



COMMUNE DE VILLARS-SAINTE-CROIX

Municipalité

AU CONSEIL GÉNÉRAL DE
LA COMMUNE DE ET À
VILLARS-SAINTE-CROIX

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 02/2024

RELATIF À UNE DEMANDE DE CRÉDIT DE CHF 170'000.- POUR LA
RÉVISION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACOM)

Table des matières

1.	Objet du préavis	2
2.	Contexte	2
3.	Enjeux et objectifs	3
4.	Calendrier	4
5.	Budget	4
6.	Amortissement	4
7.	Conclusion	5

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil général,

1. Objet du préavis

Ce préavis sollicite un crédit pour la révision du Plan général d'affectation (PGA) afin d'adapter cet outil de planification aux exigences légales fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire et de garantir un développement cohérent et harmonieux de la Commune pour les 15 prochaines années.

Le plan d'affectation communal (PACom), anciennement appelé PGA, est un outil légal qui définit strictement les droits relatifs à l'utilisation du sol. Il est constitué d'un plan qui détermine des zones sur l'ensemble du territoire communal et d'un règlement (ci-après RPACom) détaillant les dispositions prévues pour chacune d'entre elles.

Ce règlement fixe notamment l'affectation (habitation, commerce, infrastructures publiques), le type d'ordonnancement et le gabarit des volumes bâtis, l'occupation du sol, le degré de sensibilité au bruit, les dispositions relatives au stationnement ou encore aux aménagements extérieurs. Ce faisant, il détermine les droits à bâtir de l'ensemble des propriétaires fonciers sur le territoire communal ainsi que les règles en matière d'esthétique des constructions, voire de qualité paysagère.

2. Contexte

Le cadre juridique de l'aménagement du territoire a fortement évolué ces dernières années avec l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et de son ordonnance (OAT) au 1^{er} mai 2014, du Plan directeur cantonal (PDCn) au 1^{er} janvier 2018, de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) au 1^{er} septembre 2018, de la loi cantonale sur le patrimoine (LPrPCI) au 1^{er} juin 2022 ainsi que de la loi cantonale sur la nature et le paysage (LPrPNP) au 1^{er} janvier 2023.

Ces nouvelles lois modifient fortement les conditions cadres de l'aménagement du territoire. Elles orientent notamment le développement de l'urbanisation vers l'intérieur, encouragent la densification et cherchent à préserver la qualité du tissu bâti dans ses dimensions patrimoniales comme naturelles.

La Commune dispose aujourd'hui d'un PGA élaboré au début des années 2000, de plusieurs plans partiels d'affectation (PPA) ainsi que d'un plan des limites des constructions de la même époque. En complément de ces planifications, deux portions du territoire communal sont régies par des plans d'affectations plus récents pour les secteurs « *Les Abreuvoirs* » (2013) ainsi que « *Cœur de village* » (2017).

Avec ses voisines, la Commune s'est aussi dotée du Plan directeur intercommunal de l'Ouest lausannois (PDi-OL). Celui-ci a été adopté par le Conseil général lors de sa séance du 4 mai 2021 puis approuvé par le Conseil d'Etat le 25 août 2021. Aujourd'hui, ce document de planification stratégique définit les grandes orientations pour le développement du district et lie les autorités communales et cantonales entre elles

Sur le plan démographique, Villars-Sainte-Croix est passé d'environ 650 habitants en 2007, période d'élaboration du PGA et de la plupart des PPA, à 978 habitants en 2022, soit une augmentation de la population de 50% en 15 ans. En parallèle, les enjeux urbanistiques et environnementaux se sont complexifiés (imperméabilisation des sols, optimisation de la surface constructible, préservation de surfaces dédiées à la verdure et biodiversité) rendant incontournable la nécessité d'une planification territoriale qui répond tant aux besoins actuels, qu'à ceux des générations futures.

La révision du PGA permettra d'adapter la planification à l'évolution démographique et au contexte actuel de l'aménagement du territoire. D'un point de vue réglementaire, ce projet répond également aux exigences de l'article 27 LATC qui fixe le réexamen des plans d'affectation au moins tous les 15 ans et lorsque les circonstances ont sensiblement changé.

Par sa situation stratégique compris dans le périmètre de l'agglomération Lausanne-Morges, Villars-Saint-Croix se doit de revoir les règles urbanistiques afin de garantir une évolution adaptée et harmonieuse de son territoire entre ville et campagne.

3. Enjeux et objectifs

Outre la mise en conformité avec le cadre légal actuel, la révision du PGA et de son règlement est l'occasion d'harmoniser les règles constructives dans les différentes zones du territoire communal. Une telle révision permet de modifier les zones actuelles, de clarifier les dispositions réglementaires de certains secteurs, de prévoir des dispositions qui font défaut actuellement ou d'en modifier la teneur.

Une réflexion sera également menée au sein de chaque zone pour analyser la pertinence des règles de construction par rapport au bâti existant et à son potentiel d'évolution.

L'opportunité d'abroger, modifier ou reconduire les plans spéciaux sera également analysée dans le cadre du projet pour pouvoir, cas échéant, définir des règles harmonisées au sein d'un tissu bâti qui présente la même typologie.

La révision sera aussi l'occasion de vérifier la possibilité de planifier des développements sur les terrains de propriété communale, aujourd'hui colloqués en zone d'utilité publique (parcelles 129 et 64), ainsi que sur d'autres terrains privés.

L'ensemble de ces réflexions devra être coordonné avec le Plan directeur intercommunal et l'entité de collaboration « Stratégie et développement de l'Ouest lausannois » (SDOL) afin de garantir que la planification communale soit adaptée aux objectifs régionaux.

Les secteurs colloqués en zones d'activités, notamment *La Pierreire* et *Mont-de-Faux* font l'objet de planifications en cours d'élaboration et menées séparément du projet de révision du PGA. Quant à la zone d'activité sise dans le PA « En Fara » elle fait l'objet d'une planification intercommunale avec Vufflens-la-Ville et Mex qui ne nécessite pas de révision. Ces territoires ne sont donc pas concernés par l'élaboration du PACom.

Pour garantir que le projet soit adapté tant aux contraintes légales qu'aux attentes de la population, une démarche consultative sera organisée afin d'intégrer les préoccupations citoyennes en amont de l'élaboration du PACom.

4. Calendrier

L'élaboration d'un plan d'affectation communal jusqu'à son terme est un travail conséquent en rapport avec son importance stratégique, sa complexité et sa validité (environ 15 ans). La procédure prévoit une phase d'enquête publique auprès de la population avant que le Conseil général ne soit à nouveau saisi du dossier pour adoption du plan et du règlement. La durée totale de la démarche est estimée à environ 3 ans, dont 2 ans pour les études auxquelles s'ajoute environ 1 an de procédures (examen cantonaux, enquête publique, adoption du Conseil, approbation du Canton). Le début des études est fixé au début 2024. Le PACom étant opposable aux tiers, il est envisageable que ce dernier fasse l'objet d'oppositions et d'éventuels recours, lesquels pourraient repousser son entrée en vigueur.

5. Budget

Le budget des études nécessaires à l'élaboration du plan d'affectation communal jusqu'au terme de la procédure est estimé à Fr. 170'000.- et se présente de la manière suivante :

- PACom mandat urbanisme	CHF	100'000.-
- PACom mandats spécifiques (géomètre, ingénieur bruit, etc.)	CHF	20'000.-
- Procédure administrative et traitement opposition.s	CHF	20'000.-
- <u>Réserve divers et imprévus (10%)</u>	CHF	<u>15'000.-</u>
- Total HT	CHF	155'000.-
- <u>TVA (8.1%)</u>	CHF	<u>12'555.-</u>
- Total TTC	CHF	167'555.-
- Arrondi	CHF	170'000.-

6. Amortissement

Le 29 novembre dernier, le Conseil d'Etat a adopté la révision partielle du règlement sur la comptabilité des communes (RCCom). L'article 17 du RCCom, relatif à l'amortissement ordinaire des investissements portés à l'actif du bilan, a été modifié, de manière à rendre déjà obligatoires les durées d'amortissement par catégories d'immobilisation prévues par MCH2 (modèle comptable harmonisé de deuxième génération).

Les durées d'amortissement ne doivent plus figurer dans les conclusions des préavis relatifs à un crédit d'investissement, mais figurer seulement dans le corps desdits préavis. En effet, les durées sont obligatoires et ne découlent plus d'un choix politique.

En l'occurrence, la durée d'amortissement du crédit de CHF 170'000.- pour la révision du PACom est de 10 ans.

7. Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil général, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil général de Villars-Ste-Croix

- Vu le préavis municipal n°02/2024 ;
- Ouï le rapport de la/des commission/s chargée/s d'étudier ce projet ;
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

Décide

1. D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 170'000.- pour la révision du plan d'affectation communal (PACom) ;
2. De financer CHF 170'000.- par la trésorerie courante ;
3. De prévoir un amortissement budgétaire de CHF 170'000.- par le compte n° 420.331 ;
4. De porter au budget de fonctionnement, dès la fin des travaux, l'adaptation des charges usuelles d'exploitation.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 11 décembre 2023.

Municipal responsable du dicastère : Georges Cherix.

Le Syndic

Georges Cherix

Au nom de la Municipalité



La secrétaire

Barbara Kammermann