



PRÉAVIS MUNICIPAL N° 2019-32

Demande de crédit pour l'élaboration d'un Plan d'affectation valant permis de construire sur les parcelles n°s 109 et 688 à Le Cheminet

Madame la Présidente,

Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

| PREAMBULE

En séance du 11 décembre 2017, votre Conseil a adopté les statuts et l'adhésion à l'Association scolaire intercommunale ASIVenoge, créant ainsi un établissement scolaire Penthaz-Penthaz et environs, dont l'aire de recrutement est constituée des communes de Penthaz, Penthaz, Daillens, Lussery-Villars, Vufflens-la-Ville et Mex.

L'adoption des statuts précités est 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, portant sur le rattachement de Montricher à l'aire de recrutement primaire et secondaire d'Apples-Bière et la réorganisation des établissements primaires et secondaires de Cossonay-Penthaz et de La Sarraz-Veyron-Venoge en créant à leur place quatre établissements d'enseignement.

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'est attelé à pallier au manque de locaux nécessaires à l'enseignement. Si pour la rentrée 2019, la situation en vigueur en août 2018 peut suffire, soit l'occupation d'une salle de classe au Vieux-Collège, à la route de Daillens 2, et celle d'un pavillon provisoire, installé sur la parcelle n° 109, à l'arrière du collège du Cheminet, il sera nécessaire d'édifier, toujours dans des pavillons provisoires, 4 salles de classes sur la parcelle n° 136, route de la Gare 38. Cette réalisation sera financée par l'ASIVenoge.

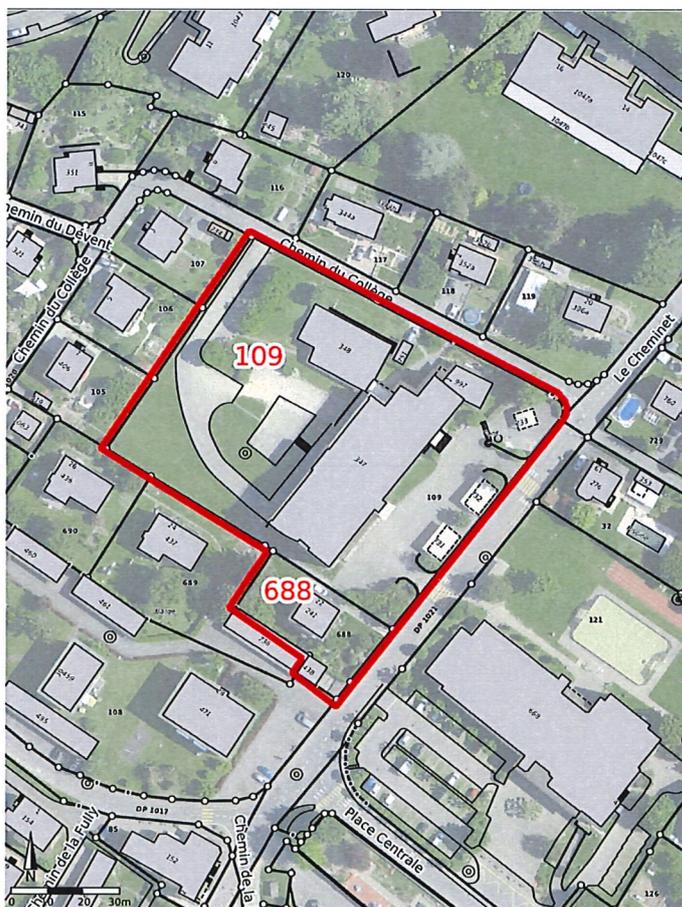
Cependant pour la rentrée 2022, la création d'un bâtiment définitif, comprenant 8 salles de classes, 2 salles de dégagement, 1 salle d'activités créatrices textiles et manuelles (ACT/ACM) et 1 salle des maîtres, s'avère impérieuse.

Il y a lieu encore de pouvoir répondre, à terme, à des besoins supplémentaires en locaux, pour les infirmières, psychologues, psychomotriciens, logopédistes (PPLS), voire cantine scolaire, locaux pour sociétés, etc. Ce programme, qui doit être affiné en vue d'une réalisation ultérieure, pourra occuper la parcelle n° 688, Cheminet 22. Rappelons que cette parcelle, sur laquelle sont édifiés une villa de 2 appartements, ECA 241 du début du 20^{ème} siècle, et deux garages datant des années soixante, avait été acquise par la Commune en 1994, dans le but de « permettre d'envisager une expansion de la parcelle 109 ».

OBJET DU PRÉAVIS

Le périmètre du futur Plan d'affectation valant permis de construire inclut donc les parcelles contiguës, n^{os} 109 et 688, de respectivement 7176 m² et 806 m², soit un total de 7982 m².

La parcelle n° 109, comprenant le collège du Cheminet, ECA 347, réalisé en trois étapes entre 1951 et 1994, la salle de gymnastique, ECA 348, la villa du concierge, ECA 997 et un garage ECA 751 est affectée en « zone mixte d'utilité publique et de verdure » du Plan général d'affectation et de son règlement de 1991 (RPAPC).



Les dispositions en vigueur, à savoir les articles 76, Destination : « *La zone mixte d'utilité publique et de verdure est destinée à la sauvegarde des sites, à permettre de créer des îlots de verdure et d'aménager des places de jeux et de sports* » et 77, Constructions : « *La Municipalité peut autoriser dans cette zone des constructions ou installations de minime importance tels que transformateur électrique, réservoir d'eau, baraque provisoire, etc. Toute autre construction devra faire l'objet d'un plan de quartier ou plan d'affectation partiel* ».

Les bâtiments actuels, bénéficient d'une situation acquise, non conforme à la zone en vigueur. Ils ne peuvent pas être agrandis sur la base des dispositions ci-dessus.

La parcelle n° 688, comprenant une villa locative, ECA 241 et deux garages, ECA 438, est affectée en « Zone d'habitation collective » du même Plan général d'affectation. L'article 27 « Destination » stipule que « *La zone d'habitation collective est destinée exclusivement aux bâtiments locatifs. Les établissements commerciaux ou artisanaux ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils sont compatibles avec l'habitation* ». Les autres articles 28 à 36 complètent le chapitre IV et ont été rédigés dans l'optique d'une construction abritant de l'habitat.

Le Plan général d'affectation (PGA) soumis à l'enquête publique du 16 janvier au 16 février 2015 colloquait la parcelle n° 109 en « Zone d'installations (para-) publiques / BARGE, complexe scolaire et sportif » avec un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,20, une hauteur des constructions de 13,00 m ; et la parcelle n° 688 en « Zone de centre de localité » dont l'affectation est définie comme suit : « *La zone de centre de localité correspond à une partie du territoire communal qui, en raison de sa situation géographique et de son usage, remplit une fonction déterminante pour l'organisation de l'urbanisation locale. Elle est affectée aux constructions, installations et aménagements qui sont en relation avec : les équipements publics ou parapublics, l'habitation, les activités commerciales, les activités socio-économiques, techniques ou administratives.* » avec un IUS de 0,80, avec un pourcentage maximum de la capacité constructive pour les équipements publics ou parapublics de 100% et une hauteur maximale au faîte de 16,50 m.

Aucune des oppositions enregistrées dans le cadre de l'enquête publique du PGA n'avait porté ni sur la « Zone d'installations (para-) publiques » ni sur la « Zone de centre de localité ». Après avoir consulté la Commission permanente d'urbanisme, la Municipalité avait, au printemps 2018 déjà, imaginé pouvoir délivrer un permis de construire en dérogation des dispositions en vigueur, mais en accord avec les dispositions du futur plan général d'affectation.

Les diverses séances avec les propriétaires voisins organisées par la Municipalité ont fait émerger de potentielles oppositions qui n'auraient pas permis à l'autorité de délivrer un permis de construire en dérogation des dispositions en vigueur.

En conséquence, considérant les modifications qu'il y a, maintenant, lieu d'apporter au Plan général d'affectation soumis à l'enquête publique en 2015, du temps nécessaire et non entièrement maîtrisable jusqu'à sa mise en vigueur, après avoir pris conseil auprès du Service du développement territorial (SDT), la Municipalité, en accord également avec le CODIR de l'ASIVenoge, a décidé d'élaborer un Plan d'affectation valant permis de construire, sur la base des dispositions de l'article 28 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) du 4 décembre 1985, révision entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018.

Art. 28 Plan d'affectation valant permis de construire ou autorisation préalable d'implantation

¹ Le plan d'affectation, ou une partie de celui-ci, équivaut à un permis de construire ou à une autorisation préalable d'implantation lorsqu'il contient les éléments d'une demande de permis de construire ou d'une demande préalable d'implantation. Les dispositions de police des constructions sont applicables à un tel plan.

² La construction doit commencer dans les cinq ans qui suivent la mise en vigueur du plan. Passé ce délai, une demande de permis de construire doit être présentée pour chaque projet de construction.

Cette procédure comporte deux volets, le premier lié à l'aménagement du territoire, dont la responsabilité relève de l'autorité municipale, le second lié au projet de construction en vue de la délivrance d'un permis de construire, dans ce cas de celle de l'ASIVenoge qui sera le constructeur du bâtiment scolaire implanté sur la parcelle n° 109.

A ce stade, il n'est pas prévu de délivrance de permis de construire pour un bâtiment sur la parcelle n° 688, mais seulement de la définition de l'affectation, de la mesure du sol, d'un gabarit et d'éventuelles autres dispositions complémentaires.

Le volet projet de construction débouchant sur la délivrance d'un permis de construire pour le bâtiment scolaire de 8 classes, 2 salles de dégagement, une salle pour activités créatrices textiles et manuelles et une salle des maîtres a été confié, par le CODIR de l'ASIVenoge au bureau éo architectes à Lausanne.

PROCEDURE

La procédure est identique à celle d'un plan d'affectation ou d'un plan de quartier, c'est-à-dire qu'il sera soumis pour adoption à votre conseil, sur la base d'un préavis, puis au département pour approbation sous l'angle de la légalité et de sa conformité au plan directeur cantonal.

Des séances d'information et de consultation avec les propriétaires voisins seront organisées avant l'envoi du plan à l'examen préalable. Une séance d'information à la population est prévue lors de la mise à l'enquête publique du plan d'affectation valant permis de construire.

Des offres pour le volet aménagement du territoire ont été demandées à trois bureaux d'urbanisme. Seuls deux ont répondu positivement. La Municipalité a retenu l'offre du bureau Fischer Montavon + Associés, architectes-urbanistes SA à Yverdon-les-Bains.

PLANNING

Fin 2019 : Envoi à l'examen préalable au SDT et au serv. cantonaux, art. 37 LATC

Juin 2020 : Enquête publique, art. 38 LATC

3^{ème} trim. 2020 : Adoption par le législatif communal, art. 42 LATC

1^{er} trim. 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 sur un nombre réduit de sites, et spécifiquement à Penthaz, d'où proviennent le plus grand nombre d'élèves, permet de limiter les transports scolaires par bus.

CREDIT

Le montant estimatif des honoraires du bureau Fischer Montavon + Associés s'élève à CHF 58'600.- TTC. Celui-ci ne comprend pas les prestations de tiers, soit celle du géomètre, de l'élaboration d'une maquette, de photomontages, de pose de gabarits, d'études de trafic et d'accessibilité, d'environnement et de paysagisme, dont le montant peut être estimé à environ CHF 20'000.-

Un montant total arrondi à CHF 80'000.- est à prévoir pour l'élaboration du Plan d'affectation valant permis de construire (volet aménagement du territoire).

FINANCEMENT

La Municipalité souhaite financer l'élaboration du présent Plan d'affectation valant permis de construire, volet aménagement du territoire par prélèvement, à raison de 50% du montant sur chacun des fonds de réserve suivants :

- 9.282.100 Fonds de réserve administration général (lequel s'élève à CHF 563'000.-, déduction faite du montant de CHF 400'000.- prévu au budget 2019) ;
- 9.282.500 Fonds de réserve pour écoles, sports et jeunesse (lequel s'élève à CHF 976'100., déduction faite du montant de CHF 50'000.- prévu au budget 2019).

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° 2019-32, ouï le rapport des commissions chargées d'étudier cet objet, considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

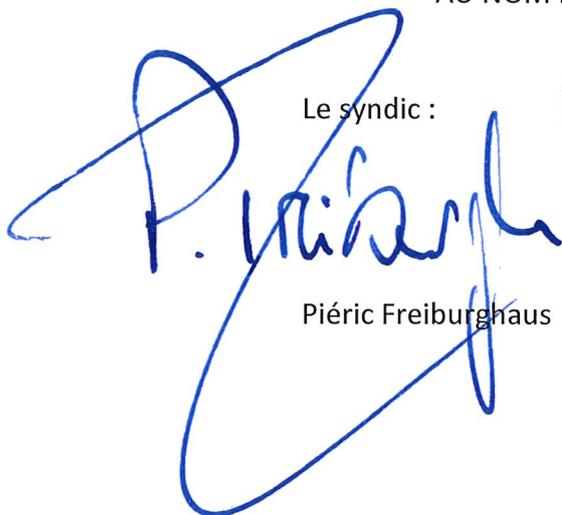
décide

1. D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 80'000.- pour l'élaboration d'un Plan d'affectation valant permis de construire sur les parcelles nos 109 et 688 à Le Cheminet ;
2. D'autoriser la Municipalité à prélever le 50 % du montant ci-dessus, soit CHF 40'000.- sur le Fonds de réserve administration générale, compte 9.282.100.
3. D'autoriser la Municipalité à prélever le 50 % du montant ci-dessus, soit CHF 40'000.- sur le Fonds de réserve pour écoles, sports et jeunesse, compte 9.282.500 ;

Adopté en séance de Municipalité du 15 avril 2019.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

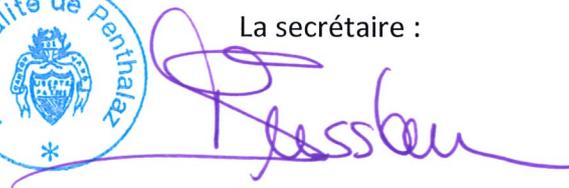
Le syndic :



Piéric Freiburghaus



La secrétaire :



Sylvie Nussbaum

Municipal responsable : M. Piéric Freiburghaus