Froideville

Préavis de la Municipalité concernant une demande de crédit extraordinaire complémentaire, afin de réaliser le redimensionnement des zones à bâtir sur le territoire de la Commune de Froideville

---

No 39/2019

LA MUNICIPALITÉ DE FROIDEVILLE

AU CONSEIL COMMUNAL

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Municipalité de Froideville a l'honneur de vous soumettre une demande concernant un crédit extraordinaire complémentaire, afin de réaliser le redimensionnement des zones à bâtir sur le territoire de la Commune de Froideville

1. Contexte

Lors de la séance du Conseil communal du 21 juin 2016, le législatif a accepté le préavis No 188/2016 demandant d'accorder à la Municipalité un crédit extraordinaire de Fr. 45'000.00, subside déduit, permettant à la Municipalité de réaliser le redimensionnement des zones à bâtir sur le territoire de la Commune de Froideville.

Une mise en réserve communale d'une grande partie du territoire s'est avérée rapidement nécessaire afin de répondre aux exigences légales, tant fédérales que cantonales. Cette procédure a évidemment engendré des coûts non prévus en 2016, et c'est pourquoi nous

nous voyons dans l'obligation de vous demander un crédit extraordinaire complémentaire, dans le but de financer la procédure légale concernant notre dimensionnement des zones à bâtir.

Lors de l'élaboration du préavis No 188/2016, le travail de mise en réserve communale n'était pas connu et aucune personne responsable des services cantonaux ne nous a mis en garde par rapport à cette procédure supplémentaire.

2. Rappel

2a) Au plan fédéral

Le 3 mars 2013, le peuple suisse a accepté à 62,9 % le renforcement de la Loi sur l'Aménagement du Territoire (LAT). Elle vise la réduction des zones à bâtir surdimensionnées et une meilleure utilisation des réserves existantes. Ces mesures doivent permettre de freiner le gaspillage du sol et de lutter contre la spéculation foncière. La révision favorise un développement compact du milieu bâti et préservera l'attrait de la Suisse comme lieu de résidence et de travail. Elle doit également garantir des terres agricoles en suffisance, protéger les paysages et assurer une densification urbaine économiquement profitable à long terme.

La révision oblige tous les cantons à mettre en œuvre l'adaptation de leur plan directeur d'ici 2019 et à démontrer que leurs zones à bâtir sont conformes aux exigences fédérales. Parallèlement, ils doivent instaurer une taxe sur la plus-value de minimum 20 %.

La nouvelle législation est entrée en vigueur le 1er mai 2014. A compter de cette date, la surface totale des zones à bâtir déjà légalisées a été gelée dans tous les cantons à titre transitoire, pour une durée de 5 ans. Cette mesure, tolérant très peu d'exceptions, vise à ne pas aggraver le mitage du territoire national pendant que les cantons procèdent aux adaptations requises. Cela signifie que toute nouvelle zone à bâtir doit être compensée par un dézonage équivalent ailleurs.

2b) Au plan cantonal

La première mesure exigée par la Confédération est l'adaptation par les cantons de leur plan directeur cantonal (PDCn) aux nouvelles dispositions de la LAT dans le domaine de l'urbanisation et de la gestion des zones à bâtir. En particulier, les zones à bâtir légalisées doivent désormais strictement correspondre à l'évolution prévue de la population et des emplois à un horizon de 15 ans, avec l'ambition d'être réellement équipées et construites dans ce laps de temps.

Après 3 mois de débat intense, le PDCn est adopté par le législatif vaudois en juin 2017.

La Confédération a approuvé la 4ème adaptation du plan directeur cantonal le 31 janvier 2018. Cette version lie dès lors les autorités fédérales, cantonales et communales. Cette décision met un terme au moratoire sur la construction de nouvelles zones à bâtir dans le canton.

La 2ème mesure concrète et nouvelle demandée aux cantons d'ici 2019 est l'introduction d'une taxe sur la plus-value d'au moins 20 %. L'objectif de cette taxe est de compenser de manière appropriée les avantages et inconvénients majeurs qui peuvent concerner les propriétaires lors de mesures d'aménagement du territoire. Certains propriétaires peuvent en effet voir leur terrain acquérir ou perdre de la valeur selon l'affectation décidée (par ex. : zone constructible, non constructible ou densification).

La LATC (Loi sur l'Aménagement du Territoire Cantonal) a été acceptée par le Grand Conseil vaudois en avril 2018, en tenant compte, notamment, de la taxe sur la plus-value voulue par le peuple Suisse.

Cette loi est entrée en vigueur le 1er septembre 2018

2c) Au plan communal

Le plan général d'affectation et la règlementation communale ont été mis en vigueur en 2010. Ce dossier a été établi en coordination avec le plan directeur cantonal de 2008 et approuvé par le Département. Les nouvelles dispositions cantonales introduites entre 2010 et 2016 se révèlent être, sur certains points, en contradiction avec le plan général d'affectation de la commune.

Dans la mesure où les dispositions légales de rang supérieur priment, la Commune de Froideville est tenue, à l'instar de nombreuses communes du Canton dans la même situation, de régulariser la situation. Le bilan provisoire met en évidence une surcapacité des réserves à bâtir pour l'habitation.

Cette situation implique une réduction de la zone à bâtir pour l'habitation nécessitant la révision partielle du Plan Général d'Affectation (PGA).

Le bureau Plarel à Lausanne a été sollicité pour conduire les travaux de planification nécessaires.

Pour ce faire, et suite à des oppositions à des projets de demande de permis de construire de la part du Canton, la Municipalité s'est vue dans l'obligation d'instaurer rapidement une zone réservée communale sur une partie de son territoire urbanisé (Zones village, villa et mixte). La zone réservée limite temporairement les nouvelles constructions à l'intérieur de son périmètre.

Pour rappel, nous avons suivi la procédure prévue par le LATC :

- Examen préalable : 29 novembre 2017
- Enquête publique : du 10 janvier au 9 février 2018.
- Adoption par le Conseil communal : 15 mai 2018
- Adoption et mise en vigueur par la Cheffe de Département du Territoire et de l'environnement : 5 novembre 2018.

A partir de cette date, les autorités municipales ont 5 ans, plus une prolongation possible de 3 ans, pour réviser leur PGA.

Il est évident que cette procédure de mise en réserve communale a eu un coût. En accord avec la commission des finances, cette prestation a été financée par le préavis No 188/2016.

Nous précisons que lors de l'élaboration et de la présentation du préavis No 188/2016, nous ignorions que le SDT (Service du Développement Territorial) allait s'opposer à des demandes de permis de construire en mettant un certain nombre de projets en réserve cantonale, forçant les Municipalités concernées à geler rapidement tout ou partie de leurs territoires légalisés en zone de réserve communale.

3. SITUATION FINANCIERE

Rappel : Préavis 188/2016

- Prestations de l'urbaniste	Fr. 42'700.00
- Fourniture du plan de base et des données informatiques selon la directive NORMAT	Fr. 6'480.00
- Emoluments cantonaux	Fr. 2'000.00
- Défraiement du collège d'experts	Fr. 8'000.00
- Prestations et traitement des oppositions éventuelles	Fr. 10'000.00
- Divers frais non prévus	Fr. 5'820.00
- Total	Fr. 75'000.00

Sur la base de ces estimations, le Service du développement territorial nous a confirmé, en date du 14 mars 2016, une participation de 40 % sur la facture finale. C'est donc un subventionnement de Fr. 30'000.00 que nous pouvons attendre.

La part communale serait ainsi ramenée à Fr. 45'000.00.

La note d'honoraires pour les années 2017 et 2018 concernant les travaux effectués par le bureau Plarel se montent à **Fr. 39'157.45**. Ce montant est arrondi à Fr. 39'000.00 pour la présentation du résumé des coûts en page 6.

Ce montant comprend 244 heures de prestations d'architecte, de technicien et de dessinateur, de nombreuses séances et/ou contacts avec le SDT, avec notre avocat et la Municipalité.

Les honoraires comprennent l'analyse de la situation de Froideville, l'établissement de publications FAO, l'analyse du potentiel d'accueil d'habitants version 2016 et version 2017, l'examen des moyens à engager pour la suppression du surdimensionnement, la création d'une zone réservée, l'établissement d'un plan, d'un règlement et d'un rapport 47 OAT, l'établissement d'un dossier pour enquête préalable, la préparation du dossier pour enquête publique et les démarches administratives, les préparations aux séances avec la Municipalité, l'examen de dossiers spécifiques à des demandes de permis de construire, la préparation du dossier Powerpoint en vue de la présentation publique, les prises de connaissance et analyses des oppositions contre le projet, l'examen des réponses en vue des séances de conciliation, les analyses et contrôles du préavis municipal, ainsi que l'établissement et la fourniture du dossier complet pour approbation par le Département compétent.

4. COÛT DES TRAVAUX

Début septembre 2018, nous avons invité le bureau Plarel à réactualiser son offre de 2016 pour les prestations de la suite de la procédure, c'est-à-dire le redimensionnement de notre Plan Général d'Affectation (PGA).

Ce travail est proposé par le bureau Plarel en 3 étapes :

Etape 1 : (coût prévisionnel Fr. 13'500.00 HT)

En vue d'un accord préliminaire avec les services de l'Etat, un travail de « Vision communale » est nécessaire.

Il s'agit de la définition du périmètre urbanisé, de l'estimation des besoins prévisibles destinés aux équipements, infrastructures et en zone d'activité, de mettre à jour le potentiel d'accueil des habitants, de la prévision du développement territorial de ces 15 prochaines années, de l'état actuel des terrains, de la « vision générale » de l'urbanisation et du paysage, de la stratégie de redimensionnement, du potentiel d'accueil après redimensionnement, du calendrier prévisionnel approuvé par le Département.

C'est au terme de cette étape que le montant estimé par les services de l'Etat du subventionnement sera connu.

Etape 2 : (coût prévisionnel Fr. 18'500.00 HT)

Sur la base de la « Vision communale » validée par la Municipalité et le Canton, établissement de la révision du plan général d'affectation.

Il s'agit de la délimitation des zones à bâtir et la suppression de la zone intermédiaire, de l'introduction des espaces cours d'eau ainsi que les dangers naturels, la modification et le rajout de certains points dans la réglementation pour s'adapter à la nouvelle législation, de la rédaction du rapport 47 OAT démontrant, en particulier, la conformité du projet en regard des législations de rang supérieur et les justificatifs dans le choix de « dézonage ».

Etape 3 : (coût prévisionnel Fr. 4'000.00 HT)

Il s'agit de la procédure d'adoption proprement dite, avec le traitement du rapport d'examen préalable en vue d'un accord avec le Canton, de la préparation du dossier pour l'enquête publique.

Prestations non comprises : (coût prévisionnel Fr. 17'000.00 HT)

- Fournitures du plan de base à jour par le géomètre (Fr. 6'000.00 HT)
- Emoluments cantonaux, estimation (Fr. 2'000.00 HT)
- Présentation publique, collaboration au traitement des oppositions, travaux administratifs, estimation (Fr. 9'000.00 HT)

Etape 3b : (coût prévisionnel Fr. 15'000.00 HT)

Traitement des oppositions par un avocat, prestations à définir, estimation (Fr. 15'000.00 HT)

Le coût des prestations de l'urbaniste est calculé à partir d'une estimation du temps nécessaire à leur exécution sur la base des connaissances acquises à ce jour des problèmes à résoudre.
Le déroulement de la procédure dépendra en grande partie des demandes qui pourraient émaner des Services cantonaux, voire des conflits d'intérêts entre les objectifs de la Commune et du Canton.

Il est donc très compliqué de déterminer avec précisions la nature et l'importance des prestations qui devraient être exécutées dans le cadre de l'examen du dossier par le Canton dans l'étape 2. Il en va de même pour le traitement des oppositions qui, en raison de leur caractère sensible prévisible, nécessite de faire appel à l'avocat-conseil de la Commune.

Résumé des coûts totaux, y compris frais engagés selon préavis No 188/2016:

- Coût de la prestation selon page 4 (avec arrondi) HT (Facture Bureau Plarel zone réservée)	Fr. 36'000.00

Coût de la prestation complémentaire :

Etape 1	Fr. 13'500.00
Etape 2	Fr. 18'500.00
Etape 3	Fr. 4'000.00
Prestations non comprises	Fr. 17'000.00
Total (HT)	Fr. 89'000.00
TVA 7.7% (arrondi)	Fr. 7'000.00
- Total faisant l'objet de la subvention	**Fr. 96'000.00**
- Estimation de la subvention de 40 %	Fr. 38'400.00-
Coût après déduction subvention	**Fr. 57'600.00**
Etape 3b	
- Estimation frais avocat (avec arrondi)	Fr. 15'000.00
TVA 7.7% (arrondi)	Fr. 1'200.00
- Divers, imprévus et réserves 20 % + arrondi	Fr. 14'800.00
- Total TTC à charge de la Commune	**Fr. 88'600.00**

L'avancement du préavis No 188/2016 présente la situation suivante à l'heure actuelle :

- Coût de la prestation selon page 4 (avec arrondi)	Fr. 39'000.00
- Montant à déduire du total TTC à charge de la Commune :	**Fr. 39'000.00**

La demande de crédit extraordinaire complémentaire, afin de réaliser le redimensionnement des zones à bâtir sur le territoire de la Commune de Froideville, objet du présent préavis No 39/2019, s'élève, en fonction de ce qui précède, à Fr. 88'600.00 moins Fr. 39'000.00, soit un montant net de **Fr. 49'600.00**.

5. INFLUENCE SUR LES FUTURS BUDGETS

En tenant compte d'un intérêt aléatoire de 3 % sur un montant emprunté de CHF 49'600.00, amortissable en 10 ans (CHF 1'488.00 la 1ère année, diminuant jusqu'à CHF 148.80 la 10ème et dernière année), ainsi que d'un amortissement de l'investissement de CHF 49'600.00 sur une période identique de 10 ans (CHF 4'960.00 par année), les incidences financières sur les futurs budgets seront de CHF 6'448.00 la 1ère année pour diminuer régulièrement pour se situer à CHF 5'108.80 la 10ème et dernière année.

Toutefois, la Municipalité pense que la trésorerie communale est à même de financer le montant de CHF 49'600.00 sans recourir à l'emprunt, ce qui ramènerait les incidences financières sur les futurs budgets à CHF 4'960.00 par année pendant une période de 10 ans.

6. CONCLUSION

La législation actuelle, fédérale et cantonale, nous impose le calcul du redimensionnement de nos zones à bâtir et, au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE FROIDEVILLE

- vu le préavis de la Municipalité No 39/2019 du 4 février 2019,
- ouï le rapport de la Commission des finances,
- considérant que cet objet figure à l'ordre du jour,

DECIDE

1. d'accorder à la Municipalité un crédit complémentaire extraordinaire de Fr. 49'600.00, subvention déduite, pour la réalisation du redimensionnement des zones à bâtir sur le territoire de la commune de Froideville,
2. d'autoriser la Municipalité à emprunter, si nécessaire, tout ou partie du montant sollicité sous point 1, cela auprès de l'établissement de son choix et aux meilleures conditions du moment,
3. d'amortir cet emprunt et cet investissement sur une période de 10 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Vice-Syndic:

Michel GIROD

MUNICIPALITÉ DE FROIDEVILLE

La Secrétaire:

Alice HENRY

Froideville, le 4 février 2019/JFT/ah

Direction responsable :
Service de l'aménagement du territoire – M. Jean-François THUILLARD, Syndic