

Conseil communal
de et à
1660 Château-d'Oex

Préavis No 08/2017

Château-d'Oex, le 28 mars 2017
Greffe_0134_Préavis édités_emo

Demande de crédit complémentaire - Elaboration du Plan général d'affectation (PGA)

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

OBJET DU PREAVIS

Ce préavis a pour but de soumettre à votre autorité une demande de crédit complémentaire permettant la poursuite de l'élaboration du Plan général d'affectation (PGA) de la commune.

HISTORIQUE

Le 9 février 2012, vous avez accepté un crédit de CHF 190'0000.00 pour l'élaboration du PGA tout en sachant, qu'au vu des demandes et exigences toujours accrues des services cantonaux, une demande de crédit complémentaire pourrait être sollicitée ultérieurement.

SITUATION ACTUELLE

Les récentes votations fédérales ont, depuis lors, modifié considérablement l'élaboration du PGA. Il s'agit d'une part de la Lex Weber en 2012 puis, encore plus contraignante, l'acceptation par le peuple suisse de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) en 2013. Cette dernière contraint les communes à diminuer drastiquement leurs zones à bâtir et à ne garder que des réserves de surfaces constructibles pour les 15 ans à venir.

Pour rappel, le surdimensionnement de Château-d'Oex fait apparaître, selon le bilan des réserves à bâtir, pour la période 2014-2036, une capacité d'accueil de 3'732 habitants, soit un taux de croissance de 198% hors centre et 70% dans le centre. Le Plan directeur cantonal (PDCn) autorise, par année, une croissance de 0,75% hors centres et 1,7% dans les centres.

Demande de crédit complémentaire - Elaboration du Plan général d'affectation (PGA)

Votre conseil a déjà eu en 2016 un avant-goût de cette procédure dans le cadre du préavis « Adoption des modifications du plan d'extension – plan des zones : hameau « La Lécherette » qui a abouti par un dézonage de 13 ha de la zone de chalets. L'adoption de ce préavis constitue la première phase du processus qui entraînera encore le dézonage de nombreux terrains à bâtir sur la commune.

Parallèlement, deux démarches en cours permettront de soustraire également des surfaces à dézoner du décompte final :

1. La non comptabilisation du potentiel de densification des parcelles occupées par des résidences secondaires. A cet effet les services communaux ont dû effectuer une recherche de toutes les parcelles habitées par un résident secondaire, sur laquelle restait une possibilité de bâtir afin de pouvoir déduire ces surfaces du total à dézoner.

2. La 4^{ème} adaptation du plan directeur cantonal (PDCn) prévoit que les communes concernées par l'hébergement touristique peuvent faire valoir dans le calcul du dimensionnement, leurs besoins en lits touristiques à condition que ceux-ci aient été justifiés dans une conception touristique régionale. A cet effet, plusieurs rencontres ont eu lieu avec les municipaux responsables de l'aménagement du territoire des Communes du Pays-d'Enhaut et Pays-d'Enhaut Région ainsi qu'avec la Communauté d'intérêt touristique des Alpes vaudoises (CITAV). Suite à ces différents contacts, la présidence d'un groupe de travail a été confiée à Pays-d'Enhaut Région. Un mandat devant permettre de déterminer exactement les attentes minimum du canton a été attribué au bureau Repetti Sàrl à Montreux. Les frais seront répartis entre toutes les communes participantes.

TRAVAUX EN COURS ET CALENDRIER

Les travaux d'élaboration du PGA effectués par le bureau GEA Vallotton et Chanard SA à Lausanne, assisté des services communaux, avancent bien et une première version du futur plan devrait pouvoir être soumise en consultation préalable auprès du Service cantonal du développement territorial (SDT) dans le courant du deuxième semestre 2017. Ce document, qui répond déjà à environ 70% des exigences cantonales concernant le dézonage, permettra de savoir jusqu'où la commune devra aller dans ce processus, sachant que le futur PGA doit aussi présenter un équilibre urbanistique global.

La réponse cantonale, suite à cette consultation, permettra de cibler plus précisément encore les demandes restantes et de compléter le PGA. On peut espérer effectuer une première consultation publique au début de l'année 2018.

SITUATION FINANCIERE

Préavis No 03/2012	CHF	190'000.00
Montants engagés à ce jour	CHF	<u>242'030.00</u>
Dépassement de crédit	CHF	52'030.00
		=====

CREDIT COMPLEMENTAIRE

Dépassement de crédit - Préavis No 03/2012	CHF	52'030.00
Finalisation du PGA jusqu'à la présentation publique	CHF	145'000.00
Rencontres avec les propriétaires, avocat et divers	CHF	<u>25'000.00</u>
	CHF	222'030.00
Montant total arrondi	CHF	<u>225'000.00</u>

Ce dépassement est essentiellement dû à la procédure de dézonage de La Lécherette. Une demande de subventionnement est en cours auprès du SDT pour un soutien cantonal pouvant atteindre le 40% des honoraires liés à la réduction des zones à bâtir. Ce subventionnement devrait sensiblement diminuer les frais engagés à ce jour.

Certains éléments et contraintes ne sont toujours pas estimables étant donné que la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et son règlement d'application sont actuellement en cours de révision.

Par ailleurs, quelques thématiques, hors de cette demande complémentaire, nécessitent encore une concertation avec divers services cantonaux afin de cadrer au mieux leurs exigences qui seront, pour l'essentiel du ressort de bureaux spécialisés. Il s'agira entre autres :

- prestations de bureaux spécialisés (ingénieurs, géomètres) ;
- expertises éventuelles de dangers naturels, espaces cours d'eau, etc. ;
- relevés de lisières forestières, authentification des documents, etc. ;
- traitements, retranscriptions et reports sur le PGA des espaces cours d'eau, des dangers naturels et lisières forestières ;
- le plan d'ensemble comprenant la zone agricole/alpestre, bas et haut marais (hors PAC), etc., à définir selon les exigences de Direction générale de l'environnement ;
- les émoluments administratifs dus aux services cantonaux ;
- examen complémentaire du dossier avec phase de procédure (à estimer en fonction du nombre et de la teneur des oppositions).

Comme la municipalité l'a souvent relevé, les frais d'étude suivent l'inflation des demandes cantonales, qui sont toujours plus pointues et visent souvent à limiter l'autonomie communale. A contrario, les documents produits comportent de plus en plus de renseignements utiles pour toutes les parties.

CONCLUSIONS

En conclusion, la municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHATEAU-D'ŒX

- vu le préavis municipal No 08/2017 du 28 mars 2017 ;
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

- **D'autoriser** la municipalité à poursuivre les travaux d'élaboration du Plan général d'affectation (PGA).
- **D'octroyer**, à cet effet, un crédit complémentaire de CHF 225'000.00.
- **De financer** ce montant par un emprunt bancaire dans le cadre du plafond d'emprunts de la législature en cours, si nécessaire

- **D'amortir** ce montant sur une période de 10 ans, à raison de CHF 22'500.00 par année, la première fois au budget 2018. A ce montant s'ajoutera un intérêt passif annuel de l'ordre de CHF 5'630.00 la première année, selon les conditions actuelles.

Dans l'attente de votre décision, nous vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Préavis approuvé par la municipalité en séance du 28 mars 2017.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

Charles-André Ramseier

Eliane Morier