



Commune de Préverenges

PREAVIS MUNICIPAL N° 9/18

**DEMANDE D'UN CREDIT D'ETUDE DE FR. 200'000.00
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE SUR LA
PARCELLE 15 « CENTRE DU VILLAGE »**

Demande d'un crédit d'étude de Fr. 200'000.00 pour l'obtention d'un permis de construire sur la parcelle 15 « Centre du village »

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le présent préavis a pour objet l'obtention d'un permis de construire sur la parcelle n°15, propriété de la commune. Après analyse méthodique, il apparaît essentiel de procéder selon le scénario proposé ici. Pour rappel, le règlement des constructions, dont l'utilisation habile par association de parcelles, a permis le projet de réalisation combattu par la Municipalité et le Conseil communal, est toujours en force. Les mêmes causes conduisant aux mêmes effets, il est essentiel de pouvoir contrôler les réalisations projetées sur la parcelle de manière sûre et en conformité avec les nouvelles directives en matière urbanistique que la Commune se propose de mettre en place et qui feront partie intégrante du futur plan d'affectation. Ces directives permettront de protéger durablement la zone du centre du village dès la validation du nouveau plan d'affectation en cours de réalisation. Rappelons que le processus de validation est long et que dans l'intervalle, il est nécessaire de recourir à des démarches particulières pour fixer le cadre constructif et notamment la volumétrie.

Le « Centre du village » a été identifié par la Municipalité comme l'un des trois axes forts de développement urbanistique. Enjeu majeur pour l'avenir de la commune, il représente une pièce maîtresse du plan de législature adopté par la Municipalité. Le développement réussi du centre du village constituera, répétons-le, un ancrage dans la durée de notre volonté de préserver une qualité et une typologie architecturale qui permettent d'intégrer l'ancien et le moderne en respectant l'environnement construit significatif de l'histoire du village. Ce projet doit permettre d'assurer cachet et beauté à notre centre villageois pour les prochaines décennies, ceci dans l'intérêt de nos enfants et petits-enfants.

C'est dans ce cadre et avec ces buts que le présent préavis est déposé devant votre Conseil.

2. Historique

Il est bon de rappeler le long cheminement qui a permis à la commune de se réapproprier cette parcelle.

C'est en automne 2011 que le projet de construction d'un immeuble sur la parcelle n°15, après démolition des immeubles existants, a fait l'objet d'une première enquête publique ; projet refusé par la Municipalité. A l'issue de la 2^e mise à l'enquête, à nouveau refusée par la Municipalité en octobre 2012, une longue procédure juridique s'en est suivie auprès de la Cour de droit administratif et public (CDAP), puis du Tribunal fédéral (TF). Par arrêt du 24 septembre 2014, le TF déboutant la Commune de Préverenges, l'a finalement contrainte à délivrer un permis de construire, ce qu'elle a fait le 22 décembre 2014.

Ayant épuisé toutes les voies juridiques à sa disposition, la Municipalité, conformément aux attentes exprimées par le Conseil communal, a décidé d'explorer des pistes avec le

promoteur pour éviter la construction des bâtiments envisagés et de permettre de reprendre la main sur le développement urbanistique de la zone du centre du village.

La transaction initiale qui avait d'abord motivé le promoteur était un échange entre la parcelle Petit-Bâle Nord et la parcelle n°15, qui deviendrait ainsi propriété communale ; une opération permettant de réduire l'impact sur les finances communales de cet achat conséquent. Différents problèmes pratiques n'ont finalement pas permis de réaliser cet échange, mais après plusieurs rencontres avec le promoteur, un accord a pu être trouvé sur une autre alternative permettant de découpler dans le temps les deux opérations. C'est cette 2^e approche que la Municipalité a été en mesure de présenter à votre Conseil, lors de sa séance du 25 juin 2015. Dans un 1^{er} temps, la parcelle n°15 serait acquise par la commune, puis la parcelle Petit-Bâle Nord serait vendue à un promoteur-acquéreur.

Cette proposition a été plébiscitée à l'unanimité par le Conseil communal qui a donné mandat à la Municipalité d'aboutir dans la transaction. En conséquence, un montant de Fr. 7'200'000.00 a été accordé par le Conseil communal à la Municipalité lors de sa séance du 29 octobre 2015 pour l'achat de la parcelle n°15, dont Fr. 6'050'000.00 correspondait au montant investi par le promoteur pour l'achat de la parcelle et Fr. 1'000'000.00 étaient versés à titre de dédommagement pour les frais supportés dans le cadre du développement du projet, des procédures de mise à l'enquête et de la reprise du permis de construire.

La signature de l'acte d'achat chez le notaire a eu lieu le 30 novembre 2015 pour un montant total de Fr. 7'071'850.00 tous frais compris. Le bouclage du préavis n°8/15 a fait l'objet d'une communication au Conseil communal le 23 juin 2016 (communication écrite n°1/16), dans laquelle l'amortissement de cet investissement a été arrêté sur une durée de 30 ans, soit Fr. 235'728.35 par an, la première fois en 2016 et la dernière fois en 2045. Ce bien-fonds figure désormais au bilan communal comme patrimoine financier.

Le montant d'acquisition important consenti par le Conseil communal l'a été dans une volonté de préserver et de protéger la qualité architecturale du centre historique de Préverenges. C'est dans le respect de cette volonté que la Municipalité a opté pour le dépôt d'un permis de construire sous le contrôle communal avant valorisation selon des scénarios à identifier.

3. Image directrice pour la parcelle n°15

Dès l'achat de la parcelle n°15, une importante réflexion a débuté en vue de la valorisation de la parcelle et de la protection de la zone du centre du village. Deux bureaux ont été successivement appelés pour initier une réflexion sur les qualités volumétriques et architecturales à imposer sur la zone. Il s'agit tout d'abord du bureau Uni-architecte, en charge également du projet de la maison villageoise (maison Rossier) et du bureau Plarel SA. Les travaux de ces deux bureaux ont conduit à la réalisation d'une « Directive architecturale » du « Centre du village », dont les grandes lignes ont été dévoilées à l'occasion du Conseil communal du 1^{er} novembre dernier, laquelle a été appliquée sous forme d'« image directrice » pour la parcelle n°15.

Ces deux documents, présentés au Conseil communal, fixent les grandes lignes du projet qui sera mis à l'enquête publique à l'issue de ce préavis.

4. Permis de construire à développer

Le crédit d'étude est destiné à l'élaboration d'un projet selon l'image directrice développée par le bureau Plarel SA, dont les plans seront soumis à l'enquête publique en vue d'obtenir

un permis de construire en force, permettant la mise en valeur de la parcelle dans le respect des recommandations de la directive architecturale du centre du village (**annexe**).

| | | |
|--|------------|-------------------|
| Architecte, phases 32 projet et 33 demande d'autorisation | fr. | 150'000.00 |
| Honoraires spécialistes (ingénieurs sécurité, énergie, géomètre) | fr. | 15'000.00 |
| Frais d'enquête (publications, émoluments) | fr. | 3'300.00 |
| Frais de reprographie (env. 3% arrondi à) | fr. | 5'000.00 |
| Divers et imprévus (env. 15% arrondi à) | fr. | 26'700.00 |
| LE CREDIT D'ETUDE SOLLICITE SE MONTE A | fr. | 200'000.00 |

*NB : le coût total figuré ci-dessus est indiqué **toutes taxes comprises** (TTC).*

5. Calendrier prévisionnel

Sous réserve de problèmes administratifs et/ou techniques, le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Demande du crédit d'étude au Conseil communal
 - Octroi du crédit d'étude par le Conseil communal
 - Demande d'autorisation de construire
 - Octroi du permis de construire
 - Vente sur appel d'offres
- décembre 2018
février 2019
mai/juin 2019
sept./octobre 2019
fin 2019/début 2020

6. Financement

Le montant du crédit d'étude de Fr. 200'000.00 sera payé, soit par les avoirs en compte de la commune, soit par l'emprunt.

7. Comptabilisation

La Municipalité propose de comptabiliser cette dépense de Fr. 200'000.00 de la manière suivante :

- Amortissement du montant de Fr. 200'000.00 en une fois, lors de la vente de la parcelle, en principe en 2020.

8. 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° 9/18 du 23 novembre 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'accorder à la Municipalité un crédit d'étude de Fr. 200'000.00 pour l'obtention d'un permis de construire sur la parcelle 15 « Centre du village »,

2. D'approuver la proposition de comptabilisation, à savoir :

- Amortissement du montant de Fr. 200'000.00 en une fois, lors de la vente de la parcelle, en principe en 2020.

DIT

- Que ce montant sera payé, soit par les avoirs en compte de la commune, soit par l'emprunt.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 26 novembre 2018.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Le Secrétaire :

G. Delacrétaz

P. Crausaz

Délégués de la Municipalité :

MM. J.-F. Person et G. Delacrétaz

Proposition de date pour la
première séance de la Commission :

17 décembre 2018 à 19h00

Lieu :

Annexe II au Château

Annexe :

- Image directrice de l'avant-projet