Commune de Préverenges

PREAVIS MUNICIPAL N° 6/18

LEGALISATION DU PLAN DE QUARTIER « PETIT-BALE NORD »

MUNICIPALITE DE PREVERENGES **Préavis N° 6/18**

Légalisation du plan de quartier « Petit-Bâle Nord »

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le présent préavis porte sur l'extension du quartier « Petit-Bâle », sur la parcelle n° 204, propriété de la Commune de Préverenges.

Le plan de quartier « Petit-Bâle Nord » se situe en continuité du plan de quartier « Petit-Bâle » légalisé le 27 septembre 2013 comprenant les parcelles voisines n° 8, n° 1981 et une partie de la parcelle n° 12.

2. Objectifs

La Municipalité souhaite achever la réalisation du quartier « Petit-Bâle ». Le changement d'affectation de la parcelle communale n° 204, initialement destinée à la réalisation d'un centre œcuménique selon le plan d'extension partiel (PEP) « Sur la Fontanna » approuvé par le Conseil d'Etat le 26 mai 1978, est justifié dans la mesure où aucun projet concret, conforme à la zone, n'a été réalisé à ce jour.

L'organisation de ce secteur par l'établissement du futur plan de quartier « Petit-Bâle Nord » permettra d'assurer un développement cohérent de l'ensemble du quartier « Petit-Bâle », conformément aux objectifs communaux, tout en assurant la prise en compte des enjeux identifiés dans les planifications supérieures.

Le plan de quartier « Petit-Bâle Nord » est conforme aux différentes mesures du plan directeur cantonal (PDCn), notamment à la 4ème adaptation validée par le Grand-Conseil le 20 juin 2017. L'horizon de réalisation pour la totalité du plan de quartier répond à la nécessité de légaliser pour les besoins à bâtir à 15 ans.

Le présent projet se trouve dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges. A ce titre, il permet une mixité « habitat/activité » dans le respect des recommandations du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM).

La volumétrie des nouvelles constructions vise à assurer leur bonne intégration dans un milieu déjà largement bâti.

La situation du quartier apportera un réel confort aux futurs habitants, du fait de sa proximité aux équipements et aux transports publics. La place arborisée (aire de détente) constitue une valeur ajoutée pour le quartier et permet une transition douce avec le quartier des Uttins.

Le projet prévoit la réalisation d'immeubles sur une zone à bâtir existante (PEP « Sur la Fontanna »). En ce sens, le projet ne porte pas atteinte à des surfaces dévolues à la production agricole et n'est pas recensé dans l'inventaire cantonal des surfaces d'assolement (SDA).

La parcelle n° 204 a une surface de 4'983 m^2. L'indice d'utilisation du sol (IUS) défini pour cette parcelle équivaut à 0.626, pour une capacité constructive de 3'120 m^2 de surfaces de plancher déterminantes (SPd), ce qui permettra l'accueil théorique de 62 nouveaux habitants (1hab/50 m^2 SPd).

Le plan de quartier engendrera la construction de 37 places de stationnement au total. Elles seront majoritairement aménagées en sous-sol des deux bâtiments. La génération de trafic liée au projet est estimée à 160 véhicules/jour, soit entre 20 à 25 véhicules en heure de pointe. En conséquence, son impact sur le trafic de la Route d'Yverdon peut être considéré comme négligeable.

Les principes et qualités architecturales retenus sont analogues à ceux du quartier déjà existant.

Sur cette base, la Municipalité vous recommande d'accepter l'extension du plan de quartier « Petit-Bâle Nord », qui offrira un cadre de vie agréable à ses habitants et à ses riverains.

3. Procédure

Le dossier a suivi la procédure légale dictée par les articles 56 et suivants de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) :

- Mars 2017, la Municipalité démarre l'étude du plan de quartier « Petit-Bâle 2 » ;
- Août 2017, la Municipalité valide le projet de plan de quartier et décide de recevoir les voisins directs (parcelles 421, 205, 410 et 208) ;
- Octobre 2017, le projet est envoyé simultanément à Région Morges (RM) et au Service du développement territorial (SDT) pour avis préalable ;
- Novembre 2017, RM donne son préavis favorable au projet, lequel est transmis au SDT ;
- Février 2018, le SDT répond favorablement au projet avec quelques corrections mineures, dont le changement de nom qui devient « Petit-Bâle Nord » et demande que la servitude de passage public (mobilité douce) traversant la parcelle 204 soit mise à l'enquête publique simultanément au plan de quartier ;
- L'enquête publique se déroule régulièrement du 4 mai 2018 au 4 juin 2018.

La suite de la procédure est régie par l'article 58 LATC, à savoir :

1) Si le plan de quartier « Petit-Bâle Nord » est adopté par le Conseil communal, le dossier sera envoyé au SDT pour approbation par le Département compétent, accompagné de toutes les pièces utiles (plan, règlement, feuille d'enquête, rapport d'aménagement selon article 47 de l'ordonnance (fédérale) sur l'aménagement du territoire (OAT), oppositions/remarques), ainsi que les décisions municipales sur les réponses aux oppositions/remarques. La notification de ces décisions sera faite par le Département simultanément à la notification de sa décision d'approbation préalable du plan de quartier. Ces décisions sont sujettes à recours auprès de la cour de droit administratif et public (CDAP) du Tribunal cantonal, dans un délai de 30 jours dès notification.

2) En cas d'amendements apportés par le Conseil communal, le plan de quartier devra être soumis à un nouvel examen du SDT, qui pourrait l'approuver sans autre si les modifications ne portent pas atteinte à des intérêts dignes de protection. Dans le cas contraire, le plan sera soumis à une nouvelle procédure d'enquête de 30 jours. Les oppositions/ remarques ne pourront alors porter que sur les points modifiés. A la fin de cette nouvelle procédure d'enquête, le dossier reviendrait à nouveau devant le Conseil communal pour approbation.

3) En cas de refus du plan de quartier par le Conseil communal, il faudrait reprendre toute la procédure.

4. Observation/ remarque

Le dossier d'enquête a été consulté par 29 personnes et a suscité 1 observation/ remarque :

1) M. Matteo DAL PERARO, Route d'Yverdon 36, 1028 Préverenges
Remarque sur la feuille d'enquête le 4 juin 2018 :

- *Il faut prêter attention aux limites avec la parcelle 205 avant la mise en œuvre du projet final, en particulier à la position et à l'élévation (par rapport au niveau de la route d'Yverdon) du passage d'entrée aux garages souterrains et places de parc visiteurs ainsi qu'à la protection possible avec des barrières appropriées, des bruits des voitures et la séparation appropriée des parcelles 204 et 205, qui bordent sur deux côtés (où il sera construit une route, des garages et des places de parking).*
- *Les propriétaires de la parcelle 205 sont disposés à discuter comment faciliter la meilleure façon possible d'entrer sur la parcelle 204 depuis la route d'Yverdon.*

5. Propositions de réponses

Après examen de la seule observation/remarque, la Municipalité propose de répondre à l'observation selon l'argumentation suivante :

« Dans sa séance du 13 août 2018, la Municipalité a examiné les motifs de votre observation/remarque et a décidé de la lever pour la raison suivante :

Pour donner suite à l'entrevue que vous avez eue le 28 juin 2018 avec une délégation Municipale, voici le résumé des points discutés.

Le présent projet de plan de quartier a suivi la procédure légale définie par les articles 56 et suivants de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Le plan de quartier dicte les lignes directrices des affectations, mesures constructives, équipements et aménagements que le constructeur devra respecter lors de sa réalisation.

Les remarques mentionnées sur la feuille d'enquête, notamment concernant la forme de la route d'accès, la position et le nombre de places de parc visiteurs extérieures, le raccordement des terrains entre les parcelles 204 et 205 et le type de clôture en limite de propriété seront traitées dans le cadre de la procédure de permis de construire à venir (art. 103 et suivants LATC) ».

6. Servitude

Conformément à la procédure dictée par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (art. 25a LAT), les procédures d'aménagement du territoire et d'amélioration foncière doivent obligatoirement être menées simultanément à la procédure d'enquête publique.

La servitude publique de passage pour les modes doux (piétons et vélos), à travers la parcelle 204, a été mise à l'enquête publique simultanément au plan de quartier.

Le dossier d'enquête a été consulté par 3 personnes. Aucune opposition ni remarque n'a été déposée durant cette procédure. La servitude publique pourra donc être inscrite au Registre foncier en temps utile (dès légalisation).

7. Coût de la procédure

S'agissant d'une parcelle communale, l'entier des coûts est supporté par la Commune. Les frais induits par la présente procédure se présentent comme suit :

- Bureau Plarel, honoraires architecte-urbaniste	Fr. 34'438.40
- Bureau Courdesse & Associés, honoraires géomètre	Fr. 1'922.40
- Bureau Transitec, honoraires ingénieur mobilité	Fr. 6'912.00
- SDT (Canton), examen préalable	Fr. 1'936.00
- FAO, avis d'enquête plan de quartier	Fr. 185.80
- Journal de Morges, avis d'enquête plan de quartier	Fr. 310.20
- FAO, avis d'enquête servitude	Fr. 215.40
- Journal de Morges, avis d'enquête servitude	Fr. 344.65
Montant total TTC	Fr. 46'264.85

Les coûts de cette procédure ont été couverts par les avoirs en compte de la Commune. Les montants ci-dessus ont été comptabilisés par le compte n° 420.3185.2 « Plans de quartier à développer », dans les années 2017 et 2018. D'éventuels frais complémentaires mineurs (émolument pour la légalisation) seront comptabilisés par le budget ordinaire de la Commune. Dès l'obtention de la légalisation, la Municipalité étudiera les différents scénarii de mise en valeur du projet.

8. Calendrier prévisionnel

Sous réserve de problèmes administratifs et/ou de dépôts de recours, les principales échéances sont estimées comme suit :

- Demande de légalisation du plan de quartier « Petit-Bâle Nord » au Conseil communal	13 septembre 2018
- Décision du Conseil communal	nov./déc. 2018
- Envoi du dossier au SDT pour approbation par le Département compétent	décembre 2018
- Notification écrite à chaque opposant de la décision municipale par le Département	fév./mars 2019
- Délai de recours (30 jours)	mar./avril 2019
- Légalisation par le Département compétent	avr./mai 2019
- Mise en vigueur du règlement	mai/juin 2019

9. Conclusion

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PREVERENGES

- vu le préavis municipal n° 6/18 du 15 août 2018,
- ouï le rapport de la commission chargée de son étude,
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour,

DECIDE

1) d'adopter le plan de quartier « Petit-Bâle Nord » avec le règlement qui lui est rattaché tel que soumis à l'enquête publique du 4 mai au 4 juin 2018,

2) d'approuver la proposition de réponse de la Municipalité à l'observation formulée à l'encontre du projet soumis à l'enquête publique,

3) d'inscrire la servitude publique de passage pour les modes doux (piétons et vélos), à travers la parcelle 204, dès la légalisation du plan de quartier.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 20 août 2018.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic : G. Delacrétaz

Le Secrétaire : P. Crausaz

Délégués de la Municipalité : MM. J.-F. Person et G. Delacrétaz

Proposition de date pour la première séance de la Commission : Mardi 25 septembre 2018 à 19h00

Lieu : Annexe II au Château

Annexes :
- Plan de quartier « Petit-Bâle Nord »
- Règlement du plan de quartier « Petit-Bâle Nord »
- Rapport d'aménagement (47 OAT)
- Liste des consultants lors de l'enquête publique (PQ)
- Opposition/remarque (PQ)
- Plan de servitude publique de passage pour les modes doux (piétons et vélos)
- Liste des consultants lors de l'enquête publique (servitude)
- Opposition/remarque (servitude)

Préverenges, le 15 août 2018/JFP/cmy