



Villars-Sainte-Croix, le 29 mars 2021

**PRÉAVIS MUNICIPAL N° 05 /2021  
RELATIF À UNE DEMANDE DE CRÉDIT COMPLÉMENTAIRE DE  
CHF 131'500.00 POUR L'ÉTABLISSEMENT D'UN PLAN D'AFFECTATION  
(PA) DE LA ZONE INDUSTRIELLE  
DE VILLARS-SAINTE-CROIX**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

### 1. INTRODUCTION

Lors de sa séance du 29 juin 2017, le Conseil général accordait à la Municipalité un crédit de CHF 91'000.00 TTC pour l'établissement du portrait du tissu industriel et faisabilité de densification de la zone industrielle des territoires de Villars-Sainte-Croix, Bussigny et Crissier ainsi que pour l'élaboration de la modification du chapitre 7 de notre règlement communal concernant le Plan Général d'Affectation (PGA), relatif à la zone industrielle de Villars-Sainte-Croix.

L'étude de faisabilité a été menée par le bureau GEA Vallotton et Chanard SA, Architectes - Urbanistes FSU, à Lausanne, et sa présentation a été faite au Conseil général le 13 décembre 2018. L'étude démontre la pertinence de modifier les règles de construction de la zone industrielle, afin de favoriser le développement des entreprises en place et de densifier le site dans la perspective de l'arrivée du tramway t1 à la Croix-du-Péage.

Le 6 février 2019, dans le cadre des études de la deuxième étape du tram (Renens – Villars-Sainte-Croix), l'Etat et les communes de Bussigny, Crissier, Ecublens et Villars-Sainte-Croix ont confirmé le terminus de cette future infrastructure de transport à la Croix-du-Péage (Villars-Sainte-Croix).

## **2. ETUDE DE FAISABILITÉ DE LA DENSIFICATION**

La Croix-du-Péage est située en entrée d'agglomération, à proximité de la jonction autoroutière de Crissier et sera bientôt desservie par le tramway Lausanne-Flon – Renens – Croix-du-Péage. Elle possède toutes les caractéristiques d'une position stratégique.

Plusieurs entreprises, sises à la Croix-du-Péage, ont fait part à la Municipalité de leur souhait de s'agrandir; ceci pour répondre à leur développement. L'agrandissement des bâtiments est cependant soumis aux contraintes de la hauteur-limite actuelle de six mètres et par l'indice de masse (densité) de  $3\text{m}^3/\text{m}^2$ .

La commune de Villars-Sainte-Croix est propriétaire de plusieurs parcelles dans cette zone industrielle de la Croix-du-Péage. Elles sont grevées par des droits de superficie. En tant que propriétaire foncier, une plus forte constructibilité de ces parcelles permettrait une augmentation de redevance des droits de superficie (une fois ceux-ci renouvelés) et des rentrées financières supplémentaires pour la commune.

L'étude de densification a permis de déterminer que la modification des règles de construction du secteur est pertinente. Elle devra s'accompagner d'études trafic et environnement pour vérifier certaines contraintes légales (voir chapitre suivant).

L'étude de densification préconise de maintenir l'affectation actuelle aux établissements industriels, fabriques, garages-ateliers, entreprises artisanales, activités tertiaires, tout en augmentant les possibilités de bâtir de manière à mieux exploiter les parcelles et permettre le développement des entreprises en place.

Après l'analyse des vues depuis différents emplacements dans la commune et afin d'offrir un maximum de souplesse dans la conception des bâtiments, l'étude de densification recommande en particulier d'augmenter la hauteur-limite à 12m et l'indice de masse à  $5\text{m}^3/\text{m}^2$ . La parcelle du New Adoc sur RC313 ainsi que les parcelles de la Pierreire RC178 situées le long de la route cantonale de Sullens sont déjà soumises à une hauteur-limite de 12m. De leur côté, les secteurs limitrophes sur les communes de Crissier et de Bussigny sont déjà à cet indice de  $5\text{m}^3/\text{m}^2$ , et ne sont soumis à aucune hauteur-limite (la hauteur maximale étant déterminée par la distance à la limite de la parcelle). La modification de l'indice  $5\text{m}^3/\text{m}^2$  permettrait d'homogénéiser ces règles. La contrainte des lignes à haute tension pourrait cependant empêcher d'atteindre cette hauteur sur certaines parcelles.

Afin de transcrire cela dans la réglementation, un nouveau plan d'affectation (PA) est nécessaire.

### **3. EXAMEN PRÉLIMINAIRE DU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)**

Suite à l'étude de faisabilité, la modification des règles de construction de la zone industrielle a été transmise pour examen préliminaire au Service cantonal du développement territorial (SDT) en date du 8 janvier 2019, selon la nouvelle procédure prévue par la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Dans sa réponse, le SDT indique que « *le SDT et le SPEI (Service de l'économie et de l'innovation) émettent un préavis favorable au projet de densification de la ZI existante, qui devrait permettre de mieux valoriser les terrains.* ». Il indique également : « *Au vu de la nature et de la complexité du projet, nous estimons qu'une phase de coordination est nécessaire avant de transmettre le dossier à l'examen préalable. Ceci permettra d'élaborer un projet abouti et conforme aux bases légales.* »

### **4. CONFIRMATION DE L'ARRIVÉE DU TRAM À LA CROIX-DU-PÉAGE**

Pour rappel : A la suite de l'octroi par le Grand Conseil, en 2016, d'un crédit pour les études de la deuxième étape, le Canton de Vaud, les communes de Bussigny, Crissier, Ecublens, Villars-Sainte-Croix et les Transports publics de la région lausannoise (tl) réalisent actuellement les études de projet d'ouvrage. Deux options de terminus ont été analysées, la première à Cocagne sur la commune de Bussigny, la seconde à la Croix-du-Péage sur la commune de Villars-Sainte-Croix.

Dans ce contexte, et en lien avec les densifications planifiées par les communes le long de la ligne, les autorités politiques confirment le tracé jusqu'au terminus à la Croix-du-Péage, dont le potentiel de fréquentation attendu à terme justifie une telle infrastructure. Les Municipalités des communes de Bussigny, Crissier, Ecublens et Villars-Sainte-Croix se sont engagées formellement à poursuivre les travaux d'affectation et de légalisation des secteurs desservis.

Le Conseil Fédéral a accordé le 19 juin 2020 aux tl, futur exploitant, l'extension de la concession d'exploitation pour le tram jusqu'à Villars-Sainte-Croix. Les études du projet d'ouvrage du prolongement du tram se sont achevées fin 2020. La mise à l'enquête publique du projet est planifiée durant le premier semestre 2021. La mise en service du tram entre la gare de Renens et Villars-Sainte-Croix est escomptée pour fin 2026, sous réserve de l'aboutissement de la procédure et de l'octroi des crédits de construction.

### **5. NOUVEAU PLAN D'AFFECTATION**

Afin d'établir un nouveau plan d'affectation couvrant l'entier de la zone industrielle de la Croix-du-Péage (y compris l'ancien plan d'extension de la Pierreire), des études complémentaires dans le domaine du trafic et de l'environnement sont indispensables. Deux bureaux supplémentaires ont été sollicités et ont soumis un devis pour leurs prestations.

Le nouveau plan d'affectation devra fixer les règles à bâtir dans le secteur en fonction des résultats de l'étude de faisabilité.

Ainsi, cette démarche permettra :

1. d'avoir une meilleure utilisation du sol ;
2. de répondre aux demandes des entreprises ;
3. de valoriser les terrains de la zone industrielle, notamment ceux en DDP appartenant à la commune.

Le nouveau plan d'affectation sera soumis au Conseil général de Villars-Sainte-Croix pour adoption. Auparavant, il aura fait l'objet d'une enquête publique. Son élaboration sera accompagnée par un groupe de suivi composé de représentants de la Municipalité, des services de l'Etat concernés et du bureau Stratégie et développement de l'Ouest lausannois (SDOL) en tant que responsable technique du dossier.

## 6. ETAT D'AVANCEMENT DES ÉTUDES

Le crédit d'étude de 2017 se composait des 4 phases suivantes :

Phase 1 : portrait du tissu industriel	CHF 11'934.00 TTC
Phase 2 : état des lieux et faisabilité	CHF 30'566.00 TTC
Réserve et frais divers pour phases 1 et 2	CHF <u>7'500.00 TTC</u>
<b>Total phases 1 et 2</b>	<b>CHF 50'000.00 TTC</b>
./. Participation cantonale	CHF 25'000.00 TTC

Au vu de l'intérêt cantonal relayé à travers cette démarche, un soutien financier du Canton à hauteur du 50%, sous forme de subvention, a été accordé. Ce montant de CHF 25'000.00 vient en déduction du total des phases 1 et 2.

L'entier de ces montants a été nécessaire pour l'élaboration de l'étude « Faisabilité de la densification : synthèse des réflexions » datée de septembre 2018 et présentée au Conseil général de Villars-Sainte-Croix le 13 décembre 2019.

Phase 3 : modification du règlement communal pour enquête publique	CHF 11'000.00 TTC
Phase 4 : phase de légalisation après enquête publique	CHF 15'000.00 TTC
Réserve pour phases 3 et 4 (procédure, réponses aux oppositions, séances de conciliation, etc et dossier pour adoption par le Conseil général et mise en vigueur par le Département) + divers et imprévus (honoraires spécialistes, demandes cantonales particulières, examen préalable complémentaire, etc	CHF <u>15'000.00 TTC</u>
<b>Total phases 3 et 4</b>	<b>CHF 41'000.00 TTC</b>

Ces montants ont été partiellement engagés, CHF 6'421,55, puisque la modification du règlement communal a débuté en parallèle de l'envoi à l'examen préliminaire du SDT. Ils ne sont cependant pas suffisants pour couvrir l'entier des dépenses nécessaires à l'établissement d'un nouveau plan d'affectation. En particulier, des études complémentaires dans les domaines du trafic et de l'environnement ont été demandées par les services de l'Etat, suite à l'examen préliminaire. Afin de pouvoir mener à bien cette procédure de plan d'affectation, une demande de crédit complémentaire est donc nécessaire.

## 7. CRÉDIT D'ÉTUDE COMPLÉMENTAIRE

Pour l'établissement du nouveau plan d'affectation et les différentes études thématiques à fournir, des devis ont été demandés à des bureaux spécialisés.

Le tableau ci-dessous indique les montants nécessaires pour l'établissement du nouveau plan d'affectation, y compris les phases 3 et 4 du préavis 6/2017, soit CHF 172'500.00 TTC. La demande ne porte que sur le crédit complémentaire, soit un total de CHF 131'500.00 TTC. Un soutien financier du Canton, sous forme de subvention, est également attendu pour cette partie. Ce montant sera à déduire des montants nécessaires à l'établissement du nouveau plan d'affectation.

Etude trafic <i>Nouveau demandé par le Canton</i>	CHF	43'000.00 TTC
Etude environnement <i>Nouveau demandé par le Canton</i>	CHF	40'500.00 TTC
Elaboration du plan d'affectation	CHF	51'000.00 TTC
<i>Décomposé comme suit :</i>		
<i>Phase 3 du 13 mars 2017</i>	CHF	11'000.00
<i>Phase 3 et 4 du 29 août 2018</i>	CHF	15'000.00
<i>Complément du 23 août 2019</i>	CHF	24'610.00
Etude risque d'accidents majeurs (si nécessaire)	CHF	15'000.00 TTC
Réserve pour procédure (traitement des oppositions, etc.)	CHF	22'000.00 TTC
<i>Décomposé comme suit :</i>		
<i>Réserve phases 3 et 4</i>	CHF	15'000.00
<i>Complément risque supplémentaires</i>	CHF	7'000.00
Frais divers (impressions, séances, etc.)	CHF	1'000.00 TTC
<b>Total Nouveau budget</b>	<b>CHF</b>	<b>172'500.00 TTC</b>
Crédit d'étude (phases 3 et 4 ainsi que réserve phase 4 du préavis 6/2017 du 8 mai 2017)	CHF	- 41'000.00 TTC
<b>Crédit complémentaire</b>	<b>CHF</b>	<b>131'500.00 TTC</b>
Soutien financier du Canton sous forme de subvention	CHF	- 65'750.00 TTC

## 8. FINANCEMENT

Cette dépense sera financée par les disponibilités courantes et, au besoin, par l'emprunt en cours, contracté auprès de Postfinance au 9 janvier 2018.

## 9. CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de vouloir bien prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL GÉNÉRAL DE VILLARS-SAINTE-CROIX

- Vu le préavis municipal n° 05 /2021 du 29 mars 2021,
- Oui le rapport de la Commission chargée de son étude,
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

### DÉCIDE

1. d'accorder à la Municipalité un crédit complémentaire de CHF 131'500.00 TTC pour l'établissement d'un nouveau plan d'affectation de la zone industrielle de Villars-Sainte-Croix ;
2. d'autoriser la Municipalité à financer ce crédit d'étude complémentaire par la trésorerie courante et, au besoin, par l'emprunt en cours, contracté auprès de Postfinance au 9 janvier 2018.

---

Adopté par la Municipalité en séance du 29 mars 2021.

### AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic



Georges CHERIX

Le Vice-Syndic



Vincenzo CAMUGLIA