



PREAVIS N°11/2018

Au Conseil Communal de Chexbres

Préavis municipal concernant une demande de crédit complémentaire de Fr. 228'000.- au crédit de Fr. 200'000.- demandé dans le préavis N° 6/2012 afin de financer les études complémentaires en vue de la finalisation de la révision du plan directeur communal (PDCom) et du plan général d'affectation (PGA)

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Introduction

Le 27 juin 2012, le Conseil communal de Chexbres a accordé à la Municipalité un crédit de CHF 200'000.- pour procéder la révision du plan général d'affectation (PGA) et de son règlement (RPGA), ainsi que l'adaptation du Plan directeur communal (PDCom) et pour la suppression du plan d'alignement. Le choix de la Municipalité pour réaliser cet important mandat s'est porté sur le bureau Plarel SA, qui est également le mandataire de la commune de Puidoux avec qui nous formons un centre régional. Ce crédit se décomposait de la manière suivante :

| | |
|--|----------------------|
| <i>Elaboration du plan directeur communal (PDCom) avant d'entamer la révision du plan général d'affectation (PGA)</i> | CHF 56'500.- |
| <i>Révision du plan général d'affectation (PGA) et de son règlement jusqu'à l'enquête publique</i> | CHF 79'200.- |
| <i>Prestations des géomètres. Plans de base. Plans d'alignement. Relevé des lisières forestières. Révision des limites de construction</i> | CHF 42'200.- |
| <i>Divers et imprévus</i> | CHF 22'100.- |
| TOTAL | CHF 200'000.- |

Travaux et études entrepris de 2012 à 2018 et évolution du cadre juridique

Afin de conduire ces travaux dans des délais raisonnables, les études précitées du PDCom et du PGA ont été réalisées simultanément et de façon coordonnée sur la base des dispositions en vigueur, à savoir le plan directeur cantonal (PDCn) adopté par le Conseil fédéral le 1er août 2008.

Le 28 juillet 2014, la Municipalité a fait parvenir le dossier de plan directeur communal (PDCom) au Service du développement territorial (SDT) pour examen préalable. Le 11 février 2015, le rapport d'examen préalable, comprenant l'appréciation globale du dossier, préavis favorablement le projet de plan directeur communal (PDCom). Toutefois, l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) durcit le contexte légal et la Commune est invitée par le Canton à :

- établir une stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir dans les secteurs situés hors périmètre de centre,
- réexaminer l'opportunité de planifier le développement des secteurs concernés par des surfaces d'assolement (SDA).

Ces nouvelles demandes de la Confédération et du Canton ont eu pour effet de remettre en cause les éléments essentiels de la vision communale en matière de développement. En janvier 2016, la publication de la révision partielle du plan directeur cantonal (PDCn) et de ses nouvelles contraintes, a conduit la Municipalité à suspendre les études du plan général d'affectation (PGA) dans l'attente de trouver une solution acceptable avec le Canton concernant le dézonage de parcelles déjà situées en zone à bâtir.

Compte tenu de la durée prévisible de cette démarche auprès des Services de l'Etat, la Municipalité a décidé de procéder à la révision partielle du règlement communal concernant la zone de villas. Ces modifications sont destinées à permettre une utilisation plus rationnelle du volume constructible déjà autorisé par le règlement actuel. A ce jour et après de nombreux échanges avec le Service du développement territorial (SDT), aucun accord formel n'a pu être obtenu permettant de finaliser ce dossier. Le motif, contestable, est que ces modifications entraîneraient une augmentation de la capacité constructive attribuée aux secteurs situés hors centre de localité.

A l'instar de nombreuses communes vaudoises qui ont entrepris la révision de leur plan directeur et/ou plan général d'affectation, la Commune de Chexbres a subi les nombreux changements de la législation cantonale applicable à l'aménagement du territoire. Pour mémoire et depuis l'entrée en vigueur du plan directeur cantonal (PDCn) en 2008, pas moins de 4 révisions se sont succédé jusqu'à la version finale en 2018. La révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) intervenue en 2014, alors que l'essentiel de notre dossier PDCom - PGA était établi, explique en grande partie les nombreux revirements du cadre juridique intervenus dans le canton. Cela n'a pas été sans conséquence sur le plan financier.

La somme totale des études et des prestations ordinaires dans le cadre de la révision du PDCom - PGA s'est élevée à CHF 159'000.- env. Toutefois, des études et des adaptations complémentaires ont dû être réalisées compte tenu de l'évolution du cadre juridique de l'aménagement du territoire. En substance, la somme de CHF 60'000.- environ a été consacrée aux mesures d'adaptations du plan directeur communal (PDCom) et du plan général d'affectation (PGA) à l'évolution des prescriptions cantonales et à la révision de la zone villas et le montant CHF 23'000.- env a financé des études complémentaires liées au dimensionnement de la zone à bâtir, à la gestion des surfaces d'assolement et au maintien des surfaces agricoles. Enfin, une dépense supplémentaire de CHF 20'000 a été attribuée au poste divers et imprévu pour la réalisation, notamment, d'une étude de mobilité dans le secteur "Tréflons-Daillard".

En définitive, le crédit initial de CHF 200'000.- accordé par le Conseil communal n'a pas pu être respecté par la Municipalité pour les raisons expliquées précédemment. Le dépassement est de CHF 64'000 en chiffres arrondis. Pour autant et la Municipalité le déplore grandement, la mise sous toit de la révision du plan directeur communal (PDCom) et du plan général d'affectation (PGA) n'est pas encore effective.

Finalisation de la révision du plan directeur communal (PDCom) et du plan général d'affectation (PGA) 2018-2021

La mise en vigueur du plan directeur cantonal (PDCn) par la Confédération le 31 janvier 2018 et la révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) le 1er septembre 2018 ont eu pour effet de modifier, une fois de plus, le cadre légal avec l'espoir, toutefois, qu'enfin une stabilité juridique puisse être assurée. Le délai pour entreprendre et finaliser la révision des plans généraux d'affectation (PGA) et des plans directeurs communaux (PDCom) pour les centres régionaux est maintenant fixé à 2022, sauf pour les communes qui sont situées dans le périmètre du plan d'affectation cantonal Lavaux (PAC Lavaux) où l'échéance est fixée à 2019. Un délai impossible à respecter pour les communes concernées, dont Chexbres, compte tenu des études complémentaires à finaliser.

La Municipalité, à l'instar de la commune de Puidoux confrontée à la même situation, a décidé de reprendre les études en vue de leur finalisation dans les meilleurs délais possibles. L'offre de prestations établie par le bureau Plarel SA le 30 mars 2012, incluant la révision du plan directeur communal (PDCom) et du plan général d'affectation (PGA), doit être adaptée et complétée. Ce bureau a donc été sollicité pour estimer la nature et l'importance des travaux qui doivent encore être engagés pour mettre un terme à ces études. Ils sont les suivants :

Etape 1 : Etablissement de l'étude préliminaire

Pour mener à bien l'ensemble des travaux dans les délais impartis, il faut établir en premier lieu un document de synthèse qui comprend les éléments suivants :

- l'état actuel du «territoire urbanisé», le bilan définitif de la capacité d'accueil,
- la stratégie d'aménagement avec le dimensionnement du centre et du hors centre, le bilan de la capacité d'accueil après dimensionnement ainsi que la définition des besoins en zones d'utilité publique (ZUP) et zones industrielles et d'activités (ZIZA),
- le questionnaire établi par le Canton.

Ce document, comprenant des textes et des cartes explicatives, fait l'objet d'un accord des Services cantonaux concernés sur les éléments fondamentaux du projet de la Municipalité. Une collaboration engagée depuis peu avec la commune de Puidoux devrait permettre - dans une vision partagée de la répartition du potentiel en habitants attribuée par le Canton - de ne pas être surdimensionné hors périmètre de centre et ainsi d'éviter de devoir procéder au dézonage de parcelles.

Les honoraires (*chiffres arrondis*) de l'urbaniste peuvent être estimés comme suit sur la base des études engagées à ce jour et d'un taux horaire moyen admis dans l'offre de base à CHF 135.-.

| | |
|--|--------------|
| <i>Honoraires (85 h x CHF 135.-)</i> | CHF 11'450.- |
| <i>Frais pour reproduction de documents et secrétariat</i> | CHF 400.- |
| <i>TVA 7,7% sur honoraires et frais</i> | CHF 900.- |

Le budget pour l'établissement de l'étude préliminaire s'établit à CHF 12'750.-

Etape 2 : Révision du plan directeur communal (PDCom)

Le premier projet de plan directeur communal (PDCom) avait été établi selon les règles applicables en 2014. Aujourd'hui, un certain nombre d'adaptations et de compléments sont nécessaires pour être en conformité avec le cadre de planification actuel. Il s'agit en particulier de :

- mettre à jour les inventaires et données de base,
- détailler la conformité avec les mesures A11, A12 (dimensionnement de la zone à bâtir) et F12 (maintien des surfaces d'assolement) selon les directives en vigueur,
- compléter les chapitres traitant des dangers naturels et de la planification énergétique territoriale,
- adapter le volet opérationnel (mesures d'aménagement).

Les honoraires (*chiffres arrondis*) peuvent être estimés comme suit jusqu'au dépôt du dossier pour examen préalable, suivi de la consultation du dossier par la population :

Honoraires (277 h x CHF 135.-) y.c séances de travail avec la Municipalité, l'examen préalable et la consultation publique de la population

CHF 37'400.-

Frais pour reproduction de documents et secrétariat

CHF 1'500.-

TVA 7,7% sur honoraires et frais

CHF 3'000.-

Total honoraires et frais (TTC) CHF 41'900.-

Les démarches d'aménagement du territoire pour les communes désignées comme centre régional doivent obligatoirement s'accompagner d'un volet «Energie». Il s'agit d'analyser le contexte énergétique sur le territoire communal sur le plan des besoins en énergie, des potentiels de production d'énergie renouvelable et des infrastructures existantes pour établir les principes directeurs qui vont figurer dans le plan directeur communal (PDCom) de la commune. Cette étude est établie par un bureau spécialisé dans ce domaine.

Total estimatif pour le volet "Energie" honoraires et frais (TTC) CHF 20'000.-

Le budget pour la révision du plan directeur communal (PDcom) s'établit à CHF 61'900.-

Etape 3 : Révision du plan général d'affectation (PGA)

Le premier projet de révision du plan général d'affectation (PGA) comprenant le plan, le règlement et le rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) a été établi selon les règles applicables en 2014. Il a été transmis au Service du développement territorial (SDT) pour examen préalable. Toutefois, un certain nombre de prestations doivent encore être réalisées, à savoir :

- réexamen de la réglementation par la Municipalité et compléments à apporter dans les domaines de l'énergie, des dangers naturels, de la lisière définitive de la forêt et des espaces naturels des cours d'eau,
- adaptation du plan sur la base du projet de plan directeur communal (PDCCom) et des exigences cantonales,
- établissement du rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT).

Les honoraires de l'urbaniste (*chiffres arrondis*) peuvent être estimés comme suit jusqu'au dépôt du dossier pour examen préalable suivi l'enquête publique et de la mise en vigueur du PGA :

Honoraires (315 h x CHF 135.-) y.c séances de travail avec la Municipalité et la population, examen préalable, consultation publique et mise en vigueur

CHF 42'500.-

Frais pour reproduction de documents et secrétariat

CHF 1'000.-

TVA 7,7% sur honoraires et frais

CHF 3'350.-

Total honoraires et frais (TTC)

CHF 46'850.-

Les prestations complémentaires comprennent les travaux géométriques consistant à fournir un plan de base à jour, établir le relevé des lisières forestières et assurer la certification du plan et le fichier NORMAT. A cela, s'ajoute une étude sur les dangers naturels recensés sur le territoire communal. Un bureau spécialisé dans ce domaine établit un rapport comprenant un concept de protection générale et des mesures de restrictions constructives par secteur homogène, des propositions du règlement du plan général d'affectation (PGA) ainsi qu'une note traitant des dangers à intégrer dans le rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT).

Total estimatif des frais géométriques honoraires et frais TTC

CHF 13'000.-

Total estimatif des dangers naturels honoraires et frais TTC

CHF 15'000.-

Le budget pour la révision du plan général d'affectation (PGA) s'établit à CHF 74'850.-

Tableau récapitulatif des honoraires

| | Plarel SA | Spécialiste énergie | Spécialiste dangers naturels | Geomètre | Total (TTC) |
|------------------------------------|-----------|---------------------|------------------------------|----------|----------------|
| Etape 1. Etude préliminaire | 12'750 | | | | 12'750 |
| Etape 2. Révision PDCOM | 41'900 | 20'000 | | | 61'900 |
| Etape 3. Révision PGA | 46'850 | | 15'000 | 13'000 | 74'850 |
| Réserve générale | | | | | 14'000 |
| Total | | | | | 163'500 |

Déroulement des travaux de planification (à titre indicatif)

| | 2018 | | | 2019 | | | | | | | | | | | | 2020 | | | | | | | | | | | | 2021 | | | | |
|---|------|----|----|------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|------|----|----|--|--------------|
| | 10 | 11 | 12 | 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12 | 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12 | 01 | 02 | 03 | | |
| étude préliminaire | | ▲ | ◇ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| examen préliminaire | | | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| projet de PDCOM | | | | | | | | ▲ | ○ | ▲ | | | | | ◇ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| projet de PGA | | | | | | | | | | | | | | ◇ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| examen préalable PGA / PDCOM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| enquête publique PGA / consultation publique PDCOM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ▲ | ◇ | | | | | | | | | | | | |
| traitement des remarques (PDCOM) et des oppositions (PGA) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ◇ | | | | |
| Conseil communal (PDCOM / PGA) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| mise en vigueur PDCOM / PGA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | juin 2021 |
| <p style="margin: 0;">▲ Séance Municipalité</p> <p style="margin: 0;">◇ Validation Municipalité</p> <p style="margin: 0;">■ Validation Canton</p> <p style="margin: 0;">○ Commission ad hoc</p> <p style="margin: 0;">▲ 2 séances publiques de présentation (PDCOM / PGA)</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

La Municipalité est pleinement consciente que le montant du crédit complémentaire demandé auprès du Conseil communal est très important et qu'il peut soulever à bien des égards des interrogations légitimes. Toutefois, la Municipalité tient à rappeler que ces coûts supplémentaires significatifs pour finaliser la révision de ces deux plans directeurs sont directement imputables aux multiples revirements des directives et règles cantonales. Jamais en matière d'aménagement du territoire autant de normes juridiques ont été modifiées en l'espace de dix ans. A l'instar des autres communes vaudoises, la commune de Chexbres n'a pas d'autres alternatives que de se conformer aux exigences légales.

La Municipalité retient néanmoins que la récente approbation du plan directeur cantonal (PDCn) par la Confédération et surtout l'entrée en vigueur de la révision de loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) le 1er septembre 2018 auront pour effet de stabiliser à long terme l'environnement juridique de l'aménagement du territoire. Une condition sine qua non pour mener à bien et dans les délais les révisions du PDCCom et du PGA. Pour les domaines concernés, une concertation étroite et menée en bonne intelligence se poursuivra avec la commune voisine de Puidoux.

Enfin, la Municipalité mettra tout en oeuvre pour maîtriser ces coûts supplémentaires et conduire à terme et avec efficacité ces importantes révisions. Nous attirons néanmoins l'attention du Conseil communal qu'un dépassement du crédit complémentaire ne peut être exclu. Le Canton peut exiger de nouvelles études et l'enquête publique concernant le plan général d'affectation (PGA) peut soulever plusieurs oppositions dont le traitement a un coût. La réserve figurant dans le tableau récapitulatif des honoraires reste une estimation.

CONCLUSIONS

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité invite le Conseil communal de Chexbres à prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Chexbres

- Vu le préavis no 11/2018 du 6 novembre 2018 concernant une demande de crédit complémentaire de CHF 228'000.- afin de permettre de financer les études complémentaires en vue de la finalisation de la révision du plan directeur communal (PDCCom) et du plan général d'affectation (PGA),
- Ouï le rapport de la Commission technique,
- Ouï le rapport de la Commission des finances,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

- D'autoriser la Municipalité à financer le crédit complémentaire pour la révision du PDCom et du PGA,
- D'accorder à la Municipalité un crédit complémentaire de Fr. 228'000.-, au crédit de Fr. 200'000.- déjà accordé selon le préavis N° 6/2012,
- De prélever ce montant, soit sur les recettes courantes, soit sur la fortune communale, ou à défaut de recourir à l'emprunt,
- D'amortir ces dépenses sur 10 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Le secrétaire :


J.-M. Conne




L. Curchod

Chexbres, le 6 novembre 2018

Délégués de la Municipalité auprès de la Commission des finances :

- Monsieur Jean-Michel Conne, syndic
- Madame Dominique Wyss Cossy, municipale
- Monsieur Bertrand Kolb, municipal