COMMUNE DE
MONTREUX

Montreux, le 21.02.2021

03/2021

RAPPORT

au Conseil communal de Montreux

de la commission nommée pour l'examen de la prise en considération ou non du rapport-préavis
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) »

Président :	Romain Pilloud (SOC)
Membres :	Jonathan Al Jundi (SOC)
	Ruth Bär (Les Verts)
	Nicolas Büchler (SOC)
	François Cardinaux (PLR)
	Mathieu Ehinger (PLR)
	Joe (Joseph) Filippone (PLR)
	Emmanuel Gétaz (ML)
	Christine Menzi (UDC)
	Bernard Tschopp (PLR)

Il est souhaité la bienvenue à tous les commissaires ainsi qu'à M. Christian Neukomm, Municipal en charge de l'urbanisme et Mme Lorraine Wasem, cheffe de service de l'urbanisme.

Comme il est de coutume, le Président-rapporteur remet en jeu sa présidence. Personne ne se manifeste. La séance peut commencer.

Objet du rapport-préavis

En préambule, la Municipalité rappelle qu'il s'agit aujourd'hui de disposer des éléments et données de base permettant de prendre en considération les différents éléments d'affectation du sol, les contraintes territoriales, en vue des études et des coordinations à mener pour le futur Plan d'affectation communal (PACom). Il s'agit d'un objet purement technique.

Zone réservée et processus en cours

A la demande d'une commissaire, il est précisé par Mme Wasem la définition d'une zone réservée : c'est un instrument de l'aménagement du territoire, permettant de geler l'affectation du sol en vigueur afin d'empêcher le déploiement de ses effets. La zone réservée permet d'avoir un dispositif réglementaire pour pallier un vide juridique, qui

mènerait vers une quasi-tutelle dans le domaine de la construction. C'est un outil provisoire, valide pour une durée de 5 à 8 ans. L'examen préalable des zones réservées devrait aboutir très prochainement, et sera soumis ensuite à enquête publique avant de passer devant le conseil communal. Dans l'ordre, il y a donc une vérification de l'Etat de Vaud, puis la mise à l'enquête publique d'un premier projet par la Municipalité, traitement des éventuelles oppositions puis présentation d'un projet final par voie de préavis au conseil communal. A ce titre, les procédures de consultation et de décision fonctionnent comme pour n'importe quel plan d'affection.

Les commissaires discutent ensuite des différentes phases de procédure d'affectation du sol et d'étude, ainsi que leurs compétences.

Sur la question participative, une commissaire demande pourquoi la phase préliminaire (phase 1) n'est pas également une compétence du conseil communal. Mme Wasem rappelle que la loi attribue diverses missions à différents organes en fonction de la phase d'examen. Dans le cas présent, c'est au moment de l'adoption du dossier final que le conseil communal (qui représente la population dans le système de démocratie représentative) est consulté. Par ailleurs, rajouter une phase de consultation à cette phase technique serait une perte de temps, notamment car l'objet est technique et peu discutable en regard des chiffres qui y seront présentés.

Plusieurs commissaires se demandent également comment les 5 phases vont se dérouler dans les temps, et s'il est possible pour le service de l'urbanisme de présenter un timing précis. Il est répondu par Mme Wasem et M. Neukomm que cela dépend de beaucoup d'éléments, et notamment de la capacité des partis et des élu·e·s à faire preuve de consensus.

Dans un scénario théorique idéal, la phase d'examen préliminaire peut durer 3 mois, la phase d'examen préalable 6 mois, la phase d'enquête publique 30 jours, la phase d'adoption par le législatif 3 mois et la phase d'approbation par le Département cantonal dans le mois qui suit la transmission du dossier à l'Etat de Vaud. Cependant, dans chacune de ces étapes, celles-ci peuvent parfois se répéter, être rallongées par des oppositions, par les discussions en commission ou des procédures de recours. Il est donc fortement improbable de tenir un tel timing. La Municipalité, afin de répondre à la majorité du conseil communal souhaitant aller vite, a rencontré les services cantonaux en charge du dossier, conscients de l'urgence du dossier et agissant en conséquence.

Surdimensionnement des zones à bâtir

Une fois les questions répondue sur les différentes phases de procédure, les commissaires discutent de l'état de surdimensionnement des zones à bâtir communales. Il est demandé par un commissaire à partir de quelle date on peut considérer la situation initiale pour la détermination du surdimensionnement des zones à bâtir. Il fait référence à un arrêt de la Cour de droit administratif (CDAP) de 2012 qui précise que les parties du RPA de 1972 qui n'étaient pas conformes aux dispositions de la LAT sont devenues caduques le 1er janvier 1988. Mme Wasem rappelle que l'arrêt ne faisait que confirmer un arrêt du Tribunal fédéral relatif aux Bosquets de Fontanivent. Le 1er janvier 1988 n'est que le terme du délai légal pour que la commune dispose d'un document d'aménagement du territoire traitant des zones à bâtir. Il faut donc considérer que c'est le plan des zones de 1972 qui fait foi, y compris pour le calcul du surdimensionnement des zones à bâtir. Ce plan, bien qu'inadapté, puisque les prévisions démographiques ne prévoient pas une commune de 40'000

habitant·e·s, est cependant légal et donc valable.

Bureau mandaté

La commission évoque ensuite les questions et discussions relatives au bureau mandaté pour cette pré-étude. Une question préalable a été déposée au conseil communal afin d'en connaître l'identité. La Municipalité a adressé cette demande au Préfet pour savoir s'il était obligatoire de fournir son identité, étant donné la pratique courante de ne pas dévoiler le nom des mandataires choisis à ce stade de la procédure. Il a notamment été répondu par Le Préfet qu'il n'entre pas dans le mandat de la commission de connaître l'identité du mandataire.

Le préavis municipal évoque un bureau ayant une grande expérience dans le domaine de l'aménagement du territoire au niveau cantonal. C'est un bureau qui a été actif dans le Nord vaudois notamment, sur de nombreux documents et outils de l'aménagement du territoire, comme les plans d'affectation. Pour la commune, choisir un nouvel acteur peu connu des services communaux permet de disposer d'un nouveau souffle et de nouvelles pratiques, importantes étant donné le dossier et le nombre d'années pendant lequel il a été bloqué. Il sera chargé « de faire le ménage » de manière diligente afin d'octroyer le meilleur redémarrage possible en vue de l'élaboration du Plan d'affectation communal.

Le service de l'urbanisme a sondé 3 bureaux afin de faire un choix approprié. Deux bureaux étaient déjà connus des services communaux, tandis qu'un troisième ne l'était pas. La commune a porté son choix sur ce dernier afin de découvrir un nouvel acteur. C'était aussi le moins onéreux et cela n'empêchera pas les deux bureaux non-retenus de faire des offres de prestation lorsqu'il y aura l'appel d'offre public pour l'élaboration du PACom. Le bureau retenu pourra aussi participer aux phases suivantes s'il le veut en cas d'appel d'offres sur le marché public, mais devrait mettre à disposition l'ensemble du matériel et de la méthodologie produits pendant la pré-étude, qui est peu confortable pour le bureau choisi.

Coût du mandat

Sur demande de commissaires, il est expliqué que cette première phase de moins de CHF 150'000.- permet à la Municipalité de choisir les mandataires de gré à gré. Comme le travail réalisé dans cette phase sera de nature différente des phases qui suivront, il ne s'agit en aucun cas d'un saucissonnage du projet et il n'y a donc pas de risque de vice de forme. Cet élément juridique a été vérifié par le service de l'urbanisme. Il est également précisé que le mandat de CHF 130'000.- est un forfait, marge large inclue. Cela implique qu'il n'y aura donc pas plus de prestations que demandé. Si la Municipalité souhaite demander un travail complémentaire, il faudra donc prévoir un mandat mieux rémunéré.

Le coefficient de surdimensionnement

Au final, le mandataire présentera dans sa pré-étude un coefficient de surdimensionnement. Le surdimensionnement effectif est ensuite analysé afin de réduire le surdimensionnement pour atteindre les critères minimaux du canton (limite théorique). Cette limite théorique sera inatteignable dans le cas de notre commune. Il faudra donc trouver quelle est la limite incompressible en-dessous de laquelle la commune de peut pas faire mieux, et démontrer à l'Etat de Vaud qu'il est impossible de réduire le coefficient en dessous de chiffre.

Pour la procédure, il est rappelé par la Municipalité que ce n'est qu'une fois que le conseil communal valide le préavis qu'il est pris une décision définitive d'attribution du mandat par le collège municipal.

Réponse au postulat de M. Filippone

Le postulant remercie la Municipalité, qui répond avec ce préavis sur plusieurs points de de son postulat. Il se réjouit de suivre le projet et de connaître les résultats de cette première étape. Il trouve plutôt positif de changer d'acteur (impartialité). La Municipalité continuera à informer le cc de manière régulière.

Questions complémentaires

Un commissaire explique que la population s'inquiète de voir apparaître et disparaître différents gabarits sur territoire communal. Il lui est répondu que tout ce qui se construit de manière effective a été validé avant l'annulation du PGA. Pour les autres, rien n'empêche des propriétaires ou promoteurs dans la procédure de procéder à une mise à l'enquête, ce qui ne veut pas dire que les projets aboutiront Dans les cas évoqués dans la discussion (projet de Territet, ou projet à Mayor-Vautier), les permis ne pourront probablement pas être accordés. Quant au projet prévu à la gare de Clarens (bâtiment de la Poste), aucune enquête publique n'a été déposée à ce stade. La Municipalité est stricte sur cet aspect. Lorsque les zones réservées seront établies, tous ces éléments seront plus clairs.

Un commissaire pense qu'il faut une information plus claire et qu'il faut clarifier la situation. Ce vœu sera exaucé car la commune prévoit une communication prochaine pour expliquer au public la situation.

Conclusion

En conclusion, c'est par 10 OUI, 0 NON et 0 abstention que 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) ».

10 oui, 0 non, 0 abstention, 0 bulletin blanc.

Le président-rapporteur
Romain Pilloud (SOC)