
Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

1.1 Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet la demande d'un crédit d'étude pour l'élaboration d'un **plan d'affectation (PA)** pour les zones d'activités « Derrière-Croy » et « La Diey ».

1.2 Contexte et historique

Dans sa séance du 17 juin 2025, le Conseil général a adopté la révision de la planification territoriale communale. Cette décision a permis de remplacer le plan général d'affectation (PGA) de la Commune de 2002 par le plan d'affectation communal (PACom) révisé à l'exception des parties du territoire affectés en zone d'activité. En effet, dès le début des études concernant la révision du PACom, la Municipalité a décidé de traiter les zones d'activités lors d'une seconde planification afin de les coordonner avec le plan directeur des zones d'activités (PDZA) du Nord vaudois.

Cette planification en deux temps s'est avérée incontournable étant donné le délai fixé par la DGTL à juin 2022 pour adapter les planifications surdimensionnées et de l'absence de planification directrice claire concernant les zones d'activités. Le plan directeur intercommunal des zones d'activités étant maintenant en phase de finalisation, la Commune peut sereinement engager la révision du PGA de 2002 encore en vigueur sur les parties du territoire colloqués en zone d'activité.

A noter que pour répondre à la demande de la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) qui a conditionné l'octroi d'un permis de construire à l'élaboration d'un plan directeur localisé PDL, la Municipalité a initié les études pour un PDL sur le secteur « Derrière-Croy » afin de pouvoir valoriser les dernières parcelles libres de constructions et permettre aux propriétaires d'obtenir un permis de construire. Après examen de la situation, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a cependant relevé que cet instrument n'existe plus dans le droit cantonal de l'aménagement du territoire et estimé que l'élaboration d'un plan d'affectation était dans les faits plus approprié.

Pour permettre la valorisation des terrains encore libre de construction et réviser le PGA de 2002 ayant largement dépassé sa durée de vie de 15 ans prévus par la LAT, la Municipalité souhaite engager la révision de la planification communale pour les secteurs en zone d'activité.

2. But du préavis

2.1 Description du projet et objectifs

L'objectif du projet est d'élaborer un plan d'affectation couvrant les secteurs « Derrière-Croy » et « La Diey » (parcelles n° 104 et 105). La zone d'activités économiques dite de « La Gare » (à l'est de celle-ci) n'est pas concernée compte tenu des réflexions en cours sur sa requalification en cohérence avec le statu de centre local en cours de développement.

Ce plan d'affectation permettra :

- d'assurer une planification conforme aux législations et planification supérieures LAT, LATC, PDCn et PDZA,
- de définir un cadre clair pour le développement des activités économiques locales, en cohérence avec les projets en cours de réflexion par les propriétaires concernés ;
- de permettre le développement de nouveaux projets jusqu'alors bloqués pour cause d'absence de vision générale, en intégrant des règles d'accessibilité et de stationnement ainsi que des contraintes en lien avec les dangers naturels, les lisières forestières et l'impact sur l'environnement ;

2.2 Prestations prévues

Comme pour le PACom, l'élaboration d'un plan d'affectation relatif aux zones d'activités doit suivre la procédure usuelle définie par la LATC de l'examen préliminaire jusqu'à l'approbation. La Municipalité demande un crédit d'étude permettant de couvrir les coûts liés à la première phase jusqu'à l'enquête publique. Ce crédit permettra l'élaboration d'un plan d'affectation conforme aux bases légales comprenant un plan, un règlement et un rapport 47 OAT ainsi que diverses études annexes notamment sur les dangers naturels ainsi que les prestations de géomètres. Compte tenu de la situation le budget à prévoir pour ce projet est le suivant :

- Urbanisme	47'000.- (TTC)
- Spécialiste environnement	2'000.- (TTC)
- Géomètre	7'000.- (TTC)
- Divers et imprévus (5%)	2'800.- (TTC)
- Total arrondi	59'000.- (TTC)

Remarque : Un second crédit sera sollicité pour couvrir les frais liés à d'éventuelles oppositions.

3. Aspects financiers

3.1 Financement

La Municipalité sollicite, conjointement à la présente demande de crédit, l'autorisation de contracter un emprunt de CHF 59'000.– aux conditions les plus favorables.

Sur la base d'un taux d'intérêt de 2 %, les charges financières pourraient s'élever à CHF 1'180.– par année.

Le tableau récapitulatif joint en annexe permet de vérifier que cet emprunt respecte la limite du plafond d'endettement ratifié par le Conseil général.

3.2 Amortissement

Le montant utilisé pour l'élaboration d'un plan d'affectation, sera amorti sur une période de 10 ans conformément aux dispositions du règlement du 29 novembre 2023 modifiant celui du 14 décembre 1979 sur la comptabilité des communes (RCCom).

La charge d'amortissement sera de CHF 5'900.- pour une année complète.

Par l'acceptation du présent préavis municipal n° 05/2025, le Conseil général valide également l'ajout des frais d'exploitation aux budgets de fonctionnement futurs.

4. Calendrier

Le mandat prévoit :

- le dépôt d'un dossier préliminaire dans un délai de 3 mois,
- l'élaboration du dossier préalable dans les 6 mois suivants,
- la mise à l'enquête publique environ une année après le démarrage du projet.

Le calendrier précis dépendra notamment des délais de traitement par le Canton.

5. Conclusions

Demande de la Municipalité

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil général de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL GÉNÉRAL

Vu – le préavis municipal n° 05/2025 relatif à l'élaboration d'un plan d'affectation pour les zones d'activités « Derrière-Croy » et « La Diey » ;

Ouï – le rapport de la Commission des finances relatif à cet objet ;

Considérant – que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

Décide :

- I. D'accepter le préavis municipal n° 05/2025 relatif à l'élaboration d'un plan d'affectation pour les zones d'activités « Derrière-Croy » et « La Diey » ;
- II.
- III. D'autoriser la Municipalité à signer le mandat et à en assurer le suivi ;
- IV. D'autoriser la Municipalité à emprunter la somme de CHF 59'000.– ;
- V. D'autoriser l'inscription des charges et produits de fonctionnement qui en découlent au budget dès le 01.01.2026 ;

Prend acte :

- VI. De l'amortissement du montant net de CHF 59'000.– sur une période de 10 ans, dès le 1er janvier de l'année suivant la fin de l'élaboration du plan d'affectation.

Romainmôtier, le 3 novembre 2025

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire

Signé

Signé

M. Benoît

L. Lavanchy