



### Préavis municipal n° 01-2023

Concernant la révision du Plan d'affectation communal, périmètre « Centre », pour un montant de CHF 290'000.-

#### Rapport de la COFIN

---

Monsieur le Président  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La COFIN dans le cadre du préavis 01-2023 s'est réunie le 30 janvier 2023 et s'est constituée comme suit :

			Présences
			30.01.2023 19h30-23h00
Président/e	Weill-Lévy Anne	Vert.e.s	X
Vice-président	Volet Philippe	PLR	X
Rapporteur	Châtelain Marc	PLR	X
Membres	Perrelet Michèle	Gdl	X
	Drost Heike	ELU	Excusée
	Jolivat-Zwyssig Isabelle	PLR	X
	Singarella Giuseppe	PS	X
	Stoeri Christoph	PLR	X
	Vienet Pascal	Gdl	X

Ont participé à la séance (dès 20h15, et hors délibérations et votes) : Mme Sarah Lisé, municipale en charge des finances, M. Thierry Georges, municipal de l'urbanisme et des travaux, ainsi que M. Stéphane Roulet, boursier. Les membres de la COFIN les remercient pour leur collaboration et les explications fournies.

#### Discussion avec les municipaux

En introduction, le municipal de l'urbanisme et des travaux a rappelé la nécessité d'engager une révision complète du plan d'affectation communal, en raison de l'obsolescence (actuelle ou prochaine) des plans d'affectation des anciennes communes de Blonay et St-Légier-la-Chiésaz. Ceci concerne en particulier le périmètre centre, non surdimensionné, et qui fait donc l'objet du présent préavis.

Les points suivants ont ensuite fait l'objet d'échanges avec les municipaux présents :

- Q : S'agissant des Plans directeurs communaux, la LATC précise qu'ils sont obligatoires pour les communes qui se trouvent dans un périmètre compact d'agglomération (art. 17, al. 2 LATC), mais qu'un plan directeur intercommunal (PDI) ou régional (PDR) peut satisfaire à cette obligation (art. 17, al. 3). Ne nous trouvons-nous pas dans ce cas de figure ?
- R : A Blonay, le Plan d'affectation communal est dépassé, celui de St-Légier-la-Chiésaz le sera bientôt. Il est important d'avancer car il existe un risque de se retrouver avec des oppositions et des blocages de projets pour de nouvelles constructions. L'option retenue est celle d'un PDCom (Plan directeur communal).



- Q : Le montant du préavis est de CHF 290'000.-, la procédure de gré-à-gré est pourtant retenue, alors que la limite en termes de marchés publics est fixée à CHF 250'000.-.
- R : Dans le cas présent, le montant du préavis est divisé entre plusieurs prestataires. Le CFC le plus important est de CHF 160'000.-, ce qui est inférieur au seuil de CHF 250'000.-.
- Q : Un commissaire s'enquiert de la question de la valorisation des plus-values obtenues lors de changements d'affectation de terrain.
- R : La taxe intercommunale pour les terrains passant d'une affectation non constructible à une affectation constructible permet d'alimenter le fond de compensation.
- Q : Le poste de charge « Urbanisme », valorisé à CHF 160'000.-, représente-t-il bien un cahier des charges complet ?
- R : Oui, tout est inclus, un devis a été établi.
- Q : Sur ce même poste de charge (Urbanisme), un gré-à-gré concurrentiel a-t-il été pratiqué ?
- R : Non, il s'est agi d'un gré à gré basé sur une seule offre. Le but visé était d'éviter de refaire toutes les études déjà effectuées (notamment diverses études préparatoires dans nos deux anciennes communes avec le même prestataire).
- Q : En ce qui concerne la zone d'influence du PA concerné, comment la zone centre a-t-elle été déterminée ? Pourquoi n'a-t-on pas pris certaines zones denses de Blonay, qui devraient manifestement faire partie de la zone centre, ce qui aurait permis de limiter l'excès constaté dans la zone hors centre ?
- R : L'objet de ce préavis n'est pas de revoir la limite séparant la zone hors-centre de la zone centre, mais de travailler sur la zone centre telle qu'elle est définie aujourd'hui.
- Q : Que se passe-t-il avec les PA actuellement en cours de traitement (par exemple le PA Pra-Grisou) ?
- R : Ces zones sont actuellement en zone réservée. A défaut de règlement, ces zones reviendront à leur état de départ.
- Q : Le plan d'investissement fait état d'une répartition de CHF 300'000.- en 2023 et CHF 150'000.- en 2024.
- R : Ce sont des estimations, et la répartition est indicative.
- Q : Un plan d'affectation est une étude, des plans et des explications. Cela ne correspond pas aux critères d'un investissement selon le règlement de la comptabilité des communes. Il devrait dès lors être financé sur le budget annuel, non ?
- R : Selon les directives du nouveau modèle comptable harmonisé de deuxième génération (MCH2), qui va entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2024, l'amortissement d'un plan d'affectation est possible. Cela dit, MCH2 n'est pas encore en vigueur. La municipalité va se renseigner auprès de la direction des finances intercommunales.
- Q : Dans la continuité de la question précédente, se pose la question du fait que le nouveau modèle comptable harmonisé de deuxième génération (MCH2) qui permettrait l'amortissement d'un plan d'affectation tel que souhaité par la municipalité n'est pas encore en vigueur.
- R : La municipalité va se renseigner auprès de la direction des finances intercommunales.
- Q : A quelle date se rapporte la valeur indiquée de la dette communale ?
- R : Il s'agit de la dette au moment de la publication du préavis.



### Analyse

Les questions de la légalité de l'activation du financement d'un plan d'affectation et de son amortissement sur 10 ans ont été longuement discutées. Après avoir sollicité et obtenu les explications de la Municipalité et effectué ses propres analyses, la COFIN se doit d'informer le Conseil communal de ce qui suit :

En droit, le plan d'affectation n'est pas un actif. Il s'agit d'un acte juridique qui, selon la jurisprudence et la doctrine, relève de son propre genre (sui generis)<sup>1</sup>. En d'autres termes, la proposition de la Municipalité d'avoir recours à un emprunt pour financer la révision du Plan d'affectation communal périmètre « Centre » est largement questionnable.

Fort de ces éléments, la COFIN a envisagé d'amender les conclusions du préavis, tant sur le fait de considérer cette dépense comme un investissement que sur la durée d'amortissement envisagée. Toutefois, afin de ne pas entraver le processus, la COFIN renonce à amender le préavis No 01-2023 tout en remerciant la Municipalité de bien vouloir tenir compte de ces remarques à l'avenir.

### Conclusions

Ainsi, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, les membres de la COFIN vous proposent, par 6 oui, 1 non et 1 abstention, d'accepter les conclusions du préavis de la municipalité présenté, comme suit :

*Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande à ce qu'il plaise au Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :*

*Le Conseil communal de Blonay - Saint-Légier  
décide*

- *d'accorder à la Municipalité un montant de CHF 290'000.- pour la révision du Plan d'affectation communal périmètre « Centre » ;*
- *de financer, en cas de nécessité, tout ou partie de la dépense par un emprunt ;*
- *d'amortir l'investissement sur une durée de 10 ans.*

Blonay-Saint-Légier, le 30 janvier 2023

Pour la COFIN

La Présidente  
  
Anne Weill-Lévy

Le Rapporteur  
  
Marc Châtelain

---

<sup>1</sup> Voici ce qu'énonce l'une des jurisprudences récentes :

« (...) Il y a lieu de rappeler que le plan d'affectation a une nature mixte ou sui generis. Pour les questions d'ordre procédural, il s'inspire plutôt du régime de la décision et pour celles d'ordre matériel plutôt de celui de la norme (c.f. Pierre Moor/Etienne Poltier, Droit administratif, vol. II, 3ème éd. Berne 2011, p. 524). C'est pourquoi une disposition réglementaire contenue dans un plan d'affectation peut faire l'objet d'un recours ordinaire (au Tribunal cantonal, puis au Tribunal fédéral), à l'instar d'une décision. Tant que ce contrôle juridictionnel ordinaire direct n'est pas achevé, la validité du plan d'affectation n'est pas garantie, même s'il est mis en vigueur (...) ».

La situation serait bien entendu différente si le crédit d'études se rapportait à un bien matériel négociable, tel qu'un collègue, un hôtel de police, etc.