

# Préavis de la Municipalité au Conseil communal d'Etagnières

Préavis No 10/04.2022 – Finances-Urbanisme

Demande de crédit de **CHF 108'000.- TTC** pour finaliser la révision du Plan général d'affectation (PGA) et son règlement ainsi que pour l'établissement d'un plan d'affectation du secteur de la nouvelle gare du LEB.

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

## Préambule

L'affectation du sol de la Commune d'Etagnières est actuellement régie par le plan des zones et son règlement approuvés par le Conseil d'Etat le 5 septembre 1986, soit il y a plus de 36 ans, et par une douzaine de plans de détails (PPA/PEP et PQ) légalisés.

En 2007, un premier crédit d'ouvrage de CHF 160'000.- avait été voté par le Conseil communal afin d'aboutir à la révision du plan d'affectation communal. De nombreuses évolution découlant de la révision du plan directeur cantonal et de ses adaptations successives n'ont malheureusement pas permis à notre commune de finaliser la révision de son plan général d'affectation et le crédit octroyé à cet effet à l'époque est actuellement totalement dépensé.

Par ailleurs, ces dernières années, la Municipalité d'Etagnières a été confrontée avec la nécessité de coordonner les projets de dénivelé et de nouvelle gare souterraine du LEB avec les tâches qui lui incombent en matière d'aménagement du territoire communal.

En effet, ces projets ferroviaires ont des conséquences durables sur le développement de la vie sociale du village qu'il s'agit de prendre en compte maintenant pour en tirer le meilleur parti.

Les difficultés rencontrées récemment avec les services cantonaux dans le cadre de la tentative de valorisation de la parcelle communale N°1008, qui jouxte la salle de l'Etang, dans le contexte de la législation actuelle, amènent la Municipalité à redéfinir la stratégie à mettre en place pour atteindre ses objectifs, à savoir :

- **la réactualisation de la réglementation communale devenue obsolète et de plus en plus inapplicable sans régime dérogatoire**
- **l'intégration des ouvrages ferroviaires et la future gare en particulier dans une vision à long terme cohérente et intégrée au milieu villageois.**

Le bureau Plarel SA qui œuvre de longue date pour l'urbanisme de notre commune a été sollicité pour proposer un programme de travail coordonné en mesure d'atteindre ces objectifs.

Après discussion avec la Municipalité et la Commission d'urbanisme, il a été convenu d'agir dans deux directions :

- **la révision du plan général d'affectation et sa réglementation,**
- **l'établissement d'un plan d'affectation du secteur de la nouvelle gare.**

## Révision du plan général d'affectation et sa réglementation

La mise en place de nouvelles règles et exigences à l'échelle cantonale rend indissociable aujourd'hui la révision simultanée du plan et de la réglementation communale quand bien même la délimitation des zones à bâtir devrait, pour l'essentiel, ne pas subir de modifications significatives, comme l'ont démontré les récentes prises de position de la DGTL (Direction Générale du Territoire et du Logement) notamment.

Dans la mesure où un travail important et détaillé a déjà été entrepris à ce jour sur la réglementation, par la Municipalité et la Commission d'urbanisme, il est apparu opportun de tirer parti des acquis.

Ce dossier devrait trouver un accueil favorable des services cantonaux dans la mesure où il ne touche pas à des enjeux potentiellement conflictuels tels que la capacité d'accueil des zones à bâtir ou des surfaces d'assolement.

Plus en détail, la nature et l'importance des prestations qui devraient être exécutées jusqu'à la mise à l'enquête du dossier peuvent être résumées comme suit :

### Démarche préliminaire

Sur la base des conclusions de "l'accord préliminaire" du canton du 22.07.2021, adaptation du dossier préliminaire en tenant compte des nouvelles options d'aménagement, y compris une séance de travail avec la DGTL. Préparation du rapport adapté tel qu'il peut à nouveau être transmis au Canton pour un nouvel accord préliminaire.

### Projet

En vue de l'envoi du dossier (plan, règlement, rapport 47 OAT) pour examen préalable des services cantonaux :

- Réactualisation du projet de réglementation, rédaction du projet définitif
- Coordination avec les études en cours sur les zones d'activités de la Commune
- Réactualisation du plan sur la base de la nouvelle base cadastrale, études de détail en vue de la délimitation des zones, y compris coordination avec le projet LEB et du "master plan de la nouvelle gare"
- Prise en compte des demandes des divers services cantonaux
- Rédaction du rapport d'aménagement 47 OAT

### Projet définitif

En vue de l'envoi du dossier pour mise à l'enquête publique :

- Prise en compte des remarques et demandes formulées par les services cantonaux (sous réserve de nouvelles demandes ou exigences)
- Adaptation du plan, règlement et rapport d'aménagement 47 OAT
- Etablissement du projet définitif
- Participation à l'information publique du dossier (présentation)

### Mise en vigueur du projet par le Département

Les prestations dépendent directement du nombre et de l'importance des oppositions suscitées par le projet dans le cadre de l'enquête publique. Cette phase comporte :

- La participation aux séances de conciliation avec les opposants et la rédaction de procès-verbaux
- La rédaction du préavis municipal et du projet de réponses aux oppositions
- La participation éventuelle aux séances de la Commission d'urbanisme et du Conseil communal

### Récapitulation des coûts pour la révision du plan général d'affectation et sa réglementation

· Démarche préliminaire	CHF 5'500,00
· Projet	CHF 25'000,00
· Projet définitif (estimation)	CHF 11'500,00
· Mise en vigueur du projet (estimation)	CHF 20'000,00
· Honoraires géomètre (estimation)	CHF 5'000,00
· Frais (estimation 6 %)	<u>CHF 4'000,00</u>
<b>Total (HT)</b>	<b>CHF 71'000,00</b>
<b>Total TTC arrondi</b>	<b><u>CHF 76'500,00</u></b>

### Etablissement d'un plan d'affectation du secteur de la nouvelle gare

Le déplacement de la gare en périphérie du village, conséquences de contraintes techniques réputées indiscutables, crée incontestablement un déséquilibre dans la perception que l'on a aujourd'hui du centre de la localité. Il importe, aujourd'hui, de repenser la dynamique de développement d'Etagnières sur ces bases nouvelles et de faire de cette situation délicate une opportunité. Se positionner en partenaire affichant une vision claire de ce que l'on veut pour l'avenir de cette partie de la localité permet d'être un véritable acteur de la planification mieux armé dans la défense des intérêts de la collectivité villageoise.

Les réflexions menées à ce jour montrent que la gare projetée peut être bien plus qu'un simple espace fonctionnel greffé tant bien que mal en périphérie du village mais un lieu de vie accueillant, attractif et bien connecté aux différents quartiers. Bien pensé, il peut même ouvrir la voie, dans un avenir proche ou lointain, à de nouvelles perspectives de développement participant ainsi activement à l'identité de la localité.

Dans cette perspective, il est proposé d'agir en deux étapes successives.

Etablissement du "Master plan" de la nouvelle gare sur la base des études en cours (projet LEB, projet d'aménagement de la RC en traversée de localité, projet de révision du PGA) ainsi que de l'esquisse d'intention pour ce secteur.

Etablissement d'un plan d'aménagement traitant des thèmes suivants :

- Définition du périmètre d'intervention et coordination avec le projet ferroviaire
- Établissement du concept d'accessibilité multimodal (en collaboration avec le bureau Transitec)
- Définition d'un programme d'aménagement pour le domaine bâti (affectations préférentielles, densité, capacité constructive)

et pour les surfaces libres de construction

- Établissement d'un concept d'urbanisation (implantation, gabarits, forme architecturale)
- Établissement d'un projet d'intentions sous forme de plan de situation à l'échelle 1/500 et coupes au 1/200
- Vérification programmatique sommaire de tous les niveaux (capacité du stationnement en sous-sol, compatibilité des affectations du niveau O avec les espaces à vocation publique, occupation des niveaux d'étages, etc.)
- Établissement d'un bref rapport explicitant la démarche et les caractéristiques quantitatives de la proposition
- Modélisation 3D et choix de deux points de vue caractéristiques
- Trois séances de travail (Municipalité, Commission d'urbanisme, DGTL, DGMR, Représentants du LEB)

#### **Récapitulation des coûts pour le plan d'affectation du secteur de la nouvelle gare**

·	Projet jusqu'à sa mise en vigueur	CHF	15'000,00
·	Honoraires géomètre (estimation)	CHF	3'000,00
·	Honoraires ingénieur mobilité (estimation)	CHF	9'000,00
·	Frais (estimation 6 %)	CHF	<u>2'000,00</u>
	<b>Total (HT)</b>	CHF	29'000,00
	<b>Total TTC arrondi</b>	<b>CHF</b>	<b><u>31'500,00</u></b>

Sur la base de ce qui précède et sachant que cette démarche s'inscrit dans le prolongement de l'évolution dynamique de la Commune ces dernières années, la Municipalité a pris la décision de se doter des outils nécessaires à assurer un développement durable, de qualité et maîtrisé de la Commune pour les 15 prochaines années avec la réalisation de ces deux projets.

Son élaboration se déroulera également en deux étapes sur une période minimale de 2 ans, parallèlement à l'avancement du projet de mise en souterrain de la nouvelle gare du LEB à Etagnières.

Le Conseil communal sera informé régulièrement de l'évolution du processus.

Coûts totaux estimés : CHF 108'000.- TTC

## Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous invite à prendre la décision suivante :

### Le Conseil communal d'Etagnières

Après avoir pris connaissance du préavis de la Municipalité, entendu le rapport de la Commission de gestion et des finances et considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

- **Décide d'accepter la demande d'un crédit de CHF 108'000.- TTC pour finaliser la révision du Plan général d'affectation (PGA) et son règlement ainsi que pour l'établissement d'un plan d'affectation du secteur de la nouvelle gare du LEB**
- **D'autoriser la Municipalité à souscrire un emprunt pour tout ou partie du montant de ce crédit, auprès de l'établissement de son choix**

La dépense figurera pour CHF 108'000.- répartis dans les budgets d'investissement 2022 et 2023 sous Infrastructures et environnement, postes 420.509.0 : Plan directeur, zones, règl. Pol. Constr et 420.509.02 Urbanisme PQ Ch. de l'Etang Nord.

La dépense sera amortie sur une période de 30 ans et figurera au bilan sous postes 1700.01 Crédit pour élaboration plan d'affectation communal et 1700.05 Crédit d'étude urbanisme PQ Ch. de l'Etang nord.

Les intérêts et les amortissements seront comptabilisés au compte de fonctionnement, chapitre 421- Service de l'urbanisme, postes 421.390.00 et 421.331.00, dès l'exercice qui suivra la réalisation de ces projets.

Le plafond d'emprunt, dont la limite de référence avant approbation de ce crédit, se situe à CHF **14'100'000.-** jusqu'à la fin de cette législature est amputé du montant de ce crédit de CHF **108'000.-**

La nouvelle limite de référence pour les futurs investissements est de CHF **13'992'000.-**

### Au nom de la Municipalité d'Etagnières

Le Syndic



**P. Favre**



La Secrétaire



**E. Thomet**

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 14 mars 2022 et soumis à l'approbation du Conseil communal du 7 avril 2022.

Etagnières, le 7 avril 2022





## RAPPORT DE LA COMMISSION DE GESTION ET DES FINANCES

**Objet :** demande d'un crédit d'études de CHF 108'000.- TTC pour finaliser la révision du Plan général d'affectation (PGA) et son règlement ainsi que pour l'établissement d'un plan d'affectation du secteur de la nouvelle gare du LEB.

**N°** 10/04-2022 – Finances

Monsieur le Président,  
Mesdames & Messieurs les Conseillères et Conseillers,

En date du 14 mars, la Commission de gestion et des finances, représentée par MM. K. Marlève, Ph. Isaaz, L. Vaney et M. Chatelan, a rencontré le Municipal des Finances et Syndic, M. Pascal Favre, afin de recevoir des explications diverses relatives à l'objet du présent rapport.

Lors de cette séance, M. Favre nous a tout d'abord rappelé que la Municipalité et la Commission d'Urbanisme ont œuvré pendant des années sur le renouvellement du PGA. Le dossier intégrait la volonté commune, Municipalité et Commission d'urbanisme, de développer une offre d'utilité publique sur la parcelle n°1008 sise au nord de la salle de l'Etang. La mise à disposition du terrain avec un DDP aurait assuré des rentrées pérennes pour la commune. Ceci a malheureusement été retoqué par les services de l'Etat de Vaud à l'été 2021.

Il a dès lors été convenu de reprendre et finaliser l'actualisation du règlement des constructions pour pouvoir valoriser le travail déjà effectué et les investissements consentis. Cela fait l'objet de la première partie du préavis.

Avec le projet de la nouvelle gare du LEB qui se situe dans le même secteur qu'évoqué précédemment, il y a des opportunités pour réaliser une opération concertée. Pour ce faire, un plan d'affectation spécifique doit être établi. Ceci correspond à la deuxième partie du préavis

La commission a pris bonne note que cette dernière démarche est vraisemblablement aussi nécessaire pour la réalisation du projet du LEB. Des discussions seront entreprises pour une potentielle participation financière y relative.

Après avoir constaté le bien-fondé de cette demande de crédit et après analyse des montants qui nous étaient présentés, la commission confirme la position de la Municipalité.

Au vu de ce qui précède, la Commission de gestion et des finances propose aux membres du Conseil communal d'accepter le préavis, tel que présenté par la Municipalité, à savoir :

- D'accepter la demande d'un crédit de **CHF 108'000.- TTC** pour finaliser la révision du Plan général d'affectation (PGA) et son règlement ainsi que pour l'établissement d'un plan d'affectation du secteur de la nouvelle gare du LEB
- D'autoriser la Municipalité à souscrire un emprunt pour tout ou partie du montant de ce crédit, auprès de l'établissement de son choix

Etagnières, le 7 avril 2022



**COMMUNE D'ETAGNIERES  
COMMISSION DE GESTION ET DES FINANCES**

**Au nom de la Commission de gestion et des finances**

Michael Chatelan  
Président

Laurent Vaney  
Vice-président

Karim Marlève  
Membre

Philippe Isaz  
Suppléant

---