

Conseil communal de Tolochenaz

Commission des finances – Préavis favorable

Concerne : préavis municipal 08-2018 **Adoption du plan d'affectation « Sud Village »**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Sur convocation du bureau du conseil communal, la commission des finances s'est réunie le lundi 5 novembre 2018 à 19h00 pour débattre du préavis concernant l'adaptation du plan d'affectation « Sud Village ».

Notre syndic Salvatore Guarna ainsi que le Municipal Eric Linn étaient présents au début de la séance pour nous donner leur point de vue et répondre à toutes les questions qui ont été posées par la Commission des finances.

A noter que notre rapport se base également sur les deux séances de la commission des finances, du lundi 28 mai et du lundi 4 juin 2018, sur le préavis municipal 03-2018, Adoption du plan de quartier « Sud Village », retiré depuis par la municipalité.

Enfin, nous soulignons l'effort de clarté sur les effets de PA « Sud Village » ou ceux du développement de la zone industrielle, développé dans le préavis municipal.

Un grand projet demande des moyens conséquents

Le premier souci de la commission des finances est d'évaluer l'impact financier (comme pour n'importe quel projet) pour notre commune. En l'occurrence, il s'agit d'estimer les revenus, charges et investissements nécessaires qui découlent de l'adoption du plan d'affectation « Sud Village ». Nous allons donc détailler ces trois thèmes :

Revenus :

Quelle que soit la position par rapport à ce projet, il est difficile d'estimer avec précision l'impact de l'augmentation de la population sur les recettes fiscales. Dans ce cas, il nous semble opportun et assez prudent de considérer la force financière des nouveaux habitants équivalente à celle de la population existante.

De cette façon, une extrapolation du nombre d'habitants à 4'400 correspond à des recettes fiscales (personnes physiques) de 11.6 mios CHF/an (comparé à 5.0 mios CHF/an actuellement pour 1'900 habitants). L'augmentation est ainsi supérieure à 6 mios CHF/an.

Charges :

Par rapport aux recettes, les charges peuvent être estimées avec plus de précision :

Charges		CHF / an
Amortissement (19.6 mio CHF sur 30 ans)		653 333
Intérêts (emprunt 15 ans) à 0,90 %		176 400
+ 2 EPT admin et voirie dès 2021		200 000
+ 3 EPT admin dès 2024		300 000
Entretien parc et place public		25 000
Total charges directes Sud Village / an		1 354 733

L'estimation de l'augmentation des revenus (+ 6 mios CHF/an) liée à l'augmentation du nombre d'habitants (+2'500) est donc largement supérieur à l'augmentation des charges liées au plan d'affectation de 1.4 mios CHF/an. Il est à noter que ce surplus de charge serait déjà couvert avec l'arrivée de 550 nouveaux habitants.

Pour compléter le calcul, et en tenant compte de toutes les autres positions de charges, l'accroissement des habitants n'augmentera pas le total des charges au-delà de l'augmentation des recettes, ce qui veut dire qu'on se trouvera toujours dans une situation d'équilibre financier.

Investissements :

Contrairement à la situation actuelle, le nouveau règlement pour la zone permet à la commune d'exiger des propriétaires une participation importante aux efforts financiers. En détail, ceci se traduit par les montants suivants :

Investissement	Total	Commune	Propriétaires (+Gaznat)		
	CHF	%	CHF	%	CHF
Aire de mouvement et d'accès public	4 000 000	50%	2 000 000	50%	2 000 000
Aire de venelle publique	1 500 000	50%	750 000	50%	750 000
Giratoire route du lac	3 230 000	0%	0	100%	3 230 000
Passage sous train (mobilité douce)	2 900 000	0%	0	100%	2 900 000
Parc public	4 000 000	50%	2 000 000	50%	2 000 000
Place de quartier	1 500 000	50%	750 000	50%	750 000
Parois anti-bruit le long des voies CFF	2 120 000	0%	0	100%	2 120 000
Parois anti-bruit le long de l'autoroute A1	1 000 000	0%	0	100%	1 000 000
Déplacement gazoduc (Gaznat SA et propriétaire)	3 950 000	0%	0	100%	3 950 000
Ecole 12 classes, salle de gym et terrain sport	18 600 000	50%	9 300 000	50%	9 300 000
Garderie et UAPE	3 300 000	50%	1 650 000	50%	1 650 000
Maison de quartier	2 000 000	50%	1 000 000	50%	1 000 000
Agrandissement cimetière	100 000	50%	50 000	50%	50 000
Transports publics	500 000	50%	250 000	50%	250 000
Bureaux administratifs 500 m2	1 250 000	100%	1 250 000	0%	0
Voirie 300 m2	600 000	100%	600 000	0%	0
Sous-Total	50 550 000		19 600 000		30 950 000

Si le Conseil communal accepte le préavis 08-2018, la commune devra donc supporter un investissement net de 19.6 mios CHF. Ce montant sera réparti sur plusieurs années (en fonction de l'avancement du quartier).

Pour mémoire, notre plan d'investissement pour la législature 2016-21 se monte à 20.8 mios CHF (pour 1'800 habitants). L'augmentation de l'investissement nécessaire sera largement inférieure à l'augmentation des habitants. On peut donc la considérer comme supportable pour notre commune.

Il est à noter qu'avec les 19.6 mios CHF la commune de Tolochenaz profitera de 30.9 mios CHF d'investissements par les propriétaires (et Gaznat).

Le refus ne nous épargnera pas d'investissements à venir

Notre choix se portera sur le plan d'affectation « Sud Village » pour lequel l'impact financier vient d'être décrit ci-dessus. Il nous semble important de mettre ce choix face à l'alternative du refus. Dans ce cas, les lois et règlements actuellement en vigueur pour cette zone industrielle le seront aussi demain. Il suffit donc de faire le même exercice pour essayer d'estimer l'impact financier.

Revenus :

Une estimation de l'évolution des recettes fiscales des entreprises est tout aussi (voir nettement plus) aléatoire que celle pour les personnes physiques. Un occupant actuel remplacé par une entreprise exempte d'impôts est une possibilité probable ou non exclue. Une augmentation des recettes est toutefois aussi un scénario possible. Dans les deux cas, la commune n'aura pas d'influence directe sur cette évolution.

Charges :

Il est fort probable que les propriétaires optimiseront l'exploitation de leurs surfaces. Néanmoins l'impact direct sur les frais de fonctionnement nous semble négligeable.

Investissements :

C'est probablement le point le plus important à mettre en comparaison. En vue de l'évolution du trafic, Tolochenaz sera amené à financer un nouveau giratoire sur la route du lac. Dans cette perspective, 3.2 mios CHF seront à 100 % à charge de la commune. Si nous voulons faciliter la mobilité douce, le même montant sera à supporter par la commune pour traverser les voies ferrées. Si le gazoduc devait être déplacé (la loi actuelle est plus stricte que celle en vigueur lors de la construction des habitations existantes), 1.6 mio CHF seront à charge de la commune également. Sans aller plus loin dans la considération des charges à supporter par la commune (nouvelles classes pour pouvoir accueillir un cycle complet, parois anti-bruit le long de l'autoroute etc), ces trois positions représentent déjà un budget d'investissement de plus de 7 mios CHF.

En conclusion :

Ce projet représente un défi important pour notre commune. Toutefois, en tenant compte de tous les points mentionnés dans notre rapport, nous considérons l'impact financier supportable pour notre commune. C'est même l'unique opportunité qui s'offre à la commune de partager une grande partie des charges à venir (avec ou sans nouveau plan d'affectation) avec les propriétaires.

Et en dernier point, en acceptant le préavis, nous pouvons également tenir compte des droits obtenus par la commune (et ceci quel que soit le niveau de réalisation du nouveau plan d'affectation) :

- + 14'000 m2 de parc public et place centrale aménagés
- + 5'000 m2 de terrain (écoles)
- + 1'000 m2 multifonction
- + 500 m2 administration
- + 300 m2 voirie

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux :

D'approuver le préavis 08-2018, tel que présenté par la Municipalité :

1. d'accepter les propositions de modification du PA « Sud Village » et son règlement en ce sens que :
 - a. En plan, les altitudes maximales des surélévations (altitude 2) sont supprimées pour les aires de constructions A, B, F1, E1, D1 et C. L'altitude maximale de l'aire de construction G passe de 414m à 412.5m.
 - b. L'article 14, alinéa 2 est modifié ainsi (texte supprimé barré, nouveau texte en gras) : ~~A l'exclusion de l'aire de constructions H,~~ **Pour les aires de constructions pour lesquelles une altitude maximale 2 est indiquée sur le plan (alt. 2 max.),** une surélévation ponctuelle du gabarit est admise jusqu'à 2 niveaux supplémentaires sur 30% maximum de la surface bâtie des constructions comprises dans l'aire de constructions. La cote d'altitude maximale de la tablette supérieure de l'acrotère ou du faîte de la surélévation est fixée sur le plan (alt. 2 max.).
 - c. L'article 16, un nouvel alinéa (alinéa 3) est créé. Son contenu est le suivant : Pour l'aire de constructions A, dont la face le long de l'autoroute est soumise à des mesures accrues de protection contre le bruit, le traitement de la façade présente des décrochements sous forme de redents ou de cours ainsi que par un choix de matériaux diversifiés. Les espaces laissés libres sont agrémentés de plantations.
2. d'adopter le projet de décision finale (cf. *document joint au présent préavis*) statuant sur le Plan d'affectation « Sud Village », sur l'étude d'impact sur l'environnement qui lui est liée, ainsi que sur les oppositions et les observations formulées lors de l'enquête publique du projet.
3. d'autoriser la Municipalité à procéder à l'ensemble des opérations foncières et financières décrites dans la convention relative aux équipements et aux aspects fonciers, ainsi qu'à signer la convention prévue avec Gaznat.
4. d'adopter le règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du PA « Sud Village », sur le territoire de la commune de Tolochenaz ;
5. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches nécessaires pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant les instances.

Les membres de la Commission des finances approuvant le préavis 08-2018:

Membre : *Daniel Bessard*

Rapporteur : *Martin Zwahlen*



Fait à Tolochenaz le 14 novembre 2018