



COMMUNE DE
ROCHE (Vaud)





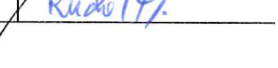
Objet : Rapport de la commission nommée pour le préavis 34 / 2018

Roche, le 10 décembre 2018

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL

De la commission nommée pour

Le préavis n°34 / 2018 relatif à la « Demande de crédit pour financer l'élaboration du plan général d'affectation (PGA) et de son règlement (RPGA) »

		Séances			Emoluments	Signatures
		03.12.18				
Rapporteur : M.	Thierry Blanc	X				
Membres : Mme	Sophie Blanc-Hutmacher	X				
MM.	Lionel Dormond	X				
	Jean-Claude Guillemin	X				
	Frédéric Ruchet	X				

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

La commission nommée pour l'étude du préavis n°34 / 2018, relatif à « Demande de crédit pour financer l'élaboration du plan général d'affectation (PGA) et de son règlement (RPGA) », s'est réunie le lundi 3 décembre 2018 à la maison des Saulniers. Elle a apprécié les explications et compléments d'informations fournies par Monsieur le Syndic Christophe Lanz et l'en remercie chaleureusement.

En préambule

Le but de la commission en charge n'est pas de répéter le contenu du préavis, mais simplement de vous énoncer ses éléments fondamentaux en présentant une analyse de la demande de crédit sollicitée par notre exécutif.

Ainsi, afin de mieux appréhender l'objet de ce préavis, il est utile de prendre connaissance de la nécessité de l'établissement d'un plan général d'affectation à jour de notre Commune.

Le préavis

Le plan de zones de la Commune de Roche date de 1985.
Le plan de zones en vigueur à ce jour ne répond plus aux besoins et exigences actuelles.
Par la mise en application de la LAT, il est devenu indispensable de redéfinir clairement notre territoire communal.

Déjà prévu dans le cadre du plan d'investissement communal, pour pouvoir bénéficier des subventions cantonales auxquelles la Commune a droit, il est important de démarrer dès à présent et dans les meilleures conditions possibles le développement du nouveau PGA.

Pour ce faire, la Municipalité a déjà bien œuvré.

Un bureau spécialisé dans le domaine et avec une connaissance régionale reconnue, le bureau Repetti, a été consulté pour établir un planning général intentionnel et une estimation financière des différentes phases de réalisation du futur PGA.

Dans le cadre de ce préavis, il est utile de préciser les points suivants :

1. Proposition d'honoraires du bureau Repetti

En regard des honoraires des spécialistes estimés à un montant global de TTC 50'000.- qui semblent honorables à la commission, le tarif horaire mentionné apparaît clairement trop élevé.

Le tarif KBOB ne peut être appliqué comme décrit dans le préavis et, à la demande de la commission, la Municipalité a sollicité le bureau Repetti pour l'établissement d'une proposition détaillée offrant les meilleures conditions possibles.

Il n'est pas possible d'attribuer un crédit d'un montant de TTC 205'000.- sans avoir plus d'explications.

En date du 7 décembre dernier, le devis général estimatif détaillé (annexé en pièce jointe) a été remis à la commission. Celui-ci présente un montant de TTC 145'166.- regroupant les phases 1, 2 et 3 pour le mandat d'urbaniste.

Le nouveau tarif horaire moyen proposé par le bureau Repetti est de 125.-/h.

Compte-tenu de ce qui précède et par le fait que le montant annoncé ne soit pas assujéti à la procédure sur les marchés publics, la commission ne juge pas utile de procéder à une demande d'offres comparatives.

Néanmoins, partant d'un devis estimatif initial révisé à un tarif horaire préférentiel, tout en gardant une marge de sécurité essentielle, il nous apparaît adéquat de rectifier le montant du crédit sollicité en conséquence.

Ainsi, le devis du bureau Repetti à jour devrait s'élever à un montant de TTC ~120'170.-.

2. Attribution du mandat par étape

La Municipalité a annoncé vouloir avancer phase par phase, avec un point financier à chaque palier, en concertation avec la commission d'urbanisme et le Conseil Communal.

Sur la base d'une offre précise du bureau Repetti, avec l'appui de la commission d'urbanisme, une validation formelle de la Municipalité sera effectuée selon les nécessités et diverses complexités du dossier à chaque étape du développement du nouveau PGA.

Pour un meilleur contrôle et une facturation au plus juste, la commission est bien évidemment favorable à procéder dans ce sens.

En conclusion

La commission tient à saluer le travail effectué, l'écoute et la réactivité de la Municipalité à ses observations.

Sous peine de perdre la maîtrise de la situation financière, il n'est pas imaginable de recevoir des factures en fonction des qualifications des personnes affectées. Ceci est incontrôlable.

La commission demande à la Municipalité de convenir d'un tarif horaire plafonné à 125.-/h avec le bureau Repetti.

Bien entendu, les heures effectives devront néanmoins être justifiées par les mandataires car le coût global estimé reste élevé.

Par ces remarques, nous souhaitons simplement prévenir et anticiper tout possible dérapage budgétaire.

Du reste, entendu avec la Municipalité, une séance de coordination est d'ores et déjà à l'ordre du jour avec le bureau Repetti et la commission d'urbanisme.

Sur la base des présentes conclusions, la commission est en accord avec la Municipalité et souhaite la soutenir de la manière la plus adéquate.

Et c'est dans ce sens, que nous vous invitons à l'unanimité, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'accepter la proposition d'amendement aux conclusions du préavis tel que présenté comme suit :

Le Conseil communal de Roche

Vu le préavis n° 34 / 2018 de la Municipalité au Conseil communal relatif ;

Où le rapport de la commission chargée de l'examen de cet objet ;

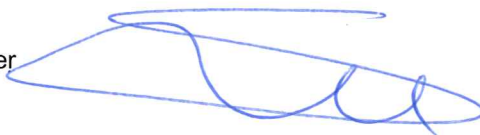
Considérant que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour ;

Décide

1. D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 185'000.00 pour financer la réalisation du Plan général d'affectation (PGA) et de son règlement (RPGA) ;
2. De libérer le crédit aux conditions d'un tarif horaire plafonné des mandataires à HT 125.-/h ;
3. De déduire les subventions allouées par le canton de Vaud ;
4. De laisser la compétence à la Municipalité quant au choix du mode de financement et, en cas d'emprunt, du moment, ainsi que des modalités de l'emprunt, ceci en conformité avec l'article 4 alinéa 7 de la loi sur les communes (LC) ;
5. D'amortir le montant restant (subventions déduites) sur une durée de 10 ans, la première fois sur l'exercice 2021.

Ont signé :

Sophie Blanc-Hutmacher



Lionel Dormond



Jean-Claude Guillemain



Frédéric Ruchet



Thierry Blanc



Révision du plan général d'affectation

Commune de Roche

Devis général

Le présent devis porte sur l'ensemble du projet de PGA.

Tâche	Heures	Coûts
PHASE I STRATEGIE COMMUNALE		
a. Préparation		
- collecte de données. - clarification des principaux enjeux et de l'approche. - consolidation avec le SDT.	60 h	7'500.-
b. Pré-étude		
- mise à jour du bilan des réserves. - délimitation du territoire largement bâti et du territoire à densifier. - présentation de la procédure prévue (zone réservée éventuelle, calendrier). - devis et coûts imputables à un subventionnement SDT "dézonage".	100 h	12'500.-
c. Stratégie de développement communal		
- orientations en matière d'affectation par secteur du territoire communal. Une telle stratégie devra au moins inclure : le projet de nouvelles affectations et les orientations principales de chaque affectation, les dézonages prévus, la densités des quartiers, l'objectif de réduction des réserves à bâtir, les principes de traitement des dangers naturels, lisières forestières, anciennes carrières, etc. - coordinations avec les différents services de l'état pour valider la stratégie.	160 h	20'000.-
d. Démarche participative		
- Consultation de la population sur la stratégie communale, sous forme de consultation publique ou d'ateliers participatifs.	120 h	15'000.-
	Frais 2.5%	1'375.-
	TOTAL Phase I	56'375.-
	TVA 7.7%	4'341.-
	TOTAL TTC Phase I	60'716.-
PHASE II PROJET		
a. Avant-projet		
- projet d'affectation et orientations réglementaires. - première version de plan d'affectation. - coordination avec les services de l'Etat - coordination avec les spécialistes (délimitation des lisières forestières, clarification des prescriptions pour les dangers naturels, délimitation de l'espace réservé aux eaux, clarification des prescriptions à intégrer à la zone naturelle des carrières, etc.).	240 h	30'000.-
b. Projet		
- production du plan - production du règlement - production du rapport d'aménagement - validation avec les services de l'Etat	300 h	37'500.-
	Frais 2.5%	1'688.-
	TOTAL Phase II	69'188.-
	TVA 7.7%	5'327.-
	TOTAL TTC Phase II	74'515.-

PHASE III LEGALISATION		
a. Enquête publique		
- préparation des documents d'enquête		
- séance d'information publique		
- conseil à la Municipalité concernant le traitement des oppositions	40 h	5'000.-
b. Adoption par le Conseil communal		
- Appui à la Municipalité pour la rédaction du préavis	20 h	2'000.-
- Participation aux séances de commission		
c. Approbation par le Département		
- Préparation des documents d'approbation	20 h	2'000.-
	Frais 2.5%	225.-
	TOTAL Phase III	9'225.-
	TVA 7.7%	710.-
	TOTAL TTC Phase III	9'935.-
	TOTAL TTC Phase I, II et III	145'166.-

Le temps nécessaire à la réalisation des travaux a été estimé selon l'expérience du mandataire sur la base des exigences actuelles des services de l'Etat en matière de révision des plans généraux d'affectation. Les prestations ainsi que le nombre de séances prévues sont précisés dans l'offre.

Les tarifs horaires sont établis au tarif moyen de 125.-. Les travaux seront facturés en fonction des heures réellement effectuée et des qualifications des personnes affectées, au tarifs suivants :

- Chef de projet, pour les séances : 182.-/heure, rabais de 10%, 164.- par heure (hors frais et tva)
- Chef de projet pour les travaux de bureaux : 157.-/heure, rabais de 10%, 141.- par heure (hors frais et tva)
- Urbaniste: 133.-/heure, rabais de 10%, 120.- par heure (hors frais et tva)

Du fait de la passation directe du marché, il est accordé une réduction de 10% sur les honoraires.

Les prestations de la phase I sont clairement établies, permettant d'établir un devis précis. En conséquence, les prestations pour la phase I sont plafonnées au montant du devis.

Les prestations des phases II et III devront être précisées en fonction des résultats des étapes précédentes et des résultats des séances de coordination avec les services de l'Etat, du nombre d'oppositions, etc. En conséquence, le devis sera précisé au début de chaque phase. Le mandataire s'engage à informer régulièrement la Municipalité sur les conséquences des différentes décisions sur les coûts du projet. Si des prestations supplémentaires sont nécessaires, elle devront faire l'objet d'une validation par la Municipalité avant la réalisation des prestations.