



**MUNICIPALITÉ**

**COMMUNE  
DE  
DENGES**

## **PRÉAVIS N° 12/2023**

**Demande d'un crédit extrabudgétaire de  
CHF 436'465.00 TTC pour l'étude de la  
réalisation du plan d'affectation « La  
Pale »**

# AU CONSEIL COMMUNAL DE DENGES

## PRÉAVIS MUNICIPAL N° 12/2023

### **Demande d'un crédit extrabudgétaire de CHF 436'465.00 TTC pour l'étude de la réalisation du plan d'affectation « La Pale »**

---

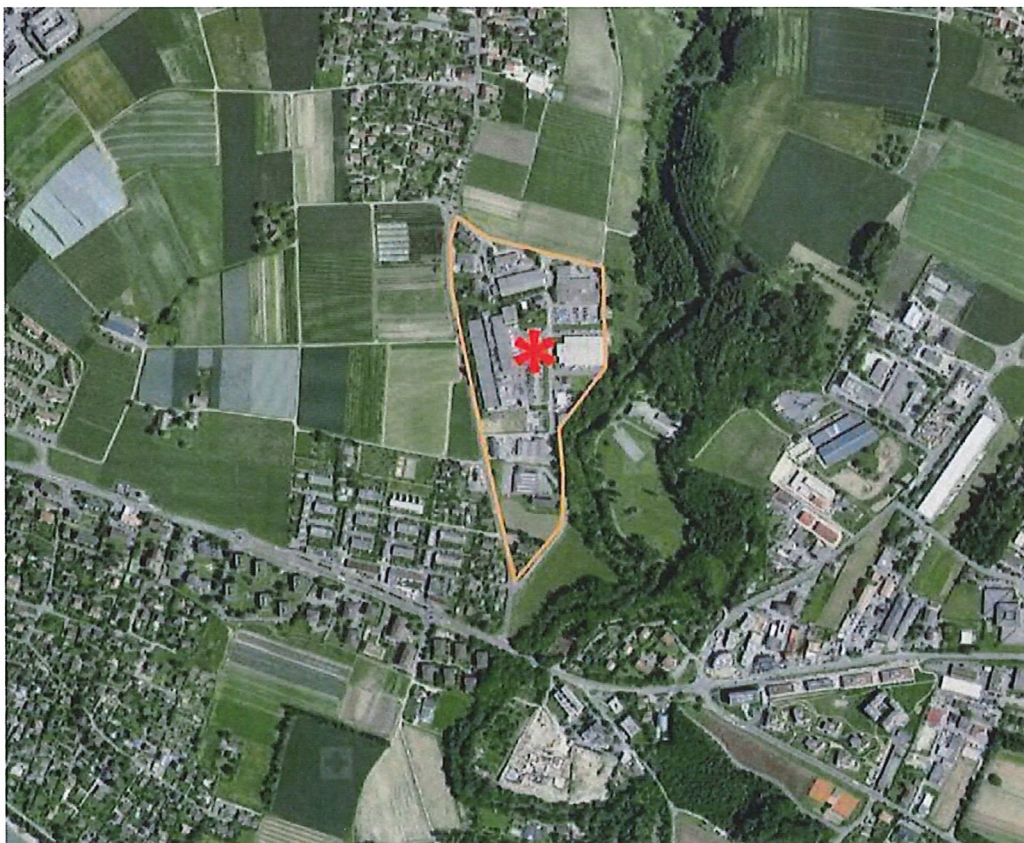
Madame la Présidente,  
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

#### **1. OBJET DU PREAVIS**

Le présent préavis a pour buts de :

- solliciter un crédit d'étude de Fr. 436'465 TTC pour :
  - la finalisation de la vision communale du développement de la zone d'activités de « La Pale » avec la consultation des propriétaires
  - l'élaboration formelle du plan d'affectation (PA) « La Pale ».

Fig. 1 : ZI « La Pale »



## 2. HISTORIQUE ET ENJEUX

Lors de sa séance du 11 octobre 2021, le Conseil communal a accepté un préavis d'étude 06/2021 portant sur une demande de crédit pour l'élaboration de la vision communale concernant la zone d'activités "La Pale" et le réaménagement de l'espace public du village. La Municipalité sollicitait deux crédits d'étude d'un total de Fr. 152'665 TTC pour des études préliminaires et un avant-projet. Le présent préavis traite uniquement de la zone d'activités.

Pour rappel, le préavis 06/2021 avait pour objectif de redévelopper la zone d'activités "La Pale" en une zone d'activité revalorisée et densifiée, tout en préservant le paysage, et en réorganisant les circulations à l'intérieur du site.

Conformément à la LATC, les propriétaires doivent contribuer aux coûts d'étude et d'équipement du futur plan d'affectation "La Pale". Une négociation précoce a été nécessaire pour aligner les intérêts des parties et régler les questions foncières.

Faisant face à plusieurs demandes de permis de construire, la Municipalité a souhaité mettre en place une zone réservée, conformément à l'article 46 LATC, permettant de geler de nouvelles constructions ou transformations qui pourraient nuire au futur plan. Cette zone prévoit une période de 5 ans, prolongeable de 3 ans, pour mettre en œuvre le nouveau plan. La Municipalité a finalement décidé de renoncer à ce processus du fait des coordinations mises en place avec les propriétaires des parcelles concernées. Une convention a été rédigée avec l'ensemble des propriétaires.

En cas de conflit lors de l'élaboration de la nouvelle planification, la commune pourrait activer l'article 47 LATC, qui lui permet de refuser un permis de construire si ce dernier compromet le plan en cours. Si cette procédure est mise en place, la nouvelle planification doit ensuite être soumise à l'enquête publique dans un délai de 14 mois.

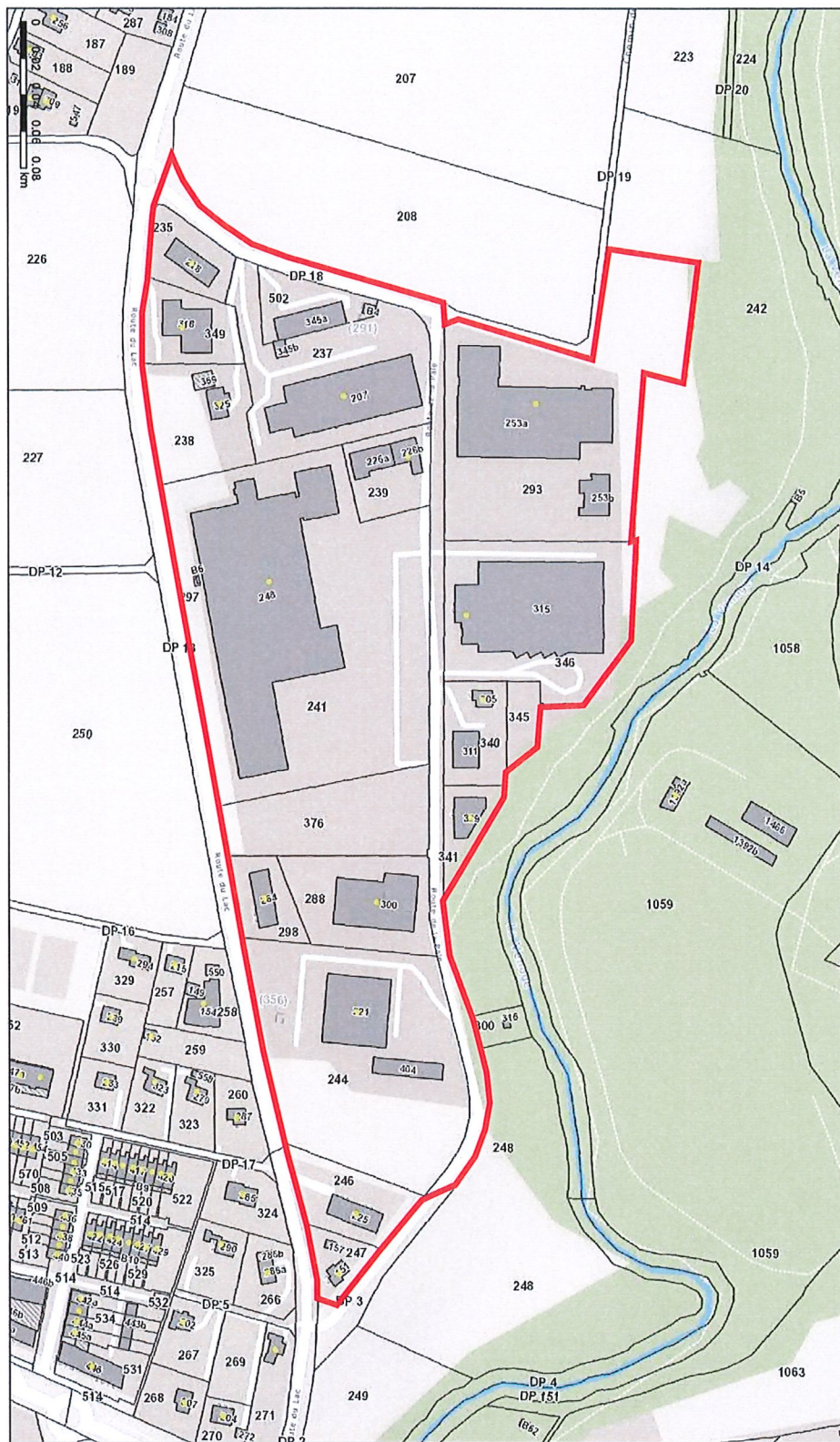
Sur ces bases, la Municipalité souhaite poursuivre l'élaboration du plan d'affectation (PA) « La Pale ».

### 2.1 Rappel de la situation foncière

Le périmètre de la zone d'activités « La Pale » comprend le domaine public communal DP 18 et les parcelles n<sup>os</sup> 235, 237, 238, 239, 241, 244, 246, 247, 288, 293, 297, 298, 340, 341, 345, 346, 349, 376 et 502. Ces 19 parcelles appartiennent à 18 propriétaires (cf. fig. 2 et fig.3).

Le secteur est affecté en zone industrielle, actuellement sous-utilisée, ainsi que de quelques immeubles d'habitation.

Fig. 2 : Situation foncière du secteur « La Pale ».



Informations dépourvues de foi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de la topographie, OpenStreetMap



Fig. 3 : Propriétaires des parcelles comprises dans le secteur « La Pale » état 30 octobre 2023

		La Pale - Denges		Zone		Type de propriétaire		
N° Parcelle	Nom, Prénom	Surface		habitation collective	activité	privé	société	fond de pension
		foncier	bâtiment					
235	Boulanaache Malik, Nassima, Yacine Bugnon Nesrine, Graba Samira	1 661 m2	343 m2	X		X		
237	Tinguely Transports S.A.	7 458 m2	2 386 m2		X		X	
238	Bonjour Myriam et Jean-François	3 458 m2	176 m2		X	X		
239	Ackermann Jean-Daniel	2 054 m2	534 m2		X	X		
241	Durama S.A.	23 058 m2	8 378 m2		X		X	
244	SOLUFONDS S.A.	13 192 m2	1 715 m2		X			X
246	Iseli Pierre	2 333 m2	339 m2	X		X		
247	Michoud Françoise	994 m2	127 m2	X		X		
288	Rosat Patrick, JOWO Immobilier S.A.	4 021 m2	1 273 m2		X		X	
293	Orlatti Real Estate S.A.	15 606 m2	4 129 m2		X		X	
297	Romande Energie S.A.	17 m2	6 m2		X		X	
298	Rosat Patrick	1 483 m2	337 m2		X	X		
340	Monnard Jean-François	2 053 m2	296 m2		X	X		
341	Blatti René-Michel	1 187 m2	314 m2		X	X		
345	Monnard Jean-François	780 m2	-		X	X		
346	Basellandschaftliche Pensionskasse, Liestal	8 580 m2	3 988 m2		X			X
349	Phil Immobilier S.A.	2 161 m2	632 m2		X		X	
376	Durama S.A.	4 565 m2	-		X		X	
502	Rochat Daniel et Heidi, Sulser Antoinette	1 714 m2	533 m2		X	X		
DP 18	Domaine public communal	6 273 m2	-					
<b>Totaux</b>		<b>102 648 m2</b>	<b>25 506 m2</b>	<b>3</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>2</b>

### 3. HISTORIQUE ET ENJEUX

#### 3.1 Présentation de la méthode

La présente demande de crédit vise à financer la finalisation de la vision communale, consolidée avec les propriétaires concernées ainsi que l'ensemble des études nécessaires pour établir un nouveau PA sur le secteur « La Pale » ainsi que l'élaboration formelle de ce dernier. Ce PA, une fois entré en vigueur, permettra aux propriétaires de développer leurs projets de construction (procédure permis de construire), de manière cohérente avec la vision communale. Du côté de la Commune, les études qui vont être menées dans le cadre de l'établissement du PA permettront d'évaluer l'ampleur des engagements financiers de la Commune à terme pour assurer l'accompagnement du développement du secteur (réseau de mobilité, plantations, espace public, etc.).

Fig. 4 : Rappel : esquisse de la vision communale pour le secteur « La Pale ».



### 3.2 Finalisation de la vision

À bout touchant, la vision communale doit désormais être finalisée avec l'aide des propriétaires. Pour ce faire, deux rencontres sous forme d'ateliers sont prévues afin d'entendre les besoins des propriétaires et de pouvoir affiner les possibilités de développement du secteur.

Le premier atelier sera l'occasion d'informer les participants de la procédure en cours et d'écouter leurs attentes. Le bureau d'urbanistes pilote synthétisera cet atelier sous forme d'un scénario présentant les surfaces, gabarits et accès futurs. Le deuxième atelier servira à discuter du scénario et à proposer des adaptations pour l'améliorer. Finalement, une synthèse sera présentée aux propriétaires et des recommandations seront produites pour être intégrées dans le PA.

Durant la phase de finalisation de la vision communale, l'urbaniste pilote travaille en étroite collaboration avec la Municipalité grâce à des séances de préparations et de synthèse.

### **3.3 Etudes à mener**

Pour établir le PA « La Pale », les études techniques décrites ci-après sont nécessaires.

#### **3.3.1. Urbanisme pilote**

L'établissement du PA demande les compétences d'un bureau spécialisé en urbanisme ou en aménagement du territoire pour élaborer les documents techniques d'urbanisme (plan, règlement et rapport 47OAT). Le plan régit notamment les usages du sol (zonage), les limites des constructions ou la localisation des principaux espaces de verdure du secteur. Le règlement fixe quant à lui les règles constructives, les distances aux limites parcellaires et aux voiries, le type d'éclairage public, les mesures de protection de la biodiversité entre autres. Finalement, le rapport 47OAT (selon l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire) justifie l'entière responsabilité des choix pris par la Municipalité par rapport aux prescriptions légales en vigueur (ordonnances, lois cantonales et fédérales, règlement communal...).

Le budget permet de réaliser ces documents de leur version initiale à leur mise à l'enquête publique jusqu'à l'approbation par le Canton et la mise en vigueur du PA. Cela inclut les coordinations avec le canton et les différents corps de métier intervenants durant le processus (géomètre, inspecteur forestier, experts...). Il inclut un traitement des oppositions potentielles parvenant à la commune durant l'enquête publique pour un déroulement normal de la procédure.

#### **3.3.2. Notice d'impact sur l'environnement**

Le secteur « La Pale » comprend environ 9 ha destinés à des activités. Une étude d'impact sur l'environnement (EIE) n'est pas nécessaire, les seuils légaux ne sont pas atteints. Toutefois, compte tenu des enjeux paysagers et environnementaux, une notice d'impact sur l'environnement accompagnera le dossier de PA. Elle évaluera notamment les dangers naturels, les questions d'énergie et les mesures spécifiques à la proximité du secteur avec la Venoge, régie par le Plan d'affectation cantonal Venoge (PAC Venoge).

La tâche sera assurée par l'urbaniste pilote qui possède les compétences à l'interne pour ce genre de rapport. Il sera appuyé par des experts externes.

#### **3.3.3. Etude mobilité**

Une étude mobilité est nécessaire afin d'analyser la génération de trafic et les besoins en stationnement. De plus, l'étude permettra d'évaluer le bruit routier provoqué par les poids lourds desservant le secteur « La Pale » ainsi que les possibilités d'apaisement du trafic à l'intérieur du site. La vision communale comprend déjà certaines propositions pour les sens de circulation et la définition des axes de circulation principaux. L'étude mobilité ira plus loin, notamment dans la définition du nombre de places de stationnement, des emprises pour les manœuvres etc...

#### **3.3.4. Convention financière**

Des conventions foncières sont prévues pour formaliser les engagements qui devront être pris par la Commune d'un côté et par les propriétaires de l'autre, par exemple dans le cas de la création d'un espace public.

### **3.3.5. Paysage, espace public et avant-projet des équipements**

L'élaboration d'un PA est l'occasion de revoir l'organisation de la zone d'activités et de prévoir des espaces extérieurs de qualité. Pour cela, une étude paysagère sera menée pour consolider les principes de la vision communale sur le plan.

La loi cantonale permet à la Commune de demander une contribution aux frais d'équipement (nouvelle voie d'accès, raccordement au réseau d'eau, approvisionnement énergétique, plantation d'arbres, aménagement de voies piétonnes, ...). Cette contribution est réglée par convention et fait l'objet de négociations entre la Municipalité et les propriétaires. Pour évaluer les coûts d'équipement, il est nécessaire d'établir un avant-projet des équipements.

L'avant-projet des équipements consiste à déterminer l'aménagement du sous-sol et des réseaux. La combinaison de l'étude paysagère et de l'avant-projet des équipements permettra d'estimer un coût global pour l'aménagement du domaine public. Avec cela, la Municipalité pourra négocier la participation des propriétaires en toute connaissance de cause.

### **3.3.6. Expertise immobilière et juridique**

Afin de mener à bien ces coordinations concernant la répartition des différents frais liés au PA, la Municipalité a besoin de pouvoir s'appuyer sur une expertise indépendante. Avec l'appui d'un expert en zones industrielles et zones d'activités, la Municipalité sera en mesure de négocier la clé de répartition des coûts entre les propriétaires de manière neutre et objective.

L'établissement d'un PA revêt par ailleurs une composante juridique importante. Bien que la rédaction du règlement soit une prestation assurée par l'urbaniste-pilote, il est important de vérifier les dispositions réglementaires les plus ambitieuses par une lecture juridique. Pour ce faire, la Municipalité prévoit de demander de manière ponctuelle des avis de droit permettant de renforcer les argumentaires et diminuer les risques de blocage. Cette expertise juridique sera par ailleurs nécessaire pour la rédaction des conventions liant la Commune aux propriétaires.

### **3.3.7. Information et concertation publique**

La loi exige de prévoir une communication autour du projet. Outre des échanges réguliers avec les propriétaires, la Municipalité propose de conduire en priorité cette communication à l'endroit des membres du Conseil communal, et dans un 2<sup>e</sup> temps avec la population. La forme exacte de la communication reste à déterminer.





