

Préavis N° 14-2020 au Conseil communal

sollicitant

l'octroi d'un crédit complémentaire de CHF 182'583.90 au crédit d'études complémentaire de CHF 200'000.00, accordé par le biais du préavis N° 16-2012, dans le cadre de la révision du plan général d'affectation communal (PGA) et son règlement (RPGA)

Date proposée pour la séance de la Commission des Finances :

Mardi 13 octobre 2020 à 20h00
Castelmont, salles 1 & 2

Délégués de la Municipalité : Alain Gillièron et Antoine Reymond

Prilly, le 29 septembre 2020

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Préambule

Le présent préavis a pour objet de soumettre à votre approbation la dépense supplémentaire de CHF 182'583.90, relative à l'établissement du nouveau plan général d'affectation (PGA) et son règlement (RPGA). Ce préavis s'inscrit dans la prolongation des préavis N° 18b-2002 et 16-2012.

1. Avant-propos

Même s'il était question d'un simple toilettage au début du processus, l'évolution du cadre légal cantonal et fédéral a nécessité une révision générale du plan et de son règlement.

Néanmoins, ce travail a été mené de manière dirigée, permettant d'actualiser les règles constructives tout en préservant le caractère villageois de la Commune. La densification a été voulue mesurée et ciblée.

Le projet s'est étalé sur 20 ans, avec une interruption de 7 années liée au moratoire sur l'urbanisation de l'Ouest lausannois.

Prilly est aujourd'hui la première ville de la région lausannoise à présenter un nouveau PGA. Toutes les communes vaudoises devront se plier d'ici à 2021 à cette obligation en raison de la révision du Plan directeur cantonal (PDCn).

2. Préavis N° 18b-2002

Dès 2000, la Municipalité a décidé d'entreprendre l'établissement d'un nouveau PGA et son règlement. Votre Conseil lui a accordé un crédit d'études de CHF 170'000.- (préavis N° 18b-2002).

Un projet de modification partielle du plan général d'affectation et de son règlement a été élaboré en 2002. Cette version a malheureusement été interrompue la même année suite au moratoire relatif à l'urbanisation de l'Ouest lausannois et dans l'attente des mesures d'aménagement liées à la Stratégie de développement de l'Ouest lausannois (SDOL).

Toutes les nouvelles planifications, l'approbation du PDCn en 2008, l'évolution du droit fédéral ainsi que tous les nouveaux projets d'urbanisme communaux apparus entretemps ont obligé la Municipalité à élaborer une révision globale.

En 2010, le projet a été réactivé. Dans le courant de l'année 2012, il a été procédé à la délimitation et à la constatation de la nature forestière, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) traitant de l'objet des plans et des règlements. Ce travail a été réalisé par un ingénieur-géomètre mandaté par la Municipalité, sous la direction de l'Inspecteur forestier cantonal.

2. Préavis N° 16-2012

2012 à 2018

Les prestations suivantes ont été fournies dans un premier temps :

- Finalisation du règlement;
- Rédaction du rapport d'aménagement 47 OAT (rapport à l'intention de l'Autorité cantonale chargée de l'approbation des plans);
- Elaboration des études annexes;
- Finalisation du plan des degrés de sensibilité au bruit (DSB);

- Analyse et élaboration du plan des limites des constructions;
- Adaptation du plan directeur communal (PDCom) de 1995 aux modifications par les planifications supérieures sous forme de fiches;
- Diverses séances de présentation (Commission d'urbanisme, DGTL (Direction générale du territoire et du logement), SDOL et SDNL);
- 3 séances de présentation publiques;
- Et surtout le développement du plan directeur «Nature en Ville».

Le dossier a été envoyé au Canton pour examen préalable en décembre 2014. Les modifications suivantes ont été demandées :

- Examen des plans d'affectation (PA) de plus de 15 ans, en vue de les intégrer dans les zones du PGA;
- Adaptations liées à l'ordre des constructions (contiguïté);
- Traitement des grandes surfaces de vente;
- Mise à jour et création de nouvelles fiches du PDCom;
- Recalculer la capacité d'accueil, la méthode de calcul a changé;
- Précision des zones de verdure et zones d'installations (para-)publiques;
- Suppression des plans spéciaux sur le plan du PGA;
- Adaptations liées à l'aire forestière;
- Mise à jour de la carte des dangers naturels et analyse globale du risque par un expert.

2018 à la mise en vigueur

La quatrième adaptation du PDCn a été adoptée par le Grand Conseil en juin 2017 et approuvée par le Conseil fédéral en janvier 2018. De plus, la LATC est entrée en vigueur en septembre 2018. Face à ces évolutions du contexte légal et réglementaire, les accords préliminaires conclus avec la DGTL et antérieurs à l'examen préalable du PGA n'étaient plus valables.

Le dossier pour examen préalable complémentaire a été déposé en août 2018. Suite à cet examen, les compléments suivants ont été demandés :

- En vue du calcul de la taxe sur la plus-value, identifier les parcelles densifiées;
- Justificatifs et nouvelles dispositions concernant la disponibilité des terrains;
- Recalculer la capacité d'accueil et démontrer l'impact de la densification de la zone de villas;
- Apport de compléments par rapport au volet communication et organisation d'une séance publique;
- Précision des surfaces de vente;
- Adaptation de nouveau de la terminologie du plan et du règlement;
- Apport de compléments au dossier des dangers naturels, notamment une analyse globale du risque;
- Mise à jour des fiches du PDCom;
- Modification des plans des degrés de sensibilité au bruit (DSB) et limites des constructions;
- Changement du système de coordonnées des plans du PGA (MN95).

Afin de maintenir les droits existants (zone de villas), lutter contre le réchauffement climatique, garantir un logement pour tous et permettre le développement d'un plan d'affectation, les éléments suivants ont été introduits :

- Règle du ½ domaine public;
- Logements d'utilité publique (LUP) et bonus LUP;
- Bonus de verdure;
- Bonus énergétique;
- Gestion et plan mobilité;
- Secteur à vocation écologique;
- Coefficient de verdure;
- Sortir la poche du Galicien du PGA en vue du développement d'un PA.

Pour le traitement des oppositions suite à l'enquête publique, les éléments suivants ont été adaptés :

- Changement d'affectation d'une zone (rendre le Pré-Bournoud inconstructible);
- Modification des articles en lien avec le recensement.

Le PGA est entré en vigueur le 10 juin 2020, date de l'approbation du Département des institutions et du territoire (DIT).

3. Incidences financières

Le préavis N° 16-2012 présente des dépenses totales de CHF 382'583.90, soit un dépassement de CHF 182'583.90, objet du présent préavis. Des amortissements intervenus sur la période 2012-2019 sont déjà comptabilisés pour un montant total de CHF 166'721.20, laissant un solde résiduel à amortir de CHF 215'862.70. La durée d'amortissement mentionnée dans le préavis N° 16-2012 était de 10 ans au maximum. Un montant de CHF 36'000.00 a été porté au budget 2020 afin d'anticiper l'amortissement de ce dépassement. Afin de respecter le taux de 1/10 d'amortissement sur ces dépenses, la Municipalité propose d'amortir cette dépense à hauteur de CHF 38'000.00 (10 % de CHF 382'583.90 arrondi) par année et ceci dès 2020. Cet investissement sera entièrement amorti en 2025.

Conclusions

Vous l'aurez compris, cette étude et élaboration d'un nouveau PGA remplaçant celui de 1951 représente un des 12 travaux d'Hercule communaux de ces 20 dernières années. Dire que cette révision était attendue et souhaitée par bon nombre de propriétaires/habitants prillérans est un euphémisme puisque depuis l'entrée en force de ce nouveau PGA, le téléphone ne cesse de sonner pour demander des renseignements ou un entretien en vue d'effectuer des travaux de diverses natures.

Prilly a été l'une des premières communes vaudoises à se lancer dans ce dossier titanesque. Même si notre territoire est exigu, les écueils et autres problématiques de tous ordres ont été nombreux. Le résultat final est à la hauteur des espérances de celles et ceux qui ont travaillé avec abnégation. 86 oppositions, 83 levées suite à la correction demandée et 3 oppositions qui n'ont pas fait lieu de recours au Tribunal cantonal voire fédéral. Avec la diversification du tissu urbain et ses 12'600 habitants, on ne pouvait, au niveau de la procédure, espérer meilleure finalité et résultat.

Certes sur le plan comptable et financier, en comparaison du montant global des crédits votés, le crédit complémentaire peut paraître théoriquement conséquent. En réalité, si on répartit cette somme sur 18 ans on arrive à une dépense annuelle supplémentaire pour le moins raisonnable de CHF 10'111.-. Une seule facture du mandataire (CHF 71'000.-) dépasse le seuil des CHF 50'000.-. Datant de juin 2019, elle représente les ultimes honoraires de notre mandataire, et il était peu efficace de retarder, à bout touchant, cet objet majeur en devant passer devant le Conseil communal.

Au final, une fois n'est pas coutume, s'il y a bien un préavis complémentaire de dépenses supplémentaires que la Municipalité se réjouit de présenter et de défendre devant le Législatif, c'est celui-là et, on peut sans autre conclure, qu'en regard du but recherché et surtout atteint, l'Exécutif estime que l'expression «la fin justifie les moyens» parfaitement adéquate et de circonstance.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Prilly

- vu le préavis municipal N° 14-2020,
- ouï le rapport de la Commission des Finances chargée d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'octroyer un crédit complémentaire de CHF 182'583.90 au crédit d'études complémentaire de CHF 200'000.00, accordé par le biais du préavis N° 16-2012, dans le cadre de la révision du plan général d'affectation communal (PGA) et son règlement (RPGA);
2. de financer ce crédit complémentaire par la trésorerie courante;
3. d'amortir le solde résiduel de l'investissement de CHF 215'862.70 sur une durée résiduelle de 6 ans à compter de l'exercice 2020 à raison de CHF 38'000.00 par année par le compte 3316.000.4200;
4. de comptabiliser annuellement la charge d'intérêt dans le compte 3909.000.4200.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 28 septembre 2020.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire

A. Gillièron

J. Mojonnet

Annexes :

- Courrier de la Direction générale du territoire et du logement du 2 septembre 2020;
- Récapitulatif des demandes de renseignements liées au PGA;
- Décompte factures préavis N° 16-2012.