

Municipalité de Montilliez

Poliez-le-Grand, le 29 août 2022

Au Conseil communal de la commune de Montilliez

Préavis relatif à une demande de crédit complémentaire pour modification du plan d'affectation communal (PAC) et étude du règlement du plan d'affectation communal (RPACom)

N° 17/2022- séance du 3 octobre 2022

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

En juin 2021, la Municipalité avait présenté le préavis 38/2021 dans le but d'obtenir un crédit pour la modification du plan d'affectation communal (PAC) et l'étude du règlement du plan d'affectation communal (RPACom).

Ce crédit permettait de couvrir toutes les étapes depuis la pré-étude jusqu'à l'approbation de la DGTL.

2. Historique

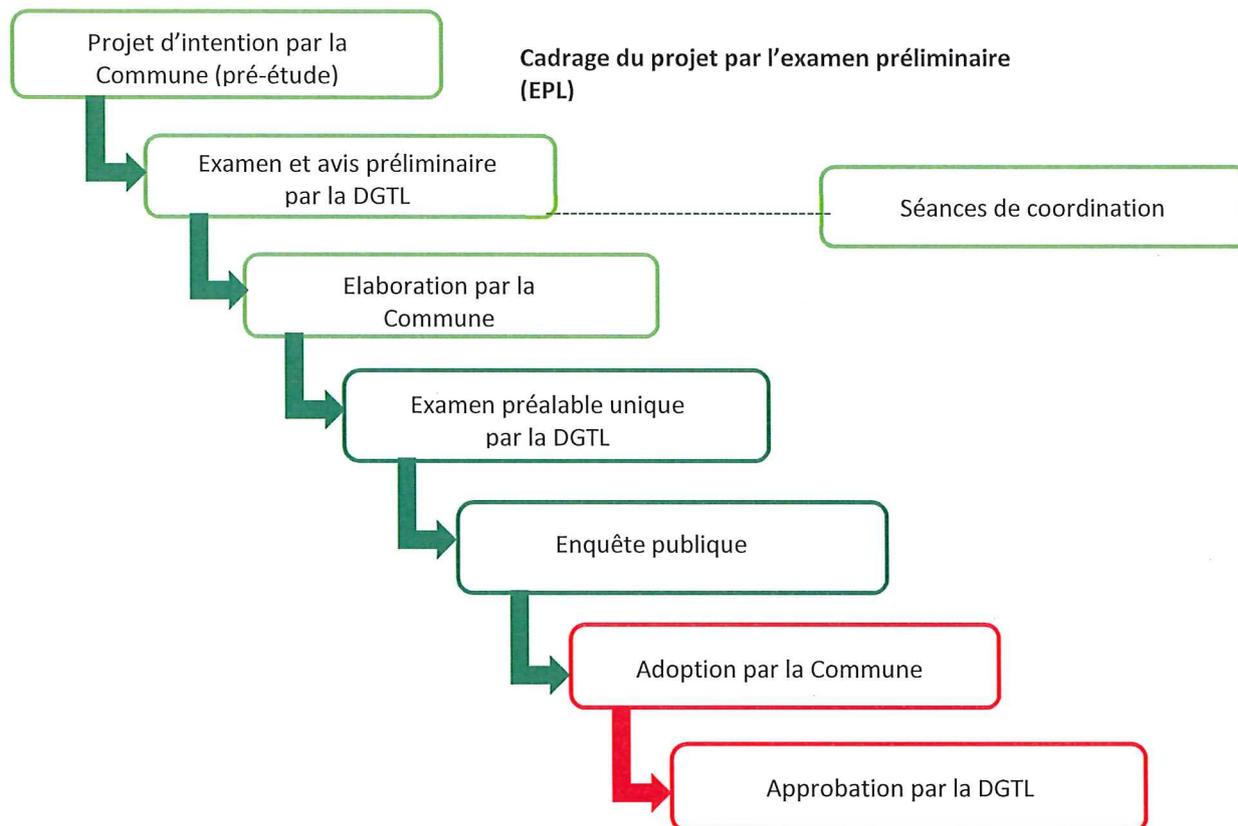
La mise en œuvre du PACom par la Municipalité est soutenue par le bureau spécialisé Courdesse & Associés Ingénieurs et Géomètres SA. Ce bureau avait été choisi après un appel d'offres public.

Diverses actions avaient déjà été menées par notre mandataire, notamment dans l'étude des modifications à apporter au plan d'affectation communal. Un premier devis de CHF 31'500.- avait été validé par la Municipalité pour ces travaux en mai 2017 et le financement par le budget communal avait été décidé à ce moment.

Cependant, les exigences toujours plus nombreuses du Canton ont entraîné une augmentation du montant du devis initial insuffisant et une adaptation a été demandée en mars 2020, à hauteur de CHF 63'000.-.

Travaux réalisés et situation

Au 31.08.2022, les 5 étapes, jusqu'à et y compris l'enquête publique, ont été réalisées.



Pour rappel, l'entrée en force de notre PACom est subordonnée à la levée des oppositions par le Conseil Communal par préavis municipal. S'ensuit l'ouverture des voies de recours pour l'opposant qui déciderait d'actionner la CDAP, voire le TF.

Les 26 opposants ont été entendus durant le premier semestre 2022 après deux séances plénières d'informations. Les entretiens ont été réalisés en présence du Syndic ou du Municipal en charge du dossier et de M. Régis Courdesse, mandataire. Les PV de chaque séance ont été établis par le Greffe.

Lors desdits entretiens, des solutions pragmatiques ont été trouvées afin d'inciter les opposants à retirer leurs oppositions et le Canton a été sollicité en juin 2022 afin de valider les compromis trouvés lors des 26 entretiens.

La DGTL, après analyse de la nouvelle situation, demande une nouvelle mise à l'enquête pour les parcelles avec modifications.

Fort de cette nouvelle demande de la DGTL, nous prévoyons de soumettre le préavis du PACom à l'approbation de la séance du Conseil communal de mars 2023.

3. Coûts

Comparaison entre les offres d'honoraires et le décompte de notre mandataire, arrêté au 18 août 2022 :

N°	Prestations : Offre 15 mai 2017 Offre 11 mars 2020	Offre du 15 mai 2017	Offre du 11 mars 2020	Décompte au 18 août 2022
1. (A1.)	Actualisation de la base cadastrale et mise à jour des bâtiments en cours. Etude de la réduction possible des zones à bâtir et établissement d'un plan des parcelles touchées. Présentation à la Municipalité des propositions de réduction des zones à bâtir. Variantes de réduction et mise au net d'un avant-projet de modifications du Plan d'affectation communal (MPACom) . Variantes V1 à V5.	6'000.00	13'000.00	13'531.25
2. (A2.)	Nouvelle simulation du Bilan des réserves basée sur l'avant-projet de MPACom . Actualisation selon les bâtiments en cours de construction et avec permis de construire.	1'000.00	5'000.00	6'570.00
3.	Présentation des modifications du PACom à la commission d'urbanisme, y compris préparation des séances (PPT), séances et modifications proposées par la commission.	-----	5'000.00	4'637.50
4.	Vision communale actualisée selon LATC 2018 et demande compl. de subvention cantonale.	-----	1'000.00	1'000.00
5.	Etablissement du dossier de l'Examen préliminaire du SDT (questionnaire, avant-projet de MPACom, bilan des réserves actualisé), selon art. 36 LATC. Approbation par la Municipalité et envoi au SDT (poste et documents informatiques).	-----	4'500.00	2'380.00
6. (A5. partiel)	Traitement des remarques du SDT contenues dans le Rapport d'Examen préliminaire. Propositions de réponses (SDA, conformité à NORMAT 2, zone agricole, bilan des réserves) et envoi au SDT pour analyse. Préparation de la séance de coordination avec le SDT.	1'500.00 SDA	5'000.00	11'910.00
7. (A3.)	Séance de coordination avec les représentants du SDT en vue d'accord pour le redimensionnement des zones à bâtir et la phase Examen préalable. Etablissement d'un procès-verbal de séance.	1'000.00	1'000.00	1'785.00
8.	Séance générale pour les 60 propriétaires touchés par les modifications et les réductions de zones à bâtir. Deux séances à la Grande Salle, y compris préparation.	-----	1'500.00	4'140.00
9. (A4.)	Séances particulières sur demande pour environ 30 propriétaires. Etablissement de procès-verbaux.	10'000.00	12'000.00	-----

10. (A6.)	Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT et établissement des documents (plan et règlement conforme à NORMAT 2) en vue de la consultation des Services de l'Etat (examen préalable). Nouveaux bilans des réserves pour recherche de diminution du surdimensionnement. Intégration des éléments patrimoniaux et modifications des PPA Village (plans et règlements).	5'000.00	3'000.00	22'177.50	
11. (B1. +B2.)	Traitement des remarques des Services de l'Etat avec la Municipalité ; séance de coordination et de mise au point avec le SDT ; établissement des documents en vue de l'enquête publique. <i>Estimation à confirmer en fonction des remarques effectives.</i> Application NORMAT 2 sur toutes les zones à bâtir, éléments patrimoniaux (recensement architectural, jardins historiques). Il faut considérer cette phase comme une anticipation de la révision globale du PACom avec l'ensemble de la zone à bâtir et pas seulement le redimensionnement.	1'500.00	2'500.00	19'695.00	
12. (B3.)	Séance d'information à la population pendant le délai d'enquête, y compris préparation d'une présentation PowerPoint. (Présent. vidéo)	1'500.00	1'500.00	1'320.00	
	TOTAUX 1-12	[27'500.00]	[55'000.00]	[89'146.25]	
13. (B4.)	Traitement des remarques et oppositions éventuelles (<i>devis ultérieur</i>). Traitement de 26 oppositions, y c. séances de conciliation et PV.	-----	-----	21'506.25	
13.1	Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT et établissement du plan des modifications suite à l'enquête publique en vue de la consultation de la DGTL (examen préalable compl.).	-----	-----	6'611.25	
13.2	Traitement des remarques de la DGTL selon le Rapport d'examen préalable complémentaire.	-----	-----	Est. 5'000.00	3'952.50 à ce jour
13.3	Etablissement des documents pour la nouvelle enquête qui annule et remplace l'enquête précédente. Projets de lettres aux opposants précédents avec indication de la procédure à suivre en cas d'oppositions réitérées.	-----	-----	Est. 3'000.00	735.00 à ce jour
13.4	Traitement des oppositions à la nouvelle enquête, y compris séances de conciliation et PV (estimation de 10 oppositions identiques à l'enquête précédente).	-----	-----	Est. 3'000.00	

14. (B5.)	Aide à la rédaction du Préavis municipal (<i>devis ultérieur</i>).	-----	-----	Est. 3'000.00	412.50 à ce jour
15. (B6.)	Etablissement des documents en vue de l'adoption par le Conseil communal.	1'000.00	1'000.00	Est. 1'500.00	
16. (B7.)	NORMAT 2 : Etablissement du dossier de normalisation des données de l'aménagement du territoire sur les données cadastrales officielles.	1'500.00	1'500.00	Est. 3'000.00	
17. (B8.)	Etablissement des documents définitifs en vue de l'approbation par la Cheffe du Département compétent.	500.00	500.00	Est. 2'000.00	
18.	Fournitures et frais de tiers (selon justificatifs).	1'000.00	1'000.00	Est. 2'500.00	1'701.05 à ce jour
19.	<i>Réserve pour des demandes municipales particulières liées à des permis de construire.</i>		4'000.00	Est. 6'000.00	5'320.00 à ce jour
TOTAL H.T. DES PRESTATIONS (sans les postes 13 et 14 à deviser)		31'500.00	63'000.00	146'263.75	

Explication des différences

Pour les points 1 à 9, le total est presque équivalent au devis.

La différence est de CHF 2000 (4%). On remarque des différences aux points suivant :

- Point 6 : modification du projet suite au demande de l'examen préliminaire et préparation de l'examen préalable.
- Point 9 : les séances n'ont pas eu lieu.

Les points 10 et 11 ont été largement dépassés.

- Point 10 : suite à l'examen préalable et au changement de stratégie de la DGTL, le plan a dû être passablement transformé. Toutes les zones de verdure attenant aux zones des villas ont dû être retirées (dédensification de zone). Notre mandataire a dû trouver de nouvelles surfaces pour compenser les parcelles retirées.
- Point 11 : lors de l'enquête publique, le plan affiché comportait toutes les nouvelles zones d'habitation de la commune selon NORMAT. La DGTL a demandé de modifier le plan pour que soient affichées uniquement les parcelles touchées par la modification du PACom. Tout le travail effectué pour la création du premier plan sera utilisé pour la mise à jour du règlement de police des constructions.

Les points 13 à 13.4 représentent les coûts liés au traitement des oppositions.

- Point 13 : traitement des oppositions (préparation, séances de conciliation et PV). Cela représente 103 heures de travail et une moyenne de 4 h par opposition.
- Points 13.1 à 13.3 : modification des documents suite aux modifications acceptées lors des séances de conciliation.
- Point 13.4 : réserve pour les oppositions à la deuxième mise à l'enquête publique.

➤ Point 14 : aide pour la rédaction du préavis.

Les points 15 et 16 sont augmentés suite à quelques modifications dues à NORMAT.

Les exigences du Canton n'ont fait qu'augmenter avec le temps. La charge de travail pour répondre à ces demandes a crû en conséquence.

Le redimensionnement de la zone à bâtir avait un coût de base estimé à CHF 31'000.- HT. Avec les modifications consécutives à NORMAT, le montant des honoraires se montait à CHF 63'000.- HT. Au final, les coûts du PACom, comprenant la procédure de redimensionnement, les deux mises à l'enquête publique et le traitement des 26 oppositions atteint un montant de CHF 146'263.-HT.

Cela représente un gros investissement pour notre Commune. Mais dès que le plan sera adopté par le Canton, cela nous permettra de lever la zone réservée.

Pour la bonne information du Conseil communal

Les coûts du PACom – phase 1 et 2 – se récapitulent comme suit :

	Modification du PACom	Coûts CHF HT
Phase 1	Frais d'étude (phase 1)	107'146,25
	Traitement des oppositions (point 13 à 13.4)	39'117.50
	Total	146'263.75
	Harmonisation RPACom ➔ financement déjà accordé par préavis 38/21	
Phase 2	Honoraires d'étude RPACom	48'000.00
	Fournitures et frais de tiers	2'000.00
	Réserve pour demandes particulières	4'000.00
	Traitement des oppositions (estimation)	4'000.00
	Total	58'000.00
	TVA 7.7 %	15'728.30
	Total TTC	219'992.05

Les communes qui initient une révision de leur PACom en vue de redimensionner leur zone à bâtir peuvent bénéficier d'une subvention cantonale. Cette aide peut couvrir jusqu'à un maximum de 40 % des coûts engendrés.

Cette subvention ne concerne que la phase 1 et, selon la convention signée le 9 novembre 2019, a été accordée pour un montant maximum de CHF 27'600.- (PV Municipalité du 19.11.2018).

4. Conclusion

Fort des éléments ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTILLIEZ

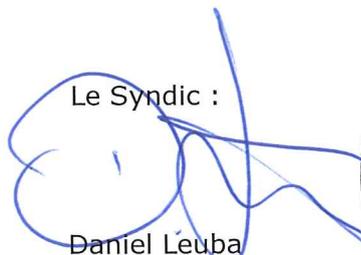
- vu le préavis 17/2022,
- ouï le rapport de la Commission de gestion et finances,
- considérant que cet objet figure à l'ordre du jour,

DECIDE :

- 1. de lui accorder, dans le but de finaliser la modification du plan d'affectation communal (PACom), un crédit complémentaire de CHF 106'000.- (cent six mille),**
- 2. de financer cet investissement par la trésorerie courante,**
- 3. d'amortir l'investissement net par le biais du fonds de réserve général N° 2820.04 dont le solde actuel est de CHF 1'296'899.45.**

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 29 août 2022.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :

Daniel Leuba



The seal of the Municipality of Montilliez is circular with the text 'MUNICIPALITE DE MONTILLIEZ' around the perimeter. In the center, there is a shield with a crown on top and the words 'LIBERTÉ ET PATRIE' on a banner below it.

La Secrétaire :


Monique Pahud

Délégué municipal : Lionel Panchaud