

MUNICIPALITÉ

COMMUNE
DE
DENGES

PRÉAVIS N° 1/2019

**Addenda au plan de quartier
« Les Ochettes »**

AU CONSEIL COMMUNAL DE DENGES

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 1/2019

Addenda au plan de quartier « Les Ochettes ».

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. INTRODUCTION

Le plan de quartier « Les Ochettes » (ci-après PQ), entré en vigueur le 19 juillet 2016, prévoit la réalisation de 13'898 m² de surface de plancher déterminante (SPd) destinée à des logements et des activités et commerces moyennement gênantes au sens de l'OPB.

Le PQ en vigueur impose la réalisation de 1'200 m² de SPd destinée aux activités et aux commerces. Ces surfaces sont réparties à hauteur de 600 m² de commerce dans le rez-de-chaussée de l'aire de construction A et 600 m² d'activités tertiaires répartis dans le secteur I sans aire de construction spécifique.

Compte tenu des difficultés rencontrées pour la réalisation de cette partie du programme, la municipalité, en accord avec les propriétaires, a décidé de modifier le règlement sur ce point.

2. OBJET DE L'ADDENDA

La présente modification du PQ « Les Ochettes » propose de limiter les surfaces de plancher dédiées aux commerces et aux activités à 600 m² de SPd et localisées impérativement dans l'aire de construction A.

En premier lieu, il s'agit de rappeler que cette modification s'inscrit parfaitement dans les principes d'aménagements définis lors de l'établissement du PQ en 2016. En effet, l'implantation obligatoire des activités ou des commerces dans l'aire de construction A, le long de la route du Lac, poursuit parfaitement la logique de prolongement naturel de l'intensité du cœur villageois de Denges.

La municipalité, en collaboration avec le promoteur, a exploré pendant 2 ans le marché immobilier commercial pour attirer les commerces nécessaires à la réalisation de la première étape du PQ « Les Ochettes ». Ce fastidieux travail n'a donné aucun résultat.

En analysant les raisons de cet échec dans notre recherche, nous avons jeté un regard sur la répartition des zones autorisant les activités ainsi qu'un inventaire sommaire des commerces existants sur le territoire communal.

Une grande partie du territoire communal permet l'implantation d'activités et de commerces (zones mixtes, zones industrielles et artisanales). Les zones industrielles et artisanales sont localisées à distance des quartiers de logements. Les commerces, en revanche, s'implantent en priorité dans les zones mixtes, en relation avec les logements. Il s'agit donc principalement de petits commerces ou services de proximité ainsi que de restaurants.

Parmi les commerces et services, deux noyaux sont clairement identifiables. Le premier est situé au Sud de la commune, le long de la route cantonale. Le quartier des Moulins, auquel on fait allusion, profite non seulement du passage de la RC1, mais également d'une masse critique de logements qui permet l'implantation de commerces et assure leur vitalité.

Le second noyau, au centre du village, est articulé autour de la route communale du Lac et ne dispose de loin pas des atouts cités précédemment. En effectuant l'inventaire des commerces, une enseigne de type alimentaire semblerait manquer. Rappelons-nous l'existence d'une épicerie, laquelle a cessé ses activités. Nous observons l'ouverture d'une grande enseigne suisse de type alimentaire dans la commune voisine de Préverenges. Cette dernière complète l'offre en commerces de proximité et réduit sensiblement l'attractivité des Ochettes pour un développement similaire.

Finalement, il convient de rappeler que le contexte économique relatif aux enseignes commerciales est en plein changement. Depuis l'entrée en vigueur du plan de quartier « Les Ochettes », ce phénomène s'est amplifié. Les innovations technologiques obligent ces dernières à adapter leurs modes de fonctionnement pour répondre aux nouvelles manières d'acheter et de consommer (e-commerce). Cette analyse nous fait constater que les enseignes commerciales se concentrent en premier lieu sur ces adaptations plutôt que sur l'extension des surfaces.

Tenant compte des éléments décrits ci-dessus, et conformément à l'article 63 de la LATC, il est justifié de revoir la répartition des affectations et de relever que les 1'200 m² de SPd aujourd'hui légalisées et destinées aux activités et commerces sont disproportionnés. En effet, ces nouvelles surfaces réduites permettront principalement de répondre à la demande supplémentaire issue du nouveau quartier « Les Ochettes », car l'offre en commerces et services est justement proportionnée dans le cœur du villageois.

Cette surface actuelle, dédiée aux activités et commerces, représente le 8% de la totalité du SPd du PQ (13'898 m²) et il est admis que pour assurer la vitalité d'un nouveau quartier situé en dehors d'un grand centre urbain, une part d'environ 5% dédiée aux activités et commerces est suffisante.

En conclusion, la municipalité considère que la réduction de ces surfaces à 600 m² de SPd, soit 4% de la constructibilité totale, est justifiée.

3. PROCEDURE

L'examen préalable auprès des services cantonaux a eu lieu de juillet à septembre 2018.

Puis la mise à l'enquête publique du 13 octobre au 11 novembre 2018.

4. OPPOSITION / REMARQUE

La commune a pris acte d'une opposition lors de la mise à l'enquête par lettre de l'opposant du 30 octobre 2018 et d'une remarque en date du 08 novembre 2018.

Opposition de M. Jaques Burnat

Résumé de l'opposition

L'opposition porte sur le nombre de places de stationnement que l'opposant juge restrictif et sur l'évaluation de la desserte en transport public.

L'opposant demande également à ce que des aménagements soient fait sur la route de la Plaine afin d'absorber le trafic supplémentaire généré, à terme, par le nouveau quartier.

La municipalité a reçu l'opposant le 12 décembre 2018 pour répondre de manière claire et neutre à sa lettre. A ce propos, vous trouverez, dans les annexes, le procès-verbal de cette audition.

Le citoyen ayant fait une remarque n'a pas souhaité être reçu.

La réponse de la municipalité est limpide, à savoir que le nombre de places de parc pour les logements est compté en tenant compte de la norme VSS, à savoir une place pour 100 m2 de SPd. A relever que le nombre de places initialement prévu pour les activités et commerces sera réduit en fonction des nouvelles surfaces (600 m2) et augmenté pour les logements.

Par conséquent, La Municipalité propose de lever l'opposition.

5. COUTS

Frais du géomètre pour le plan cadastral	fr.	1'200.00
Frais de publications officielles	fr.	549.80
Rapport et règlement du PQ par le bureau d'urbanisme	fr.	<u>2'590.65</u>
TOTAL TTC	fr.	4'340.45
=====		

Ces coûts seront supportés équitablement par les propriétaires des parcelles conformément à la convention signée par tous.

6. CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE DENGES

- vu le préavis N° 1/2019 de la Municipalité
- entendu le rapport de la commission chargée de son étude ;
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour ;

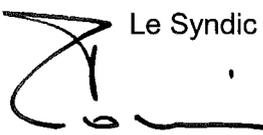
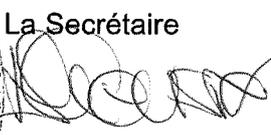
DÉCIDE

1. d'adopter la modification du PQ « Les Ochettes » soumis à l'enquête publique du 13 octobre au 11 novembre 2018
2. d'adopter la réponse à l'opposition formulée lors de l'enquête publique, telle que proposée dans le présent préavis, et de lever dite opposition
3. d'octroyer à la Municipalité tous pouvoirs pour plaider, transiger, compromettre devant toute instance, dans le cadre de l'application ou de tout litige consécutif à l'adoption de l'addenda du PQ « Les Ochettes »
4. d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'avancement de ce dossier

Responsable : M. Francis Monnin, Syndic et municipal des finances

Approuvé en séance de Municipalité le 07 janvier 2019

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

 Le Syndic Francis Monnin		 La Secrétaire A.-Sylvie Gevisier
--	--	--

Denges, le 03 janvier 2019

Annexe : Procès-verbal de la séance de conciliation avec l'opposant



Addenda au PQ Les Ochettes

PV de la séance de conciliation du 12 décembre 2018

Présent(e)s :

Francis Monnin	Syndic
Jaques Burnat	Opposant
Mme Anne-Sylvie Gevisier	Secrétaire municipale

A 11h15 M. Monnin ouvre la séance.

Il explique que pour le préavis qui devra passer devant le Conseil communal, la procédure veut que l'autorité entende les opposants, d'où cette séance.

M. Burnat précise qu'au niveau du parking, il estime que suite à cet addenda, il n'y a pas assez de places de stationnement et il est étonné car le PQ de Préverenges mentionne 1.5 places par logement. M. Monnin ne connaît pas ce PQ mais après renseignement pris auprès du Canton, ce sont les normes VSS qui font foi, soit une place par 100 m² de surface brut de plancher. Le canton a également précisé que lors de la délivrance du permis de construire, le promoteur et la commune devront estimer la nécessité des places supplémentaires qui devront être avalisées par le canton (env. 10%). Pour l'instant nous n'en sommes pas là, mais la question est ouverte et cela viendra ultérieurement. Actuellement il est prévu environ 30 places pour remplacer le parking extérieur mais nous pourrions en demander plus, mais c'est une décision municipale et du promoteur.

Pour les transports publics, M. Burnat ne comprend pas pourquoi un accès sur la RC79 n'est pas possible. M. Monnin rappelle que la municipalité et le bureau d'urbanisme avaient obtenu à l'époque l'aval du Voyer mais ensuite le Canton est revenu en arrière lors de l'examen préalable. Pourtant cela aurait été une bonne chose, mais les entrées se feront depuis la route de la Plaine.

M. Monnin précise qu'il est vrai que le parking est un problème lancinant, mais qui reste plus important en ville que dans notre village, tout en sachant que nous nous trouvons dans une zone urbanisée.

Au niveau des trains, un par heure c'est trop peu. M. Monnin signale que la municipalité est consciente de ce problème mais malheureusement nous ne pouvons pas faire grand-chose. Nous avons des contacts réguliers avec les CFF et revenons sans cesse sur les sujets pertinents notamment le rehaussement des quais. Ce sont des soucis qui nous occupent et que nous ne négligeons pas.

M. Burnat : par rapport aux places de parc, dans ce qu'il a lu dans l'addenda, il n'y a pas d'augmentation, nous lui disons que cela va de soi, mais pour lui non. Il manque des places, de plus, nous ne sommes pas aux normes lausannoises par rapport aux transports publics. Nous avons une modification de ce plan de quartier par 6-8 appartements de plus mais sans places supplémentaires.

M. Monnin dit qu'il y aura une augmentation des places par rapport aux logements.

M. Burnat : Ok mais il a quand même peur car sachant que le canton décide de ce que nous pouvons faire ou non. Il a un souvenir de places de parc mais pas une notion de pourcentage. Ce sont des choses qui ne vont pas de soi et c'est pour cela qu'il souhaite que ce soit clarifié. Il ne comprend pas pourquoi le PQ de Préverenges a pu sortir sur la RC79 et pas le nôtre.

Pour M. Monnin, effectivement il est surprenant que Préverenges a pu et pas nous. Il rappelle que dans le PQ Les Ochettes, il est prévu, tant pour les logements que pour les places visiteurs, environ 143 places de parc pour environ 12924 m² de surface de plancher. Comme nous allons augmenter de 600 m², les places vont être augmentées dans la proportion, soit environ 6 places. M. Burnat demande une confirmation écrite.

Au niveau des transports publics : M. Burnat rappelle que nous n'avons pas les conditions lausannoises mais au niveau des places de parc, le canton applique comme si nous les avions, ce n'est pas compatible. Il avait suggéré voir demandé d'avoir un aménagement au niveau du Ch. des Vergers, car il est difficile d'envisager des véhicules supplémentaires sur la route de la Plaine. Il souhaite que la municipalité se penche sur le problème. M. Monnin demande ce qu'il entend. M. Burnat : je ne suis pas ingénieur, il ne sait pas si un agrandissement est possible mais peut-être un sens unique. Actuellement les bacs à fleurs sont à gauche vers la sortie de l'immeuble de la Place de l'Ancien Collège, ce qui veut dire que ceux qui empruntent la route de la Plaine doivent se déporter. Pour lui, les bacs sont du mauvais côté. M. Monnin précise que cela a été étudié et que c'est pour limiter la vitesse. M. Burnat demande comment nous allons gérer l'afflux de véhicules supplémentaires, il souhaite que la réflexion se fasse avant le début des travaux. C'est pourquoi il revient avec ce sujet comme dans sa première opposition, il y a trois ans. M. Monnin dit qu'à son avis, et c'est son avis, il ne voit pas le problème, mais il en prend note. Ces aménagements sont critiqués mais ils existent bien pour quelque chose. M. Burnat en est conscient mais il se préoccupe quand même de cet état de fait.

M. Monnin dit qu'au niveau de la mobilité, nous devons encore développer le système. M. Burnat dit oui, car il existe bien deux lignes, la 701 et la 702 mais qui n'ont pas de correspondance avec la 705 qui traverse le village. C'est bien mais il faut plus, c'est pour cela qu'il faut profiter du plan de quartier pour augmenter. M. Monnin lui demande s'il passe des fois par Bussigny. M. Burnat pourrait mais c'est une zone supplémentaire donc un coût supplémentaire. M. Monnin rappelle à chaque fois qu'il y a une séance avec les CFF, le fait que sur la ligne Lausanne-Genève, un train pas heure n'est pas suffisant. M. Burnat rappelle qu'avant il y en avait deux, il y avait le train qui allait à Palézieux. M. Monnin précise encore que nous sommes les quatre communes quand nous allons discuter auprès des CFF mais c'est difficile car nous avons chaque fois un autre interlocuteur. M. Burnat est conscient que pour les municipalités ce n'est pas facile, mais il cite l'exemple de Bussigny où c'est le Conseil communal qui a fait bouger. Du moment que la presse est présente et que les débats sont relatés, cela a un autre impact. C'est aussi dans ce sens qu'il a fait opposition.

M. Monnin clôt la séance en demandant à M. Burnat s'il maintient son opposition. Oui.

La séance est levée à 12h00.

Denges, le 03 janvier 2019