



Commune de Préverenges

PREAVIS MUNICIPAL N° 3/10

LEGALISATION DE L'ADDENDA AU PLAN DE QUARTIER « EN CAPELLAN »

Légalisation de l'addenda au plan de quartier « En Capellan »

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

La Municipalité vous soumet, par le présent préavis, un addenda au plan de quartier « En Capellan » pour approbation, et pour validation de la réponse aux personnes qui ont déposé une opposition ou une remarque durant l'enquête publique.

2. Développement

Le plan de quartier « En Capellan » a été mis en vigueur le 11 juillet 2006. À l'intérieur de celui-ci, l'addenda prévoit la suppression de la « zone d'habitation semi-individuelle » sise au sud de la parcelle au profit de l'extension de la « zone d'habitat collectif » et de la « zone de verdure ».

Cette modification induit :

- Un meilleur dégagement face au lac (vue sur la baie de Morges),
- Une diminution de 800 m² de surface de plancher (le CUS passe de 0.83 à 0.78),
- Une meilleure intégration urbanistique et agrandissement de la « zone de verdure » appelée à devenir un espace public.

Les éléments d'appréciations (motif et description) sont clairement exprimés dans le rapport 47 OAT faisant partie intégrante de l'addenda annexé.

Les modifications apportées favorisent nettement une situation initialement mal perçue et répondent aux besoins réels d'un concept global d'implantation s'ouvrant sur le lac et la baie de Morges.

3. Procédure

L'addenda au plan de quartier « En Capellan » a fait l'objet d'un examen préalable par les services cantonaux en juillet 2008.

Le SEVEN (Service de l'environnement et de l'énergie), via le SDT (Service du développement territorial), a demandé qu'une étude acoustique soit réalisée avant l'enquête publique.

Après plusieurs mises au point, le projet modifié a été remis au SDT, via Région-Morges en avril 2009, puis transmis pour examen complémentaire au SEVEN qui en a validé le principe en août dernier.

L'entreprise générale Bernard Nicod SA, propriétaire du terrain, a soumis le dossier définitif à la fin août 2009 pour un ultime contrôle par le SDT, lequel a donné un avis préalable favorable le 15 septembre 2009.

Le dossier a ensuite été régulièrement soumis à l'enquête publique du 21 octobre 2009 au 19 novembre 2009.

Après l'adoption de l'addenda au plan de quartier « En Capellan » par le Conseil communal, l'envoi au SDT pour approbation par le département sera accompagné de toutes les pièces utiles ainsi que des décisions communales sur les oppositions. La notification de ces décisions communales sera faite par le département simultanément à la notification de la décision d'approbation préalable de l'addenda au plan de quartier « En Capellan » par le département. Ces décisions sont susceptibles de recours à la Cour de droit administratif et public (CDAP) du Tribunal cantonal (30 jours).

Pour le cas où le Conseil communal refuserait cette modification du Plan de quartier, le plan et le règlement mis en vigueur le 11.7.2006 resteraient applicables. Dès le lendemain de la décision négative du Conseil, le propriétaire a la possibilité de solliciter un permis de construire respectant les conditions de la zone d'habitat semi-individuel.

4. Oppositions / Remarques

L'enquête publique a suscité huit oppositions et deux remarques qui sont les suivantes :

1) M. Serge RISSE, Avenue de la Gare 6, 1028 Préverenges

Opposition du 23 octobre 2009 sur feuille d'enquête :

- « *Je m'oppose à cette modification qui ne répond pas au plan de quartier. Une continuité de 6 immeubles, au lieu de 4, pose un grave problème esthétique* ».

2) Mme Nicole COMTE, Route d'Yverdon 1 B, 1028 Préverenges

Opposition du 29 octobre 2009 sur feuille d'enquête :

- « *L'aspect visuel donné par cette barre d'immeubles n'est pas des plus heureux. Casser la ligne comme cela était prévu me semble plus adéquat* ».

3) Mme Anne RUCHAT, chemin des Planches 12, 1028 Préverenges

Remarque du 16 novembre 2009 sur feuille d'enquête :

- « *Je suis contre le fait de rajouter un étage (R+2+C). Au niveau esthétique, il serait plus sympa que la vague d'immeubles s'estompe gentiment. Le chemin pour aller à la place de jeux passe-t-il par les places de parc ? Si oui, à améliorer* ».

4) M. Ralph INDERBITZIN, Route de Genève 56 C, 1028 Préverenges

Opposition du 17 novembre 2009 sur feuille d'enquête :

- « *Je m'oppose à cette modification qui déroge fondamentalement du plan de quartier initialement prévu (1 étage supplémentaire, densité et circulation augmentée). Raison invoquée : la vue. Avec ce projet la vue se fera sur une façade.*

- *Je suis aussi quelque peu surpris par cette mise à l'enquête qui se fait sur 15 jours seulement et ne figure pas sur la CAMAC ».*

5) Mme Sylvie MARGUERON, Allée du Capellan 8 B, 1028 Préverenges

Remarque du 18 novembre 2009 sur feuille d'enquête :

- *« Je ne suis pas d'accord avec le fait qu'il y ait un étage de plus, pour la raison suivante : habitant le bâtiment « D », diminution de la luminosité ».*

NB : Mme Margueron a retiré sa remarque par son courrier du 7.12.09.

6) Mme Alice DAMIZIA-KOSSENKO, Allée du Capellan 8 B, 1028 Préverenges

Opposition du 18 novembre 2009 sur feuille d'enquête :

- *« Nous nous opposons catégoriquement à cette modification pour les raisons suivantes : 1) l'étage supplémentaire n'était pas prévu sur les plans initiaux, cela va gâcher l'aspect général du quartier ; 2) cela va diminuer la luminosité dans notre appartement au 1er étage qui donne sur le lac ; 3) on a payé plus cher pour cet appartement à cause de la vue sur le lac ».*
- *Remarque : si on bougeait ces deux bâtiments à droite cela pourrait satisfaire tout le monde ».*

7) M. Jean-David TEUSCHER, Allée du Capellan 8 A, 1028 Préverenges

Opposition du 19 novembre 2009 sur feuille d'enquête :

- *« Je m'oppose à cette modification qui n'est pas la première depuis 2006. Mes motifs de l'opposition : augmentation de trafic (qui se fait déjà ressentir), vue et luminosité. Et bien sûr, l'aspect esthétique se fera ressentir négativement ».*

NB : M. Teuscher a retiré son opposition par son courrier du 7.12.09.

8) Mme Zuzana INDERBITZIN, Route de Genève 56 C, 1028 Préverenges

Opposition du 19 novembre 2009 sur feuille d'enquête :

- *« Je m'oppose à cette modification pour les raisons suivantes : augmentation du trafic, diminution de luminosité, vue sur une façade ».*

9) M. Jean-Jacques BRUGGER, Rue de Lausanne 12 B, 1028 Préverenges

Opposition du 19 novembre 2009 sur feuille d'enquête :

- *« J'estime qu'il n'est pas correct de modifier l'implantation de constructions et leurs formes dans un plan de quartier quand des appartements sont déjà vendus ».*

10) Mme Valeria SZENTESI, Chemin de Boisy 12, 1004 Lausanne

Opposition du 17 novembre 2009 par courrier :

- *Je m'oppose à la construction de deux bâtiments sur la parcelle 1949 pour les motifs suivants : « La procédure de mise à l'enquête ne figure pas sur*

le site de la CAMAC mais est affichée au pilier public d'une façon qui laisse peu de possibilité de faire le lien avec le quartier. De plus l'enquête ne dure pas comme d'usage 30 jours mais uniquement 15. Les habitants n'ont pas eu la possibilité d'étudier et former leur avis sur le projet.

- *Les bâtiments à l'enquête ne correspondent pas à ce qui était prévu au plan de quartier, ils ont un étage de plus et nous privent donc de la vue ou du moins d'une partie de la lumière. Ils comprennent plus de logements que prévus et draineront donc un trafic accru ».*

Propositions de réponses :

La Municipalité propose de répondre à tous les opposants ainsi qu'à toutes les personnes ayant fait une/des remarques, le même modèle de lettre avec les réponses suivantes :

- L'addenda au plan de quartier a été régulièrement soumis à l'enquête publique du 21 octobre 2009 au 19 novembre 2009, conformément à la procédure définie par l'article 57 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions). Seules les modifications apportées au plan en vigueur sont susceptibles d'être contestées.
- La présente enquête publique porte sur une modification du plan de quartier et non sur une demande de permis de construire qui nécessitera une enquête publique le moment venu.
- Le règlement autorise, pris dans une lecture littérale, un étage de plus. En réalité la hauteur des bâtiments n'est augmentée que de 90 cm environ. En revanche, la modification de l'emprise au sol ouvre un angle de vue plus large sur le lac et la Savoie que ne le prévoit le plan de quartier en vigueur.
- Le plan de quartier en vigueur prévoit déjà la construction de 6 immeubles sur les parcelles concernées (zone d'habitat collectif et semi-individuel). Par contre, avec l'addenda, la densité de cette zone diminue de 0.50 %. Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) passe de 0.83 selon le règlement en vigueur à 0.78 dans ce projet.
- La surface habitable diminue de 800 m² par rapport aux règles en vigueur, ce qui correspond à environ dix appartements. Le trafic dans le quartier sera donc diminué.

5. Coût de la procédure

L'entier des frais liés à ce projet étant à la charge de l'Entreprise générale Bernard Nicod SA, ce dernier n'entraîne pas de coûts directs à assumer par la commune.

6. Calendrier prévisionnel

Sous réserve de problèmes administratifs, les principales échéances sont :

- | | |
|---|--------------|
| - Adoption de l'Addenda (plan et règlement)
par le Conseil communal | Février 2010 |
| - Envoi du dossier au SDT pour approbation par le
département des infrastructures (DINF) | Février 2010 |
| - Le DINF avisera chaque opposant par lettre
recommandée de la décision Municipale | Mars 2010 |

- | | |
|------------------------------------|-------------------|
| - Délai de recours (30 jours) | Avril 2010 |
| - Légalisation par le DINF | Juin/Juillet 2010 |
| - Mise en application du règlement | Juillet/Août 2010 |

7. 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 no 3/10 du 10 décembre 2009,
- 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'approuver l'addenda au plan de quartier « En Capellan » joint au présent préavis dont il fait partie intégrante, tel que soumis à l'enquête publique du 21 octobre 2009 au 19 novembre 2009 et de le présenter à l'Autorité cantonale pour légalisation,
- 2) d'approuver la proposition de réponse de la Municipalité aux oppositions / remarques enregistrées en cours d'enquête publique.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 14.12.2009.

Délégué de la Municipalité : M. P.-G. Gay

Première séance de la Commission : Mardi 12.1.2010, à 19h00
Le Château, salle de la Municipalité

Au nom de la Municipalité
Le Syndic : Le Secrétaire :

Ch. Mingard

E. Reichel

Annexe : Addenda au plan de quartier « En Capellan »

Préverenges, le 10 décembre 2009/CMY/ca