

## **RAPPORT DE LA COMMISSION CHARGÉE D'Étudier LE 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,

La Commission s'est réunie à deux reprises, les 7 et 13 novembre 2023, pour étudier le préavis susmentionné.

Ont participé à ces séances les membres de la commission selon les détails ci-dessous :

	7.11.23	13.11.23
Silvia Sebastiani Nicollerat (présidente)	X	X
Sylvain Christen (membre)	X	X
Christian Fankhauser (membre)	X	X
Carol Bonvin (membre)	X	X
Anne-Françoise Rose (membre)	Excusée	X

M. Francis Monnin, Syndic, et M. Sylvain Piguet, Municipal, étaient présents à la réunion du 13 novembre en tant que représentants de la Municipalité. Ils ont répondu à notre satisfaction aux nombreuses questions soulevées par ce préavis et nous les remercions de leur disponibilité et des explications qu'ils nous ont fournies.

### Préambule

À la suite du Préavis n°6/2021, les discussions entre la commune et le canton se sont poursuivies et le canton s'est montré disposé à apporter son soutien à la commune dans sa démarche et sa vision.

Le canton a modifié sa vision d'aménagement du territoire et souhaite désormais maintenir le tissu économique à l'intérieur de ses agglomérations. Il n'est désormais plus possible de changer des zones d'activités en zones d'habitations, en raison de leur pénurie.

La Municipalité a pris les devants et décidé d'étudier un possible développement de la zone de «La Pale», afin d'éviter que le canton ne lui impose une zone d'activités avec de l'industrie lourde.

### Analyse et discussions

Ce préavis vise à solliciter un crédit d'étude pour établir un plan d'affectation qui, en raison de sa complexité, nécessite des ressources au-delà de l'étude préliminaire, comme indiqué dans le Préavis n°6/2021.

En réponse à la demande de la commission pour des détails concrets issus de l'étude préliminaire et en regard au montant élevé de la demande de crédit, la Municipalité s'est engagée à présenter une vision plus détaillée lors de la prochaine séance du conseil communal.

### Aspects légaux

La mise à l'enquête de la «zone réservée» a rencontré une opposition unanime des propriétaires. Dans un souci de conciliation et de promotion de la vision communale, la Municipalité a décidé de renoncer à cette mise en place, sous réserve que les propriétaires acceptent une proposition de convention élaborée par la commune et son avocat. Cette convention définit les conditions de mise en œuvre du plan d'affectation de la zone d'activités de La Pale, visant à assurer une collaboration harmonieuse.

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.

Cette nouvelle stratégie, plus souple, permettra de mettre en place un nouveau plan d'affectation en réduisant les oppositions éventuelles.

### Aspects économiques

La réalisation du plan d'affectation de la Pale engendra plusieurs contributions et retours sur investissements à terme:

- La convention règlera certains aspects financiers et inclura aussi des accords fonciers tels que la création d'un espace public.
- Les propriétaires contribueront financièrement via la taxe sur les installations communautaires.
- L'arrivée de nouvelles entreprises générera des recettes fiscales supplémentaires via l'impôt sur les sociétés en plus des impôts fonciers.
- Une subvention cantonale est envisagée, suivant le modèle du Préavis n°6/2021, qui a été subventionnée à hauteur d'environ 20%

### Mise en valeur

Le plan d'affectation vise non seulement à revitaliser et densifier la zone industrielle et artisanale de La Pale, mais également à intégrer des éléments améliorant la qualité de vie de notre commune:

- L'étude d'impact sur l'environnement prendra en compte les enjeux paysagers et environnementaux, notamment la proximité de la Venoge.
- Le plan d'affectation inclut une étude de mobilité et prévoit le réaménagement de la Route du Lac. La commission souhaite, en plus de l'arborisation, une attention particulière à la mobilité douce et à la création d'une piste cyclable de qualité.
- La perméabilité entre les quartiers d'habitation et la Venoge est intégrée dans le plan d'affectation.
- L'augmentation du coefficient de construction rendra la zone plus attractive pour l'installation d'entreprises, lui donnant une nouvelle vie et générant ainsi de nouveaux revenus pour la commune.

### Conclusion

À ce stade, il est indéniable que certains éléments précis manquent encore. Cependant, en toute conscience de l'importance de ce projet et de la nécessité de faire progresser la démarche afin de redynamiser la zone, la Commission, à l'unanimité, recommande d'accepter le Préavis n°12/2023, tel que présenté par la Municipalité.

Pour la Commission chargée d'étudier le Préavis n°12/2023

Fait à Denges, le 21 novembre 2023



Silvia Sebastiani Nicollerat  
Présidente-rapporteuse

### Annexe

- Questions/réponses

**1- Pourquoi avez-vous découpé l'aménagement de la zone d'activité de la Pale avec le réaménagement de l'espace public au village?**

Nous avons présenté aux services cantonaux notre étude sur la zone de rencontre (20 km/h) au centre du village et constaté que sa réalisation n'était guère envisageable. L'option «interdiction au trafic poids lourds» n'a pas rencontré d'adhésion. Pour rappel, les limitations de vitesse, les interdictions de circuler, sont des prérogatives cantonales. Par contre, nous gardons à l'esprit l'amélioration des espaces publics existants, à travers des plantations et autres mesures d'accompagnement.

La vision communale définissant un concept global de la traversée du village, en proposant des mesures concrètes le long de la Route du Lac, à la hauteur de la zone d'activités de la Pale, fait partie du nouveau plan d'affectation.

**2- La convention entre la Municipalité et les propriétaires est-elle confidentielle?**

Oui et à ce stade, elle est en cours de signature auprès de tous les propriétaires. La Municipalité n'a pas encore signé cette convention. La finalisation de ce document est en bonne voie.

**3- Une partie des coûts d'étude pourraient-ils être remboursés par les propriétaires? Si oui, avez-vous une idée du montant?**

Les propriétaires doivent contribuer aux coûts d'étude et d'équipement du futur plan d'affectation. À ce stade, il est difficile d'articuler un montant, dont les principes sont définis dans l'art. 5.7. de la convention en cours de signature.

**4- Différence entre zone d'activité et zone industrielle? Quels sont les espaces publics prévus?**

Dans la vision communale, nous souhaitons revoir l'organisation de la zone et prévoir des espaces publics de qualité. À ce stade, nous ne sommes pas en mesure de vous donner plus de détails.

**5- Le plan en page 6 suggère une arborisation du DP 18. Cela fait-il partie de votre PA, alors qu'en préambule, le réaménagement de l'espace public du village ne fait plus partie du projet?**

Le DP 18 fait partie de la zone d'activités de la Pale et non du village. Nous voulons donner un aspect paysager à la réaffectation de la zone.

**6- Cette zone fait environ 203 000 m<sup>2</sup>, en ce moment 25 000 m<sup>2</sup> sont construits. Vous visez quelle surface construite à l'avenir?**

Le crédit d'étude soumis au Conseil Communal nous permettra, si approbation, de répondre à cette question. Toutefois, l'objectif est d'augmenter le coefficient de construction, en tenant compte des besoins de l'économie actuelle, tout en respectant et valorisant l'environnement.

**7- Avez-vous des idées de qui pourrait être intéressé par cette zone? Quels types d'industries? EPFL? Startups? Autres?**

Les types de sociétés décrites dans votre question pourraient être intéressées, c'est certain. La localisation de la zone et notre vision ne permettront certainement pas à de l'industrie lourde de s'installer (pas de raccordement aux voies ferrées).

Nous rappelons à ce propos que l'initiation d'un nouveau Plan d'affectation a été mise en place, car une pression existait pour de l'industrie lourde et notre démarche pro-active a modifié cette vision cantonale (voir examen préalable).

**8- Allez-vous faire des appels d'offres pour les différents bureaux engagés dans ce processus? Avez-vous déjà des idées des bureaux candidats? Combien de bureaux seront engagés?**

Nous avons demandé des offres à plusieurs bureaux pour établir la vision communale et la suite du travail. Notre choix s'est porté sur le bureau Urbaplan qui travaillera avec la Municipalité et les propriétaires pour l'établissement du PA. Le besoin d'autres mandataires sera discuté au fur à mesure de l'avancement du projet, les éventuels mandats seront en dessous de seuil de marché public.

**9- Point 3.3.3. Étude mobilité: pouvez-vous nous en dire plus? Qu'en est-il de la piste cyclable? La circulation que dans un sens pour les camions comme prévu initialement? Vitesse et autre modulation du trafic?**

La mobilité fait partie de l'étude du PA, en y incluant la mobilité douce. En ce qui concerne le trafic des camions et la modulation du trafic, notre vision n'a pas changé et ce sera notre mission de défendre nos propositions devant les instances cantonales.

**10- Prévoir des espaces extérieurs de qualité, pouvez-vous préciser ce que vous imaginez? Arborisation? Voie piétonne entre la Route du Lac et l'accès à la Venoge?**

La transition piétonne entre les quartiers d'habitation à l'ouest de la Pale et la zone d'activités sera étudiée sérieusement. L'objectif final est de faire vivre l'endroit et de rendre la zone conviviale pour tous les habitants.