COMMUNE DE PENTHALAZ

# PRÉAVIS MUNICIPAL N° 2020-42
# relatif à la demande d'augmentation de crédit pour l'élaboration d'un Plan d'affectation sur les parcelles nos 109, 121 et 688 à Le Cheminet

Madame la Présidente,

Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

## PREAMBULE

Pour rappel et en résumé : En séance du 11 décembre 2017, votre Conseil avait adopté les statuts et l'adhésion à l'Association scolaire intercommunale ASIVenoge, créant ainsi un établissement scolaire Penthalaz-Penthaz et environs. L'adoption des statuts précités était le fruit de la décision n° 158 du 26 juin 2017 de Mme la Conseillère d'Etat, Anne-Catherine Lyon, Cheffe du Département de la formation, de la jeunesse et de la culture.

La mise en place des autorités de l'ASIVenoge a eu lieu le 17 janvier 2018, suite à l'adoption des statuts par l'ensemble des six communes et à leur approbation par la Direction générale de l'enseignement obligatoire (DGEO) et du Service des communes et du logement (SCL).

Dans un premier temps, le Comité directeur (CODIR) de l'ASIVenoge s'était attelé à pallier le manque de locaux nécessaires à l'enseignement, soit pour la rentrée 2019 : l'occupation d'une salle de classe au Vieux-Collège, à la route de Daillens 2 et d'un pavillon provisoire, installé sur la parcelle n° 109, à l'arrière du collège du Cheminet. Il s'est alors avéré nécessaire d'édifier, pour la rentrée 2020, 4 salles de classes dans des pavillons provisoires, sur la parcelle n° 136, route de la Gare 38. Cette réalisation, financée par l'ASIVenoge, est en cours de travaux.

Il était alors initialement évoqué que, pour la rentrée 2022, devenait impérative la création d'un bâtiment définitif, comprenant 8 salles de classes, 2 salles de dégagement, 1 salle d'activités créatrices textiles et manuelles (ACT/ACM) et 1 salle des maîtres, tout comme de pourvoir à des besoins supplémentaires en locaux pour les infirmières, psychologues, psychomotriciens, logopédistes (PPLS), voire cantine scolaire, locaux pour sociétés, etc. Ce complément de programme devait être affiné en vue d'une réalisation ultérieure et occuper la parcelle n° 688, Cheminet 22, acquise par la Commune en 1994, dans le but de « permettre d'envisager une extension de la parcelle 109 ».

En date du 13 mai 2018, votre Conseil adoptait le préavis n° 2019-32 : « Demande de crédit pour l'élaboration d'un Plan d'affectation valant permis de construire sur les parcelles nos 109 et 688 ». Il accordait un crédit de CHF 80'000.- à la Municipalité pour l'élaboration de ce plan, en autorisant les

prélèvements de CHF 40'000.- sur le Fonds de réserve administration générale, compte 9.282.100, et également CHF 40'000.- sur le Fonds de réserve pour écoles, sports et jeunesse, compte 9.282.500.

Suite à un appel d'offres, la Municipalité a mandaté le bureau Fischer Montavon architectes urbanistes SA, qui collabore avec le bureau Team+, spécialiste en mobilité, pour élaborer cette planification, impérative du fait des dispositions restrictives des articles du RPAPC en vigueur pour la parcelle n° 109, art. 76, *« Destination : zone mixte d'utilité publique et de verdure »* et art. 77 *« Constructions et installations de minimes importances »*. Il en va de même pour celles liées à la parcelle n° 688, art. 27 « Destination : *La zone d'habitation collective est destinée exclusivement aux bâtiments locatifs ».*

Pour sa part, l'ASIVenoge a mandaté le bureau Vallat Partenaires SA, comme assistant à maître d'ouvrage, et éo architectes pour établir un avant-projet de bâtiments, dont le programme a subi des évolutions. C'est en relation avec ces deux mandataires et sur la base de leurs données (planning, programme, surfaces, volumes, etc.), que les mandataires de la Commune, Fischer Montavon et Team+, travaillent. Le bureau Vallat Partenaires a dressé un nouveau planning visant une mise à disposition des nouveaux locaux pour la rentrée d'août 2024. Afin de démontrer que cette planification s'inscrit dans une vision plus globale, une coordination a également été nécessaire avec le bureau Verzone Woods, en charge du développement de l'image directrice du centre de localité, laquelle résulte de la démarche participative.

S'il était initialement acquis, sur proposition et conseil du Service du développement territorial (SDT), d'élaborer une procédure de Plan d'affectation valant permis de construire, conformément aux dispositions de l'art. 28 LATC, il s'est rapidement avéré que les exigences des services cantonaux lors de l'examen préalable, art. 37 LATC, notamment celle du développement du projet d'architecture, au stade de la demande de permis de construire, présentaient des risques financiers trop importants pour l'association.

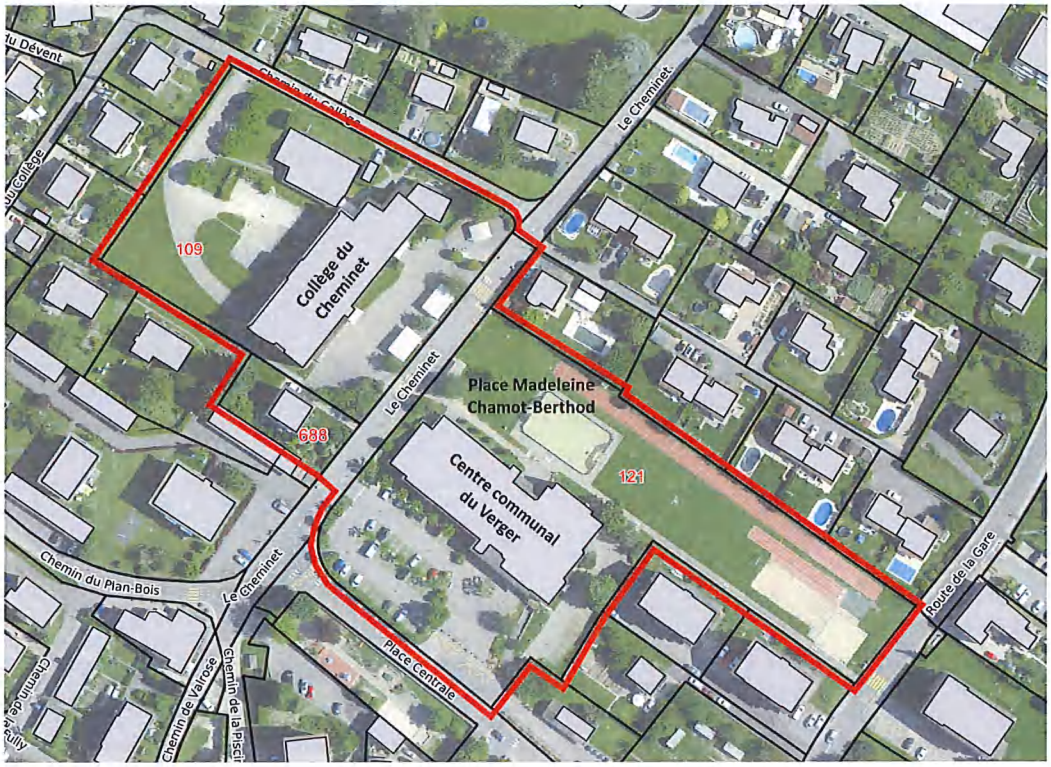
Aussi, l'évolution du programme supplémentaire complétant celui des 8 classes initialement prévues, soit une salle de gymnastique VD3 et une cantine scolaire, implique l'implantation de ces dernières surfaces sur la parcelle n° 121, occupée par le Centre communal du Verger et la place Madeleine Chamot-Berthod.

L'occupation de la parcelle n° 121 nécessite alors la radiation du Plan d'extension partiel au lieu-dit « Dessous-la-Ville » du 2 mai 1984, spécifiquement élaboré pour la construction du bâtiment du Centre communal du Verger. Il définit trois zones, au nord : une « zone de sport » destinée à l'implantation d'équipement sportifs (pas de bâtiment), au centre : une « zone d'intérêt public » réservée à la construction du Centre commnal du Verger, et au sud : une « zone de circulation et de parking ». Ce plan n'offre aucune évolution possible.

Ces différents éléments ont conduit l'autorité à modifier la procédure en une procédure de planification classique, soit celle d'un Plan d'affectation. Celle-ci nécessitera son adoption par votre Conseil et sa mise en vigueur par le Département compétent, avant de délivrer un ou des permis de construire en toute légalité. Les demandes de permis feront l'objet de procédures d'enquêtes publiques distinctes.

Le nouveau périmètre du Plan d'affectation inclut dès lors les parcelles n$^{os}$ 109, 121 et 688, de respectivement 7'176 m$^2$, 10'232 m2 et 866 m2, pour un total de 18'214 m2, ainsi qu'une fraction du domaine public (DP) 1021, correspondant à la portion du Cheminet sise au droit des parcelles

précitées, qui sera fermée à tout trafic de transit. Des mesures complémentaires, visant à une meilleure gestion des flux dans les abords, seront parallèlement mises en place.




## OBJET DU PRÉAVIS

Les modifications évoquées ci-dessus, évolution du programme, extension du périmètre et modification de la procédure, ont impliqué un second examen préliminaire, la récolte et le traitement de données supplémentaires et l'élaboration d'un dossier complémentaire sur la base de nouveaux fonds de plans, l'analyse du nouvel avis du Service du développement territorial (SDT), la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR), le Département du territoire (DT), et également plusieurs séances de coordinations avec les mandataires de l'ASIVenoge, ainsi que le bureau Verzone Woods chargé de développer l'image directrice du centre (suite de la démarche participative). Tout ceci implique des coûts d'études supplémentaires, de l'ordre de CHF 45'000.-. Ce qui porterait le coût total des études pour le Plan d'affectation à CHF 125'000.-.

De façon identique à la participation de l'ensemble des six communes à la modification du Plan général d'affectation « MPGA La Léchire à Penthaz», nous allons facturer la part revenant à chacune des communes, sur la base du nombre d'habitants. Selon celui-ci arrêté au 31.12.2019. Seuls 38,21 %, resteraient à notre charge.

## PROCEDURE

La procédure est désormais celle d'un Plan d'affectation, telle que définie dans la Loi sur l'aménagement et les constructions, version du 1er septembre 2018, Titre III, chapitre II, art. 22 et ss. ; c'est-à-dire qu'il sera soumis pour adoption à votre conseil, sur la base d'un préavis, puis au département compétent pour approbation sous l'angle de la légalité et de sa conformité au plan directeur cantonal.

Les mesures édictées dans le cadre du COVID-19, retreignant la possibilité de réunions et obligeant au confinement, nécessitent de reporter les futures séances d'information et de consultation avec les propriétaires voisins à la réception du rapport d'examen préalable, art. 37 LATC (voir planning)

## PLANNING

La planification des diverses phases, Plan d'affectation et projets scolaires a été affinée.

| | |
|---|---|
| Juillet 2020 : | Envoi à l'examen préalable au SDT et au serv. cantonaux, art. 37 LATC |
| Octobre 2020 : | Réception du rapport d'examen préalable et consultation des voisins |
| Février-mars 2021 : | Enquête publique, art. 38 LATC |
| Mai-juin. 2021 : | Adoption par le législatif communal, art. 42 LATC |
| Septembre 2021 : | Approbation par le Dépt. du territoire et de l'environnement, art. 43 LATC |

## DEVELOPPEMENT DURABLE

La densification de parcelles, déjà colloquées en zone constructible, permet une économie du sol et de préserver des surfaces vouées à l'agriculture. De plus, la concentration de l'établissement scolaire de Penthalaz sur un seul site permet de limiter les kilomètres parcourus par les transports scolaires et les temps de déplacements.

## CREDIT

Situation du préavis 2019-32 au 30.04.2020.

| Préavis 2019-32 | | | |
|---|---|---|---|
| Coût de travaux | | Coûts (CHF) | Facturé au 30.04.2020 |
| Honoraires Fischer Montavon | | **58'600.00** | 32'500.00 |
| Prestations tiers | | **20'000.00** | |
| Honoraires Team Plus | 7'500.00 | | 7'461.25 |
| Honoraires Verzone Woods | 7'000.00 | | 6'935.90 |
| Divers | 5'500.00 | | |
| Total de l'investissement TTC (arrondi) | | **80'000.00** | **46'897.15** |

Le montant estimatif des honoraires du bureau Fischer Montavon + Associés qui s'élevait à CHF 58'600.- TTC doit être majoré de CHF 20'000 .- . Celui-ci ne comprend toujours pas les prestations de tiers, soit celles du géomètre, de l'élaboration d'une maquette, de photomontages, de pose de gabarits, d'éventuels compléments d'études de trafic et d'accessibilité, d'environnement et de paysagisme, dont le montant peut être estimé à environ CHF 25'000.-, selon le tableau ci-dessous.

| Description | Coûts supplementaires |
|---|---|
| Honoraires Fischer Montavon | 20'000.00 |
| Honoraires Team Plus | 5'500.00 |
| Géometre | 7'000.00 |
| Notaires | 5'000.00 |
| Frais servitudes | 5'000.00 |
| Divers et imprévus | 2'500.00 |
| Achat parcelle 689 (CHF 50'000.-) p.m. | 0.00 |
| **Total de l'investissement TTC (arrondi)** | **45'000.00** |

Comme précédemment évoqué, le montant de cette étude sera réparti entre les six communes. La part communale du crédit supplémentaire s'élève à 38,21 %, soit CHF 17'500.-

A titre informatif vous trouverez ci-dessous le participation des autres communes au Plan d'affectation.

| | |
|---|---|
| Estimation participation autres Communes (préavis 2019-32) | 49'500.- |
| Estimation participation autres Communes (préavis 2020-41) | 27'500.- |

# FINANCEMENT

Nous vous proposons d'amortir le présent Plan d'affectation en prélevant sur les fonds de réserve suivants :

9.282.100 Fonds de réserve administration général (prélèvement de CHF 22'500.- au maximum) dont le solde disponible s'élève à CHF 460'000 au 31 décembre 2019.

9.282.500 Fonds de réserve pour écoles, sports et jeunesse (prélèvement de CHF 22'500.- au maximum) dont le solde disponible s'élève à CHF 1'026'028.35 au 31 décembre 2019.

Etant donné que ces travaux seront financés par la trésorerie courante, il n'y aura pas de charge d'intérêts.

A titre informatif, vous trouverez ci-après la situation du plafond d'endettement au 31 décembre 2019.

| Situation financière par rapport au plafond d'endettement | | | |
|---|---|---|---|
| ***Catégorie*** | | ***Détail*** | ***Récapitulation*** |
| ***Selon bilan au 31 décembre 2019*** : (endettement actuel) | | | ***14'472'359.15*** |
| ***Dettes à court terme*** | | ***5'622'659.15*** | |
| 9.20 Engagements courants (créanciers) | | 1'340'395.12 | |
| 9.21 Dettes à court terme | | 3'945'004.90 | |
| 9.25 Passifs transitoires | | 337'259.13 | |
| ***Dettes à moyen et long terme*** | | ***8'849'700.00*** | |
| 9.22 Emprunts à moyen & long terme (consolidés) | | 8'836'700.00 | |
| 9.23 Engagements envers des fonds spéciaux | | 13'000.00 | |
| ***Limites de crédits bancaires et couverture solde fonds de réserve*** | | | ***1'580'691.62*** |
| ***Limites de crédits bancaires*** | | ***1'000'000.00*** | |
| BCV, compte 942.20.90 | | 700'000.00 | |
| CEDC, compte 20.5.106.443.10 | | 300'000.00 | |
| ***Couverture solde fonds de réserve ( non couvert par actifs circulants )*** | | ***580'691.62*** | |
| ***Selon préavis en cours :*** | | | ***1'600'000.00*** |
| Préavis relatifs au Vieux-Village | 2016-01 | 315'000.00 | solde ds 9.21 |
| Préavis relatifs à la réfection des Rtes de Lausanne et Cossonay | 2017-16 | 1'000'000.00 | solde ds 9.21 |
| Préavis relatifs à la réfection de la Rte de Lausanne, à l'entrée de la localité | 2018-24 | 285'000.00 | |
| ***Selon le présent préavis soumis au vote :*** | | | - |
| | | 0.00 | |
| **Dette totale prévue** | | | **17'653'050.77** |
| ***Plafond d'endettement maximum selon préavis 2016-09*** | | | ***36'000'000.00*** |

# CONCLUSIONS

Au vu ce qui précède, nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames les conseillères, Messieurs les conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

**Le Conseil communal de Penthalaz,**

après avoir pris connaissance du préavis municipal n° 2020-42, ouï le rapport des commissions chargées d'étudier cet objet, considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

**décide**

1. D'accorder à la Municipalité un crédit complémentaire de CHF 45'000.- pour l'élaboration d'un Plan d'affectation sur les parcelles n$^{os}$ 109, 121 et 688 à Le Cheminet ;

2. D'autoriser la Municipalité à prélever les 50 % du coût de l'étude, soit CHF 22'500.- au maximum sur le Fonds de réserve administration générale, compte 9.282.100 ;

3. D'autoriser la Municipalité à prélever les 50 % du coût de l'étude, soit CHF 22'500.- au maximum sur le Fonds de réserve pour écoles, sports et jeunesse, compte 9.282.500 ;

4. De virer sur ces deux fonds de réserve les participations des autres communes ;

5. De financer cet investissement par la trésorerie courante ;

Adopté en séance de Municipalité du 25 mai 2020.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic : La secrétaire :

Municipalité de Penthalaz

Piéric Freiburghaus Sylvie Nussbaum

**Municipal responsable :** M. Piéric Freiburghaus