc permettre que la suite des études se poursuive de manière sereine.

Cette méthode en deux phases présente surtout l'avantage de pouvoir procéder à la pré-étude de suite, dès l'obtention du crédit d'étude, sans devoir accuser un délai de 6 mois, délai qui serait nécessaire pour mener à bien un appel d'offres en procédure ouverte pour l'entier de la procédure d'élaboration du dossier, car l'entier des études pour élaborer un tel dossier dépassera allégrement les CHF 250'000.-[9].

La Municipalité a pris soin de faire vérifier la légalité de cette méthode auprès d'un expert en marchés publics et auprès d'un avocat ; ces derniers confirment qu'il n'y pas de division du marché contraire à la loi et que les règles de la concurrence sont respectées.

Il est encore à noter que, selon le résultat de la pré-étude, les actes de planification de détail pourraient à nouveau être élaborés sur des portions congrues du territoire communal, moyennant que les critères légaux y relatifs soient observés et que le Département cantonal entre en matière. L'impact de ces études de détail sur la cohérence territoriale globale à laquelle doit conduire le futur PACom devra alors être soigneusement examiné.

[9] Seuil financier à partir duquel les règles des marchés publics imposent un appel d'offres en procédure ouverte ou un concours SIA pour les marchés de services.

6 Développement durable

La réflexion présentée dans ce rapport-préavis considère les trois piliers du développement durable.

6.1 Social

L'état des lieux du territoire communal, qui sera dressé à l'issue de la pré-étude, permettra d'obtenir une vision objective des réserves à bâtir de Montreux et de définir les grands principes qui forgeront le futur PACom ; les préoccupations de la population liées à la suffisance des espaces verts, à la qualité des espaces publics et à une répartition adaptée de la densification de la ville pourront être anticipées, afin de viser une réelle qualité de vie sur tout le territoire communal.

Il est à noter que la seconde phase d'étude, soit l'élaboration du PACom proprement dite, devra prendre en considération les besoins en logements d'utilité publique, ainsi que les équipements communautaires, par exemple.

6.2 Economique

La Municipalité a conscience que l'annulation du PGA se répercutera sur l'économie communale.

La méthode de travail en deux phases proposée par la Municipalité permettra, d'une part, d'obtenir des résultats rapidement et d'autre part, d'obtenir des validations cantonales au fil des études. Ceci permettra d'éviter des revirements de situations engendrant des pertes de temps supplémentaires, ainsi que de nouvelles études à conduire, dont les coûts devraient être épongés par les deniers publics communaux.

6.3 Environnemental

Les préoccupations liées au climat et à l'environnement en général sont omniprésentes et sont à considérer et à mettre en valeur dans toutes les actions publiques et privées de notre société. Les changements actuels dus à la situation sanitaire mondiale n'en sont que les prémisses et la centralité de ces préoccupations ne fera que se renforcer à l'avenir.

Le futur PACom devra considérer tous les aspects légaux en la matière et même se montrer novateur pour ancrer des leviers d'actions forts, qui tendront vers une climatisation naturelle de la ville, l'optimisation de l'usage des énergies renouvelables et cadreront l'importance de la place laissée à la voiture en ville, par exemple.

7 Réponse au postulat de Monsieur Joe Filippone intitulé « pour l'établissement aussi rapide que possible d'un nouveau plan général d'affectation (PGA) »

Par le présent rapport-préavis, la Municipalité propose une solution concrète et pragmatique pour viser le but du postulat de Monsieur Joe Filippone[10]. De manière plus précise, la Municipalité répond ainsi aux demandes formulées dans le postulat.

1. *donner rapidement un état général et clair de la situation, en apportant une réponse précise quant aux réelles possibilités d'utilisation du plan des zones de 1972.*

Au travers des communications adressées à votre Conseil depuis le mois de septembre 2020 et des réponses aux interpellations déposées, la Municipalité a tenu votre Conseil informé des risques liés à l'application du plan des zones de 1972 sur l'aggravation de l'état de surdimensionnement de la zone à bâtir communale et de la nécessité de mettre en place rapidement des zones réservées pour l'éviter.

A ce jour, le plan des zones de 1972 ne peut être utilisé qu'en regard de l'entretien et la rénovation des bâtiments existants, avec à l'appui l'article 80 LATC, qui est le cadre légal de référence pour les possibilités d'intervention sur des bâtiments non conformes à l'affectation de la zone dans laquelle ils se situent. A Montreux, cela concerne la totalité des constructions, vu que le plan des zones de 1972 est non-conforme au droit fédéral.

2. *mettre en place et communiquer les mesures qui seront applicables pendant la période transitoire.*

Les zones réservées élaborées par la Municipalité sont actuellement en cours de contrôle auprès des services cantonaux et des informations seront données à votre Conseil dès le retour reçu, qui est attendu pour février 2021.

3. *renseigner en toute transparence notre Conseil sur les risques et les éventuelles responsabilités auxquelles la Commune pourrait avoir à faire en cas d'action en responsabilité.*

La Commune n'encourt pas de risque ou responsabilité, car elle n'a commis ni faute, ni acte illicite ; dès lors, aucun de deux éléments qui fondent la base légale de la responsabilité civile n'est effectif, vu que l'annulation du PGA est le fait d'une décision de justice prise par la plus haute instance judiciaire de notre pays.

4. *faire un bilan critique, fondé sur l'expérience vécue, de ce qu'il faudrait éviter de refaire.*

Il s'agira d'élaborer un PACom de manière commune avec votre Conseil, qui représente la vox populi montreusienne, afin de soumettre à l'enquête publique un document fédérateur, qui fasse état d'une réelle cohérence territoriale.

5. *analyser immédiatement les moyens complémentaires dont elle a besoin pour établir, dans les meilleurs délais, un nouveau PGA.*
6. *si des moyens nécessaires à cet effet et employer des ressources externes par mandat et solliciter un crédit complémentaire.*
7. *établir un plan d'action, avec rapports intermédiaires et échéanciers, visant la validation du nouveau PGA d'ici deux ans.*

Le présent rapport-préavis répond pour le surplus aux trois dernières questions du postulat. Comme évoqué lors des débats lors de la prise en considération de ce postulat, seul l'échéancier pour la pré-étude peut à ce jour être donné. Une fois cette première phase terminée et validée, la Municipalité dressera un calendrier précis de la seconde partie.

[10] Cf. annexe 2

Un échéancier devra être élaboré pour procéder à un appel d'offres en procédure ouverte, qui sera nécessaire pour octroyer un mandat pour l'élaboration du PACom proprement dite. Mais il faut s'attendre très vraisemblablement à ce que la concrétisation du PACom déborde quelque peu sur la législature 2026-2031.

Ainsi, par le biais de ces réponses et du présent rapport-préavis, la Municipalité estime avoir répondu au postulat déposé par Monsieur Joe Filippone intitulé « pour l'établissement aussi rapide que possible d'un nouveau plan général d'affectation (PGA).

8 Position de la Municipalité

La Municipalité se réjouit de pouvoir apporter une solution efficace et adaptée à la situation territoriale de la Commune de Montreux.

La pré-étude, définie dans le présent rapport-préavis, s'effectuera sur des bases techniques, afin de dresser l'état des lieux de la situation territoriale et les fondements de la réflexion à venir ; les préoccupations politiques, et plus particulièrement la satisfaction des attentes de la population, ne pourront être considérées qu'une fois ce bilan dressé.

Votre Conseil sera alors consulté pour participer activement à l'élaboration du futur PACom et ainsi ouvrir le débat sur cet important dossier.

Cette manière de procéder permettra aussi de rester à jour par rapport à l'évolution rapide de l'aménagement du territoire en regard des changements de paradigmes en cours, ce que les préoccupations sanitaires, économiques et sociales actuelles ne sauront qu'appuyer.

La Municipalité espère que ce rapport-préavis permettra d'asseoir rapidement les bases nécessaires, pour, dans un second temps, procéder à la publication d'un appel d'offres précis en procédure ouverte et qui permettra d'atteindre le but final recherché, consistant à se doter d'un PACom conforme au droit fédéral.

9 Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le rapport-préavis No 03/2021 de la Municipalité du 22 janvier 2021 au Conseil communal relatif à la demande d'un crédit d'étude de CHF 130'000.- TTC maximum en vue d'effectuer la pré-étude nécessaire pour lancer ensuite les études en vue de l'élaboration d'un plan d'affectation communal (PACom) et à la réponse au postulat de Monsieur Joe Filippone intitulé « pour l'établissement aussi rapide que possible d'un nouveau plan général d'affectation (PGA) »

vu le rapport de la commission chargée d'examiner cette affaire,

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité à mandater un bureau d'urbanisme, afin d'effectuer la pré-étude nécessaire pour lancer ensuite les études en vue de l'élaboration d'un plan d'affectation communal (PACom) ;
2. de lui octroyer pour ce faire un crédit d'étude de CHF 130'000.- TTC au maximum ;
3. de couvrir cette dépense par les fonds disponibles en trésorerie ;
4. d'autoriser la Municipalité à recourir si nécessaire à l'emprunt pour le solde à souscrire aux meilleures conditions du marché ;
5. d'amortir cet investissement par le compte de fonctionnement No 420.3316 ;
6. de couvrir cet amortissement par un prélèvement correspondant dans la réserve générale, compte No 9282.001 « réserves générales pour investissements futurs » ;
7. de prendre acte du présent rapport-préavis comme réponse au postulat de Monsieur Joe Filippone intitulé « pour l'établissement aussi rapide que possible d'un nouveau plan général d'affectation (PGA) ».

Ainsi adopté le 22 janvier 2021

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

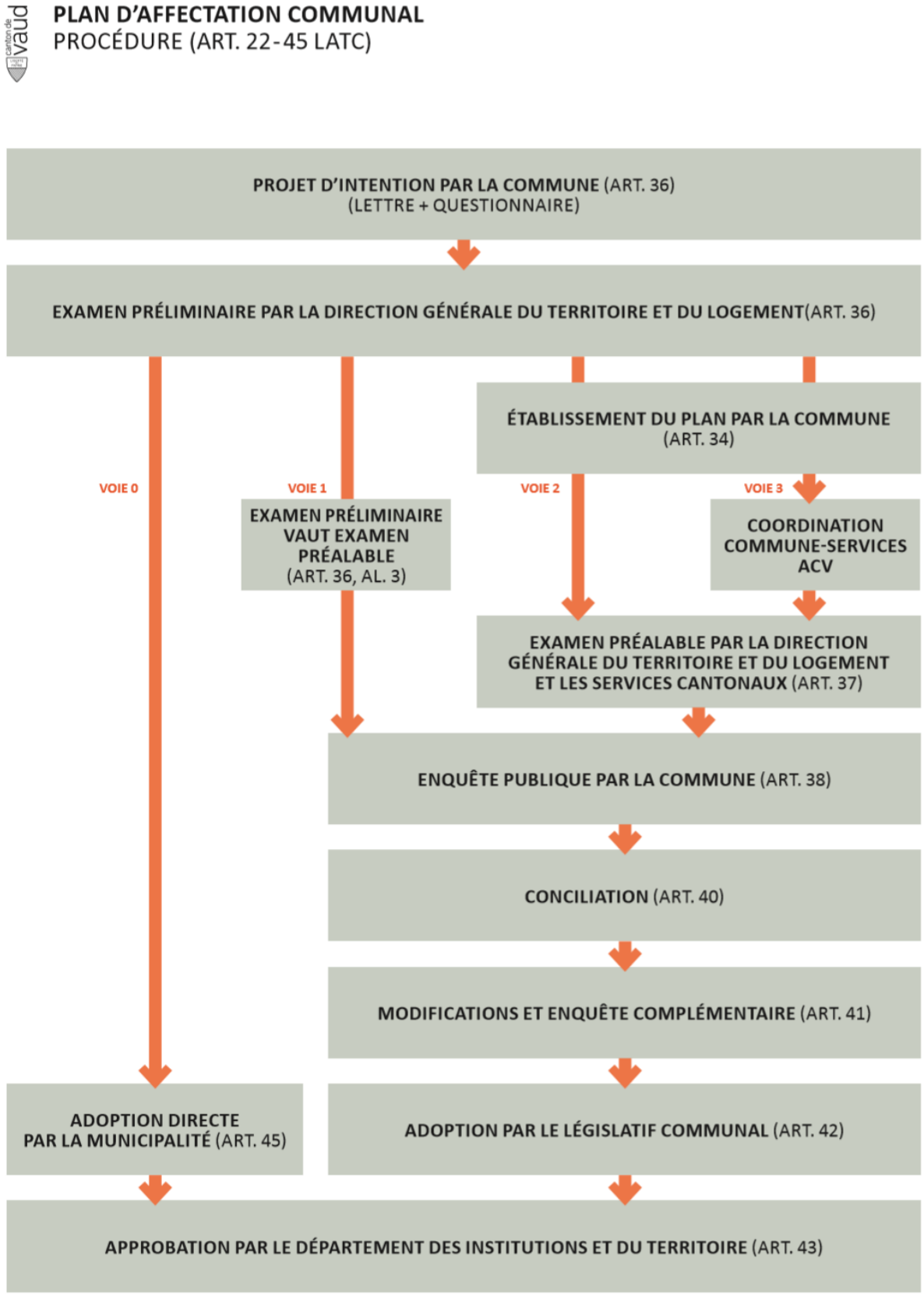
Le syndic La secrétaire a.i.

L. Wehrli L.S. F. Grec

Annexes : 1 - schéma de procédure cantonale
2 - postulat de Monsieur Joe Filippone intitulé « pour l'établissement aussi rapide que possible d'un nouveau plan général d'affectation (PGA) »

Délégation municipale : Monsieur Christian Neukomm, Conseiller municipal

Annexe 1 – schéma cantonal de procédure



Annexe 2 - postulat de Monsieur Joe Filippone intitulé « pour l'établissement aussi rapide que possible d'un nouveau plan général d'affectation (PGA) »

« Monsieur le Président, Chers collègues, Mesdames, Messieurs,

Au-delà de tout ce que l'on vit déjà de très difficile sur le plan général, ainsi qu'au plan économique avec les suites de cette crise COVID 19 et toutes ses conséquences, voilà que nous tombe dessus, à Montreux, l'annulation pure et simple, par le Tribunal fédéral de notre nouveau PGA.

J'exploite un bureau d'architecture à Montreux et je déclare donc mes intérêts, mais je m'exprime également au nom d'une longue liste de mandataires de la région et d'entreprises locales, qui s'inquiètent sérieusement sur l'avenir économique de Montreux. Il y a beaucoup d'emplois en jeu !

Sincèrement, arrivant comme ça, alors que quasiment personne ne s'y attendait, cette situation constitue une vraie catastrophe et aura des conséquences économiques, fiscales et juridiques extrêmement lourde pour toute la population !

Le contexte est très compliqué puisque désormais, il n'y a plus du tout de PGA en vigueur à Montreux. Même celui de 1972, où nous renvoie l'arrêt du Tribunal fédéral, semble caduque. Désormais, il semble que tout octroi de permis de construire quel qu'il soit, sera probablement géré directement par les services du canton.

Le fait, désormais imposé, de ne plus pouvoir séparer le haut et le bas de la Commune, soit de devoir traiter globalement l'ensemble du territoire, représente une complication supplémentaire. Cela dit, nous n'avons plus le choix, l'ordre judiciaire est donné, il faut le faire ainsi.

Les ressources humaines du Service de l'urbanisme communal déjà mises à très forte contribution ces dernières années, ne pourront pas supporter la charge de travail nécessaire pour analyser tout ce qui est à reprendre, rédiger de nouvelles propositions et rebondir efficacement.

Il faut absolument que ce service soit renforcé et qu'une unité temporaire ad hoc, soit mise sur pied pour travailler avec le recul nécessaire et tirer rapidement les conclusions de cet échec.

L'externalisation auprès de mandataires qualifiés sera nécessaire pour piloter le travail de rédaction d'un nouveau PGA et il faudra d'importants moyens pour que ce travail soit réalisé dans les meilleurs délais.

Le PGA est un outil de développement absolument essentiel. C'est un élément majeur des conditions-cadre susceptibles de permettre la prospérité d'une commune, de ses entreprises et de tous ses habitants.

La Commune doit également prendre toutes les dispositions nécessaires, pour garantir une égalité de traitement entre tous les propriétaires concernés par le PGA annulé. L'outil juridique des zones réservées paraît être la solution à utiliser pour garantir cette équité de traitement.

La gestion de la crise COVID 19 nous a fait constater que l'état d'urgence, une fois décrété, permettait d'aller beaucoup plus vite dans les procédures. Evidemment, l'annulation de notre PGA ne justifie pas l'instauration d'un état d'urgence, mais la situation est grave.

Cela doit nous pousser à définir ensemble, les vraies priorités, nous mettre d'accord sur l'essentiel, éviter d'ergoter sur des détails et avancer rapidement avec ce seul objectif de mettre sur pied, le plus rapidement possible un plan cohérent, solide et durable.

Au terme de ce développement, je sollicite le renvoi en commission avec la constitution « immédiate » de cette dernière pour étudier l'opportunité de prendre les mesures suivantes :

1. *donner rapidement un état général et clair de la situation, en apportant une réponse précise quant aux réelles possibilités d'utilisation du plan des zones de 1972 ;*
2. *mettre en place et communiquer les mesures qui seront applicables pendant la période transitoire ;*
3. *renseigner en toute transparence notre Conseil sur les risques et les éventuelles responsabilités auxquelles la Commune pourrait avoir à faire en cas d'action en responsabilité ;*
4. *faire un bilan critique, fondé sur l'expérience vécue, de ce qu'il faudrait éviter de refaire ;*
5. *analyser immédiatement les moyens complémentaires dont elle a besoin pour établir, dans les meilleurs délais, un nouveau PGA ;*
6. *si des moyens nécessaires à cet effet et employer des ressources externes par mandat et solliciter un crédit complémentaire ;*
7. *établir un plan d'action, avec rapports intermédiaires et échéanciers, visant la validation du nouveau PGA d'ici deux ans.*

En conclusion, j'invite le Conseil communal à soutenir ce postulat, respectivement la constitution immédiate d'une commission, pour lui donner la possibilité de siéger pendant l'été et de rendre ses conclusions, pour notre prochain conseil de septembre ».