

COMMUNE DE PENTHALAZ



PRÉAVIS MUNICIPAL N° 2020-41 relatif à la demande de crédit complémentaire pour la finalisation du Plan d'affectation communal, PA

Madame la Présidente,

Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

PREAMBULE

Tout d'abord, il est utile de mentionner que la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018, modifie la terminologie des planifications communales et remplace le terme Plan général d'affectation par Plan d'affectation communal, PA.

Chapitre II Plans d'affectation communaux

Section I Buts et contenu Art. 22 Définition

- 1 Les plans d'affectation communaux règlent le mode d'utilisation du sol en définissant des zones sur tout ou partie du territoire d'une ou de plusieurs communes.
- 2 La totalité du territoire communal doit être affectée.

Pour mémoire :

Par préavis municipal n° 45-2005, daté du 17 janvier 2005, la Municipalité sollicitait votre Conseil afin qu'il lui accorde un crédit de CHF 140'000.-- pour la révision du plan général d'affectation et du règlement général d'affectation et de la police des constructions. Cette demande de crédit était la suite de l'acceptation du Plan directeur communal par votre conseil et par le Conseil d'Etat. Les buts et principes de l'aménagement local stipulaient :

« La Municipalité s'est fixée comme objectif le développement harmonieux et contrôlé de son territoire. Elle veille à un développement mesuré de la Commune en tenant compte de sa topographie. Mais, elle s'est fixée des objectifs par ordre de priorité. Cet ordre de priorité peut être appelé à évoluer selon la volonté et la demande de la majorité des propriétaires des zones soumises à une étude de plan de quartier. »

La Municipalité se devait de mettre en conformité le plan de zones datant de 1979. Des zones construites devant être légalisées (école, salle villageoise, église, etc.), d'autant plus que des plans partiels d'affectation (cantonal et communaux) ou plans de quartier avaient été acceptés ou étaient en voie de l'être (PAC Venoge, PPA Les Câbleries, Loëttaz/Barges, Dessous-la-Ville). La Commune

n'avait alors plus de zone d'utilité publique ou de zone de villas en réserve. Un développement futur de la Commune était à prévoir pour les 15 prochaines années.

Suite à un appel d'offres auprès de cinq bureaux d'urbanisme, la Municipalité avait mandaté le bureau Plarel SA, architectes et urbanistes associés à Lausanne.

Par préavis municipal n° 31-2008, daté du 10 mars 2008, la Municipalité demandait un crédit complémentaire de CHF 130'000.--, dont la raison était liée, d'une part, à l'évolution urbanistique de l'ensemble des éléments du dossier et, d'autre part, à la volonté de la Municipalité de s'adjoindre d'autres partenaires afin d'être au plus près des lignes directrices des plans directeurs cantonal et communal ; mais aussi de pouvoir recourir, chose indispensable, à des conseils juridiques. A cette date, la planification devait tenir compte des tous les éléments pour un développement cohérent durant les prochaines 20 années.

Par préavis n° 2014-46, daté du 3 novembre 2014, la Municipalité demandait à votre Conseil qu'il lui accorde un nouveau crédit complémentaire de CHF 126'000.— pour ce même dossier. Le précédent crédit était alors dépassé de CHF 50'407.60. Cette situation était due principalement aux honoraires du bureau Plarel SA, qui avait dû faire face à de nombreuses mesures coercitives cantonales et à la mise en application de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014.

C'est sur la base du rapport d'ultime contrôle, favorable, du Service du développement territorial, daté du 16 décembre 2014, que le projet de Plan général d'affectation, a été adopté par le Municipalité en date du 12 janvier 2015, puis directement soumis à l'enquête publique du 15 janvier au 15 février 2015.

17 oppositions et observations, émanant de propriétaires fonciers, ont été enregistrées lors de l'enquête publique. Celles-ci ont donné lieu à des séances de conciliation qui se sont déroulées en juin 2015.

Le 22 décembre 2015, la Municipalité a adressé le dossier pour examen préalable complémentaire (N°3), en vue d'une enquête publique complémentaire, conformément à l'art. 56 LATC. C'est le 6 juin 2016, lors d'une séance au SDT, que la Municipalité et les mandataires ont été informés des effets des 3^{ème} et 4^{ème} adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) sur le projet de Plan général d'affectation de Penthaz, ceci subséquemment à la décision du Conseil d'Etat de devoir respecter les mesures A11 et F12 modifiées par le projet de 4^{ème} adaptation du PDCn du 31.01.2018, lesquelles devant alors servir de référence aux planifications en cours et nouvelles. Cette adaptation résulte de la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).

En conséquence, le Service du développement territorial (SDT) avait suspendu l'examen préalable n° 3 et recommandé d'attendre l'adoption par le Grand Conseil du projet de 4^{ème} adaptation du PDCn. Le SDT avisait encore que la Confédération pourrait également exiger des modifications ultérieures au document.

Mesure A11 : Les communes évaluent, avant de soumettre au Canton tout plan d'affectation, la nécessité de redimensionner leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre leur capacité d'accueil en habitants et la croissance démographique projetée, limitée par type d'espace du projet de territoire cantonal selon le tableau suivant : soit une croissance annuelle maximale de 1,7% dans les périmètres de centres régionaux

Mesure F12 : Le Canton et les communes protègent durablement les surfaces d'assolement (SDA) afin de les maintenir libres de constructions et de préserver leur fertilité. Leur protection est intégrée dans toutes les politiques sectorielles à incidence territoriale. En particulier, le développement projeté des habitants et des emplois ainsi que des infrastructures et des services correspondants se déploiera en priorité hors des SDA.

Les communes :

Veillent à ce que les SDA soient classées en zone agricole ;

Réduisent les zones à bâtir, en priorité sur les terrains possédant les caractéristiques des SDA.

La population dans le centre de la localité était de 1'996 habitants au 31.12.2015. Avec un indice d'augmentation de 1,7% par année, la croissance accordée au 31.12.2036 est de 713 habitants.

La population hors-centre de la localité était de 1'245 habitants au 31.12.2015. Avec un indice d'augmentation de 0,75 par année, la croissance accordée au 31.12.2036 est théoriquement de 196 habitants. Il est à noter que ce chiffre est déjà atteint.

La population pourrait dès lors atteindre 4'150 habitants au 31.12.2036, alors qu'elle était de 3'241 au 31.12.2015.

Les principales modifications par rapport à la version du PGA mis à l'enquête en 2015 portent sur l'obligation d'accueillir la croissance de la population, par la densification des constructions, dans le périmètre du centre, avec un indice d'utilisation du sol (IUS) de minimum 0,625. La zone à bâtir actuelle ne peut en aucun cas être augmentée, ce qui conduit à colloquer en zone agricole les périmètres des « zones à occuper par plans spéciaux », « zones de verdure » entourant le « Vieux-Village », « zone d'installations publiques Perey-Colon » et « zones intermédiaires ».

Aussi et pour information, faisant suite aux contacts avec la société coopérative fenaco, propriétaire du site des anciens Grands Moulins, considérant la difficulté de traiter l'ensemble de ses bien-fonds, d'une surface totale de 36'192 m² à la route de Gollion et l'implantation stratégique en bordure de la gare CFF de Cossonay Penthalaz, par courrier du 24 avril 2020, la Municipalité a demandé au SDT de pouvoir ouvrir une procédure de plan d'affectation spécifique et donc de soustraire ce périmètre du PA.

Il va également de soi que le périmètre du PA Le Cheminet sera également soustrait de ce même PA.

OBJET DU PRÉAVIS

Finalisation du Plan d'affectation communal (PA) :

Depuis l'entrée en vigueur de la révision de la LATC le 1^{er} septembre 2018, l'établissement d'un nouveau PA (révision du PGA) est une obligation légale. En effet, les communes ont l'obligation d'intégrer dans le PA des nouvelles règles relatives, notamment, aux dangers naturels et à la normalisation des zones d'affectation. Ces nouvelles règles impliquent des modifications et compléments à apporter à l'ensemble du dossier. Il en est de même si la commune n'est pas surdimensionnée, comme c'est le cas pour Penthaz.

PROCEDURE

Afin d'obtenir une validation dans les meilleurs délais du PA conforme au cadre légal en vigueur, une démarche structurée en 3 phases successives est nécessaire :

A - Projet d'intention pour examen préliminaire (art. 36 LATC)

La LATC impose aux communes de soumettre un projet d'intention au SDT avant d'élaborer un plan d'affectation. Ceci est également valable pour le nouveau plan d'affectation communal de Penthaz, quel que soit l'avancement du dossier au moment de la mise en vigueur de la révision de la LATC. Ceci a été confirmé par le SDT dans ses déterminations du 18 juillet 2018.

Objectifs : cette phase est essentielle, car elle doit permettre d'obtenir, de la part du SDT, des validations concernant les affectations et les densités projetées. La 4^e adaptation du PDCn et la LATC révisée étant en vigueur depuis peu (2018), tout porte à croire qu'il ne devrait plus y avoir de changements majeurs entre cette phase et la mise à l'enquête du nouveau PA, donc ces validations permettront de travailler sur une base stabilisée aux phases suivantes.

L'examen préliminaire est également l'occasion de s'assurer formellement que la révision du plan directeur communal (PDCom) n'est pas une condition à l'approbation du PA.

B - Projet de PA (art. 37 LATC et art. 38 LATC)

Suite à l'avis préliminaire du SDT, une information sera donnée à la commission d'urbanisme et ensuite le dossier du plan d'affectation, qui avait été mis à l'enquête en janvier 2015, sera adapté. Il s'agit de prendre en compte les projets de développement de la commune et les demandes effectuées par le SDT dans ses déterminations préliminaires du 18 juillet 2018.

Il s'agit également d'apporter les compléments imposés par le nouveau cadre légal en vigueur, notamment :

- mise à jour de la base cadastrale sur le nouveau système de référence MN 95. Tous les plans doivent désormais être livrés sur cette base au SDT depuis 2018 ;
- adaptation du plan, du règlement et du rapport 47 OAT à la directive NORMAT 2 entrée en vigueur le 1er juillet 2019. Cette directive comporte un changement des dénominations et du contenu des zones d'affectations, désormais harmonisées au niveau cantonal, et l'obligation d'affecter les domaines publics routier et des eaux.
- Transcription des dangers naturels selon les directives adoptées le 18 juin 2014 par le Conseil d'Etat. Cela implique que des bureaux spécialisés réalisent une ERPP (Evaluation de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire) et qu'ils collaborent avec l'urbaniste pour la définition des secteurs de restrictions liés aux dangers naturels et des

mesures associées. Une coordination avec l'UDN (Unité des dangers naturels) sera assurée par le bureau Plarel.

- Transcription de l'espace réservé aux eaux (ERE) lié au ruisseau de la Molombe, conformément à l'art 41a OEaux entré en vigueur le 1er mai 2017. Il s'agit de définir cet espace, reporté sous forme d'une limite des constructions, en coordination avec la DGE-Eau. L'urbaniste doit fournir les données du Système d'information géographique (SIG) des éléments relatifs à la transcription (axe du cours d'eau, espace réservé aux eaux) à la DGE-Eau pour validation.
- Intégration du PAC Venoge en cours de révision et mis à l'enquête publique du 15 mai au 13 juin 2019. Dorénavant, l'affectation des portions de territoire situées à l'intérieur du périmètre 1 du PAC sont gérées par ce dernier et elles doivent être sorties des plans d'affectations communaux (en blanc sur le plan). Les zones à bâtir à prescriptions spéciales sorties du PAC sont au contraire à affecter par le PA communal.
- Introduction des nouvelles dispositions entrées en vigueur avec la LATC et le RLAT du 1^{er} septembre 2018, relatives à la disponibilité des terrains (art 52 LATC) et à la taxe sur la plus-value (art. 33 RLAT).
- Révision en cours de la partie constructions de la LATC, prévoyant l'adhésion du Canton à l'Accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie (AIHC), communiqué du 19 septembre 2019. Bien que cette adhésion ne soit pas encore assurée à ce stade, il est prudent de s'y conformer déjà.

Objectifs : cette phase correspond à la mise en place du dossier de PA pour examen préalable en coordination avec la Municipalité, son service technique et la commission d'urbanisme. Le dossier fera l'objet d'une présentation à cette dernière pour pouvoir intégrer ses demandes éventuelles. Une coordination poussée avec les différents services concernés (SDT, DGE-Eau, DGE-UDN...) à l'amont de l'examen préalable sera faite par Plarel afin d'obtenir des accords de principe sur les différents points qui les concernent. Le respect des délais légaux pour l'examen préalable sera facilité par cette manière de procéder. La poursuite immédiate de la démarche est en effet importante pour limiter de nouvelles modifications du cadre légal et pour cibler une mise à l'enquête au début de la prochaine législature. Une fois le dossier validé par les autorités, une information publique sera organisée à l'amont de l'enquête publique.

C - Procédure d'adoption du PA (art. 40 et ss LATC)

La procédure prévue par la LATC (art. 40) impose à la commune de rencontrer les opposants dans le cadre de séances de conciliation. Il est difficile, à ce stade, d'estimer le nombre d'oppositions, mais pour avoir une base de réflexion, on supposera un nombre de 30 oppositions. Le bureau Plarel examinera les oppositions et il effectuera un tableau de synthèse ainsi que des fiches de synthèse (résumés des oppositions et proposition de réponses) pour faciliter les séances. Nous proposons que le bureau Plarel participe à 50% des séances de conciliations, pour assister la commune pour les demandes les plus techniques. Pour l'ensemble des séances de conciliation, des PV des séances doivent être tenus par la commune. Nous conseillons ensuite d'accorder un délai d'un mois aux opposants pour faire part de leurs déterminations (opposition maintenue, retirée entièrement ou partiellement)

Les fiches des oppositions alimenteront le contenu du préavis à l'intention de votre Conseil.

PLANNING

Planning prévisionnel selon nouvelle procédure LATC

- Phase A :** **Nouvel examen préliminaire, art. 36 LATC : août – octobre 2020**
- Phase B :** **Nouvel examen préalable, art. 37 LATC : décembre 2020 – février 2021**
 Enquête publique, art. 38 LATC : septembre 2021
- Phase C :** **Adoption par le Conseil communal, art. 42 LATC : juin 2022**
 Approbation par le département compétent, art. 43 LATC : septembre 2022

DEVELOPPEMENT DURABLE

La révision du PDCn intègre les objectifs de développement durable liés au territoire.

CREDIT

La situation du compte 9.170.03 « Révision du Plan Général d'Affectation (PGA) » au 31.12.2019 est la suivante :

Description	Montant
Préavis 45-2005	140'000.00
Préavis 31-2008	130'000.00
Préavis 2014-46	126'000.00
Honoraires 2016-2019 (dépassement du préavis)	22'000.00
Total :	418'000.00

Coût des études selon offre du bureau Plarel.

Description		Coûts CHF
Honoraires des urbanistes		92'500.00
Honoraires 2016-2019 (dépassement du préavis)	22'000.00	
Honoraires jusqu'à l'enquête publique	54'500.00	
Honoraires depuis l'enquête publique jusqu'à l'adoption	16'000.00	
Honoraires géologues		4'000.00
Honoraires transcription des dangers naturels hydrologiques		5'500.00
Honoraires géomètres		11'000.00
Divers en imprévis		7'000.00
Total de l'investissement TTC (arrondi)		120'000.00

FINANCEMENT

La Municipalité souhaite financer la finalisation du Plan d'affectation communal par la trésorerie courante.

Nous vous proposons d'amortir cet investissement en prélevant sur le fonds réserve 9.282.100 « Fonds réserve administration gén. » dont le solde disponible au 31 décembre 2019 est de CHF 460'000.-, le montant total des honoraires (CHF 120'000.- au maximum).

A titre d'information, vous trouverez ci-joint la situation du plafond d'endettement au 31 décembre 2019.

Situation financière par rapport au plafond d'endettement			
Catégorie		Détail	Récapitulation
<i>Selon bilan au 31 décembre 2019 : (endettement actuel)</i>			14'472'359.15
Dettes à court terme		5'622'659.15	
9.20 Engagements courants (créanciers)		1'340'395.12	
9.21 Dettes à court terme		3'945'004.90	
9.25 Passifs transitoires		337'259.13	
Dettes à moyen et long terme		8'849'700.00	
9.22 Emprunts à moyen & long terme (consolidés)		8'836'700.00	
9.23 Engagements envers des fonds spéciaux		13'000.00	
Limites de crédits bancaires et couverture solde fonds de réserve			1'580'691.62
Limites de crédits bancaires		1'000'000.00	
BCV, compte 942.20.90		700'000.00	
CEDC, compte 20.5.106.443.10		300'000.00	
Couverture solde fonds de réserve (non couvert par actifs circulants)		580'691.62	
Selon préavis en cours :			1'600'000.00
Préavis relatifs au Vieux-Village	2016-01	315'000.00	solde ds 9.21
Préavis relatifs à la réfection des Rtes de Lausanne et Cossonay	2017-16	1'000'000.00	solde ds 9.21
Préavis relatifs à la réfection de la Rte de Lausanne, à l'entrée de la localité	2018-24	285'000.00	
Selon le présent préavis soumis au vote :			-
		0.00	
Dettes totales prévues			17'653'050.77
Plafond d'endettement maximum selon préavis 2016-09			36'000'000.00

CONCLUSIONS

Au vu ce qui précède, nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames les conseillères, Messieurs les conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Penthaz,

après avoir pris connaissance du préavis municipal n° 2020-41, oui le rapport des commissions chargées d'étudier cet objet, considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

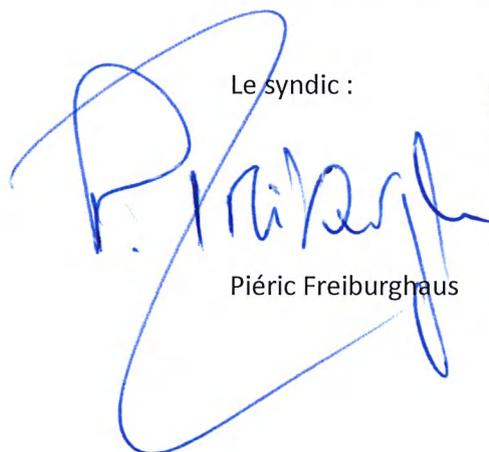
décide

1. D'accorder à la Municipalité un crédit complémentaire de CHF 120'000.— pour la finalisation du Plan d'affectation communal (PA) ;
2. D'autoriser la Municipalité à prélever le montant ci-dessus, soit CHF 120'000.- sur le fonds de réserve administration générale, compte 9.282.100 ;
3. De financer cet investissement par la trésorerie courante ;

Adopté en séance de Municipalité du 25 mai 2020.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

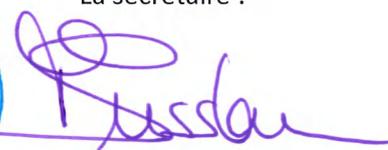
Le syndic :



Piéric Freiburghaus



La secrétaire :



Sylvie Nussbaum

Municipal responsable : M. Piéric Freiburghaus