



PRÉAVIS MUNICIPAL N° 12/24

Remaniements parcellaires – cession de la parcelle communale n° 64 à l'État et transfert d'une surface équivalente issue des parcelles n°s 64 et 65 au domaine public

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1 Préambule

Le présent préavis porte sur la cession de la parcelle communale n° 64 à l'État de Vaud et la cession par l'État d'une surface équivalente issue des parcelles n°s 64 et 65 à transférer au domaine public communal.

Ces remaniements parcellaires sont indispensables pour permettre la réalisation des aménagements urbains du projet de requalification de la route cantonale d'une part, et pour valoriser les droits à bâtir de la parcelle communale n° 64 dans un projet commun avec la parcelle n° 65 d'autre part.

2 Historique

La Municipalité rappelle que le projet de construction de logements d'utilité publique de la SVL a été initié conjointement par la Commune et le Canton, sous la coordination de la Société Vaudoise pour le Logement (SVL), via un mandat d'études parallèles (MEP). Le programme du MEP prévoyait la construction d'un bâtiment de logements sur les parcelles n°s 64 et 65, ainsi qu'une résidence pour seniors avec centre d'accueil de jour sur la parcelle n° 63.

La présentation des travaux des bureaux d'architectes invités s'est tenue en mai 2019, conduisant le jury à recommander la mise en œuvre d'un parking mutualisé pour les projets à réaliser sur les trois parcelles mentionnées. Le jury a également suggéré l'application de l'article 97 du RPE, permettant à la municipalité d'accorder des dérogations constructives pour des bâtiments d'intérêt public, autorisant ainsi la réalisation d'un immeuble de logements sur les parcelles n°s 64 et 65.

Il convient également de rappeler que le plan d'alignement des constructions sur les parcelles n°s 63, 64 et 65 a été modifié en accord avec le Canton (décision du 29 octobre 2020 du Conseil communal) pour permettre la réalisation des projets mentionnés, en cohérence avec les principaux objectifs d'urbanisation définis par le Schéma directeur.

3 Descriptif du projet SVL

La parcelle cantonale n° 65 a été confiée par le Canton à la SVL afin de préparer le terrain à sa destination finale et d'organiser un appel d'offres à investisseurs pour l'octroi d'un droit de superficie permettant la réalisation de logements d'utilité publique de type logement à loyers abordables (LLA) au sens de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

Les différentes études et démarches de planification du secteur entreprises conjointement entre la SVL et la Commune depuis 2019 ont permis d'établir les objectifs suivants :

- Réalisation d'un projet de logements communs sur les parcelles n°s 64 et 65 ;
- Intégration d'une surface d'activité dans le projet des parcelles n°s 64 et 65 ;
- Intégration des places de stationnement nécessaires au projet des parcelles n°s 64 et 65 dans le parking souterrain prévu sur la parcelle 63 ;
- Requalification de la liaison piétonne entre la route cantonale et le chemin du Collège ;
- Cession d'une surface de terrain issue des parcelles n°s 64 et 65 au domaine public pour les besoins du projet de requalification de la route cantonale.

Ces objectifs feront parties intégrantes du cahier des charges du projet à développer sur le terrain de l'État. Le cahier des charges de l'appel d'offres exigera en outre la réalisation d'un projet qualitatif en termes d'architecture et de développement durable.

Tous les logements devront être reconnus d'utilité publique de type LLA dans le cadre de la demande d'autorisation de construire. Pour rappel, les LLA sont destinés à tous les types de ménages (étudiants, jeunes actifs, familles, seniors) et à toutes les classes socio-économiques. Les LLA ne bénéficient d'aucune subvention communale ou cantonale, mais ils proposent des loyers sensiblement inférieurs aux prix du marché locatif libre, l'état locatif étant plafonné et contrôlé par l'État.

Une surface d'activité d'environ 300 m² pourra être prévue au rez-de-chaussée supérieur, de plain-pied et en lien direct avec la route cantonale et la liaison piétonne entre le centre de la commune et le site scolaire. Les réflexions en cours portent sur l'intégration d'un centre PPLS ou d'un autre programme public ou parapublic répondant aux besoins de la commune.

Une attention particulière sera portée sur la qualité des aménagements extérieurs et en particulier sur la relation du futur bâtiment à l'espace public.

Conformément aux recommandations issues du MEP de 2019, les besoins en stationnement pour les futurs habitants ont été intégrés dans le dimensionnement du parking souterrain à réaliser sur la parcelle n° 63. Seul un nombre limité de places de stationnement sera créé en surface pour les besoins des visiteurs et des services d'urgences. Ces places seront vraisemblablement créées en bordure du chemin du Collège et l'accès au site est prévu depuis l'avenue de Croix-de-Rive à l'est.

Le calendrier intentionnel du projet est le suivant :

<i>Décision du Conseil communal</i>	<i>février 2025</i>
<i>Lancement de l'appel d'offres à investisseurs par la SVL</i>	<i>mars 2025</i>
<i>Début des études du projet du lauréat de l'appel d'offres</i>	<i>juillet 2025</i>
<i>Dépôt de la demande d'autorisation de construire</i>	<i>décembre 2026</i>
<i>Délai présumé d'obtention des autorisations de construire</i>	<i>6 mois</i>
<i>Mise en exploitation des nouvelles constructions</i>	<i>automne 2029</i>

4 Projets connexes

4.1 Liaison piétonne RC1 – Chemin du Collège

Une zone d'interface dédiée à la mobilité douce et aux points de rencontre entre le village et le complexe scolaire est prévue d'être aménagée en prolongation de l'actuel passage sous-voie et du futur passage piéton. Ce point de convergence des flux piétons sera développé en collaboration avec les parties prenantes, à savoir SVL, For'Home et la Commune. Cette zone constituera l'entrée principale du collège et fera également l'objet d'une étude dans le cadre du projet paysager du site scolaire.

4.2 Parcelles n^{os} 63, 917, 918, 95 et 1991 — Projet For'Home

La Commune de Préverenges a accordé à la société For'Home SA, la possibilité de construire une résidence pour seniors avec services médicalisés, et une organisation privée de soins à domicile de jour et de nuit, ainsi qu'un parking souterrain mutualisé.

La Commune a constitué, en faveur de la société For'Home SA, un droit de superficie qui s'exercera sur les parcelles n^{os} 63, 917, 918, 95 et 1991 de Préverenges.

La superficière peut construire et maintenir sur la parcelle objet de la servitude de droit de superficie :

- Un bâtiment abritant une résidence pour seniors avec services médicalisés, et une organisation privée de soins à domicile de jour et de nuit, lequel sera construit en surface de la parcelle 63 et sous les parcelles 63 et 1991. Le bâtiment comprendra 25 appartements protégés et médicalisés.
- Un parking souterrain mutualisé sera construit au sous-sol des parcelles 63, 917, 918, 95 et 1991. Il comprendra 120 places de parc pour véhicules ainsi que 11 places de parc pour motos au total. 26 places sont privées, 94 places de parc pour véhicules, comprenant 8 places de parc pour PMR, ainsi que 8 places pour véhicules à deux roues seront mises à disposition de la Commune.

4.3 Route cantonale RC1

La RC1 et la coupure qu'elle crée à travers le territoire de Préverenges sont une source constante de préoccupation. Le projet cantonal de réaménagement de la RC1, allant de la Venoge à la limite intercommunale Préverenges/Morges, vise principalement à intégrer de manière optimale les transports publics et la mobilité douce. Les premières propositions d'aménagement spécifiques à ces modes ont conduit à des emprises excessives, contraires aux objectifs communaux.

En réponse, la Municipalité a décidé de proposer une alternative au projet cantonal. En collaboration avec le bureau team+, elle a élaboré un concept pour l'aménagement de la RC1 et la gestion multimodale des circulations, mieux aligné avec les lignes directrices de la commune. Le projet prévoit néanmoins toujours une emprise sur les parcelles n^{os} 64 et 65 pour l'implantation d'un arrêt de bus.

4.4 Prolongement du Chemin du Collège

Ce projet vise à améliorer l'accès aux bâtiments situés au n^{os} 9 et 11 du Chemin du Collège, ainsi qu'à celui de la Route de Genève 40, et à permettre l'accès des véhicules d'intervention au nord du site scolaire. L'élargissement offre également un passage plus clair pour les piétons et les usagers de mobilité douce en direction de la plage. La largeur maximale reste modeste, à 4 mètres, permettant un trafic motorisé en alternance et le passage des mobilités douces. L'accès automobile est prévu d'être régulé par des bornes amovibles ou une barrière pour éviter un usage abusif de ce chemin.

4.5 Site scolaire Les Voiles du Léman

Depuis 2021, la Commune de Préverenges engage une réflexion globale sur l'avenir du site scolaire des Voiles du Léman, visant à en orienter le développement à court, moyen et long terme. Les grandes lignes du projet sont établies dans l'image directrice du site à l'horizon 2022 – 2035.

La première phase prévoit la construction de deux bâtiments parascolaires. Le programme architectural se répartit en deux structures principales : le bâtiment A, situé au-dessus du futur parking souterrain de For'Home, qui comprend deux UAPE, une bibliothèque et une ludothèque ; et le bâtiment B, au cœur du site scolaire, qui regroupe une cantine, une infirmerie et le centre des jeunes « Univers 1028 ».

5 Objet du préavis

5.1 Cession de la parcelle communale n° 64 au Canton à titre gratuit

Bien que la parcelle n° 64 dispose de droits à bâtir théoriques, ceux-ci ne sont pas exploitables en raison de la géométrie de la parcelle qui ne permet aucune construction. L'art. 26 RPE impose en effet une distance à la limite de la propriété voisine ou du domaine public de minimum 6 m de toutes parts d'une construction, soit un total de 12 m au minimum.

La cession de la parcelle 64 à l'État permet de valoriser les droits à bâtir tout en soutenant un projet d'utilité publique répondant aux besoins de la population, tous les logements futurs devant être reconnus d'utilité publique.

Proposition est faite de céder la parcelle communale 64 à l'État à titre gratuit, afin de permettre la réalisation d'un projet commun sur les deux parcelles n°s 64 et 65.

En contrepartie, l'État s'engage à créer uniquement des logements locatifs à loyer abordable sur les parcelles n°s 64 et 65, à renoncer à créer des logements à loyer libre, et à transférer une surface équivalente au domaine public, comme décrit ci-après.

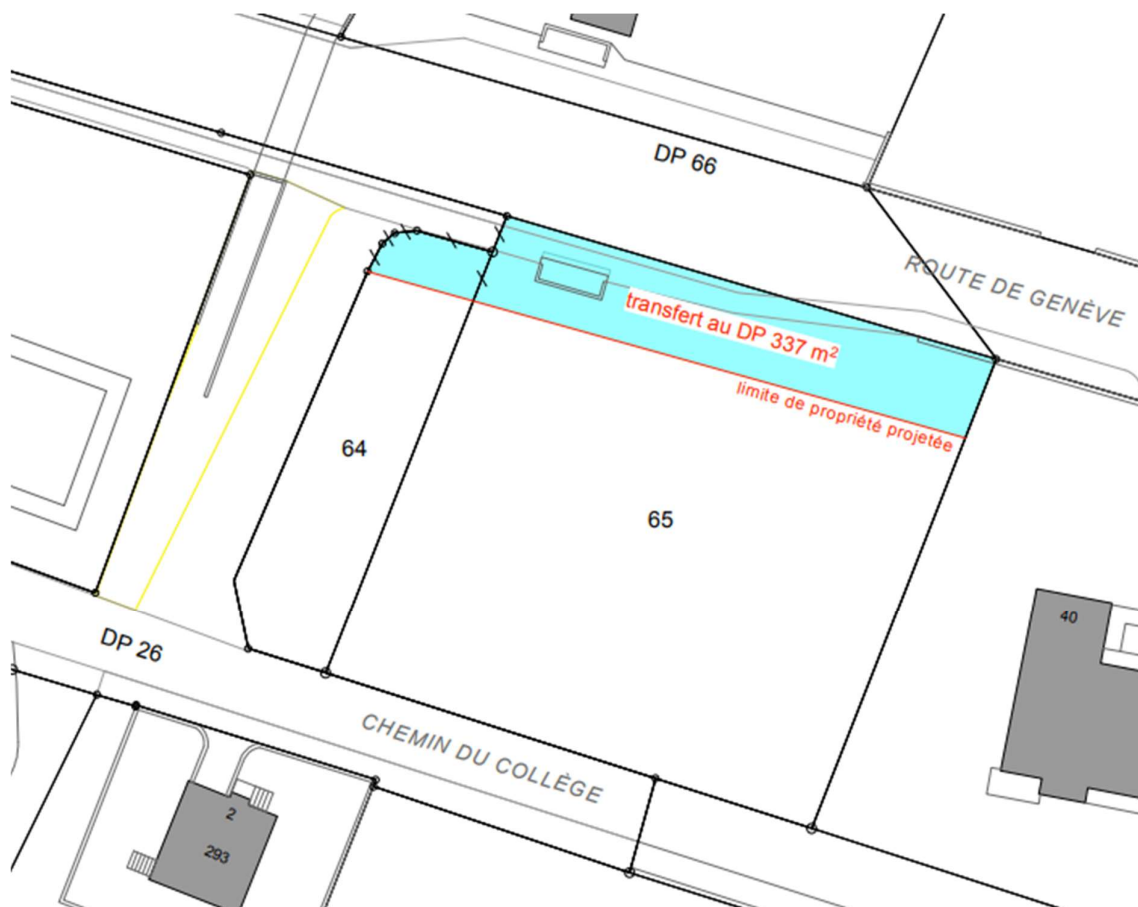
De plus, l'état s'engage à intégrer aux conditions de mise à disposition du terrain l'obligation pour le futur superficiaire de contribuer financièrement aux coûts d'aménagement de l'espace public aux abords des parcelles n°s 64 et 65 pour un montant maximum de CHF 139'000, déterminé sur la base des droits à bâtir issus de la parcelle n° 64.

Enfin, comme mentionné ci-après, les frais de remaniement ainsi que ceux liés au projet sont assumés par l'État.

5.2 Transfert d'une surface équivalente au domaine public communal à titre gratuit

En contrepartie de la cession de la parcelle communale 64, **l'État s'engage à transférer une surface équivalente issue des parcelles n°s 64 et 65 au domaine public** pour les besoins du projet de requalification de la route cantonale RC1.

La surface à transférer des parcelles n°s 64 et 65 au domaine public est représentée en bleu sur le plan ci-après. Elle correspond à une bande de terrain d'une longueur d'environ 50 m en contiguïté de la RC1 au nord du site. L'emprise exacte de la surface à céder au DP pourra être déterminée ultérieurement selon les besoins du projet d'aménagement de l'espace public.



Le transfert au domaine public est conditionné à l'obtention du permis de construire du projet des parcelles n°s 64 et 65. La mise à disposition du terrain de manière anticipée pourra être prévu par le biais d'une servitude, en cas de retard dans la délivrance du permis de construire lié à des oppositions, notamment.

En application de l'art. 84 RPE, la surface de la parcelle transférée au domaine public pour la réalisation d'une voie publique reste acquise dans le calcul de la surface bâtie.

5.3 État parcellaire actuel et futur

Le tableau ci-dessous présente les surfaces des parcelles propriétés de la commune et de l'État avant et après transferts de propriété et démontre l'équilibre de l'opération en termes de propriété foncière pour les deux parties.

<i>Parcellaire</i>	COMMUNE		CANTON	
	<i>Actuel</i>	<i>Futur</i>	<i>Actuel</i>	<i>Futur</i>
RF 64	337			~ 300
RF 65			1'704	~ 1'404
DP 26	2'580	2'917		
Totaux	2'917	2'917	1'704	1'704

6 Financement

Tous les frais liés au remaniement parcellaire objet du présent préavis sont à la charge du Canton qui assure également l'organisation de la procédure et le pilotage des mandataires externes.

7 Calendrier intentionnel

Les démarches nécessaires au remaniement parcellaire objet du présent préavis débuteront dans un délai de 3 mois suivant la décision du Conseil communal.

Condition préalable à la cession de la parcelle 64, une convention sera établie entre la Commune et l'État portant sur la cession ultérieure d'une surface de 337 m² issue des parcelles 64 et 65 au domaine public.

8 Conclusion

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PRÉVERENGES

- vu le préavis municipal n° 12/24 du 29 novembre 2024 ;
- ouï le rapport de la commission chargée de son étude ;
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour ;

DÉCIDE

- 1) de valider la cession de la parcelle communale n° 64 à l'État de Vaud à titre gratuit ;
- 2) d'établir une convention avec l'État de Vaud prévoyant le versement, par le futur superficiaire de la parcelle n° 64, d'une contribution financière aux coûts des aménagements publics à réaliser aux abords des parcelles n^{os} 64 et 65 ;
- 3) d'établir avec l'État de Vaud une convention prévoyant la cession au domaine public à titre gratuit d'une surface de 337 m² issue des parcelles n^{os} 64 et 65, dont l'emprise sera définie en accord entre les parties sur la base du projet définitif de requalification de la RC1.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 2 décembre 2024

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Le Secrétaire municipal :

Guy Delacrétaz

Antoine Monnier

Préavis n° 12/24

Délégué de la Municipalité :

M. Hervé Nusbaumer

Proposition de date pour la 1^{re} séance de la Commission :

7 janvier 2025, 19h30

Lieu :

Annexe II de l'administration communale

Préverenges, le 29 novembre 2024