



RAPPORT DE COMMISSION AU CONSEIL COMMUNAL

Objet : Préavis No 06/16 : Modification du Plan partiel d'affectation « Au Centre du Fey »

Mesdames et messieurs les conseillers,

La commission nommée pour cet objet, convoquée à la hâte, s'est réunie le mardi 27 septembre 2016 à 20 H à la salle de Mazan ; elle était composée de Mesdames Matthey et Salomon et de Messieurs Bula et Iseni.

La commission remercie MM. les Municipaux Jean-Philippe Steck et Félix Sturner ainsi que M. Alain Mathis pour leurs éclaircissements et explications.

1. Historique

En vue de la construction d'un nouveau collège de 22 classes, la Municipalité avec l'AIMLE, ont étudié, au cours des années 2014, 2015 et 2016, plusieurs variantes d'implantation pour cette nouvelle construction. Une solution s'est dégagée et c'est sur le Fey que cette implantation a été jugée la plus appropriée, ce qui nécessitait la révision du PPA datant de 1974.

Le nouveau PPA et son règlement d'application ont donc été élaborés et soumis à l'enquête publique du 23 avril au 22 mai 2016.

Le préavis municipal a été élaboré parallèlement en date du 9 mai 2016 et la commission ad'hoc s'est réunie le 25 mai pour en débattre.

Entre temps, soit le 20 mai, une opposition a été déposée par la maison Madliger & Chenevard, propriétaires ou copropriétaires de parcelles voisines de la parcelle 1328 dévolue à la construction du nouveau collège.

La réponse municipale à l'opposition a été transmise au recourant le 26 mai et une séance de conciliation a eu lieu le 31 mai avec la Municipalité, mais sans résultat concret.

Le conseil communal du 14 juin a pris connaissance du rapport de la commission et a fait siennes les conclusions municipales en levant l'opposition telle que formulée par la maison Madliger & Chenevard.

2. Teneur de l'opposition et réponse municipale.

L'opposition contestait principalement les éléments suivants :

- le PPA actualisé ne répondait plus aux objectifs prioritaires du PPA de 1974, soit de favoriser une zone d'habitation
- la surface de plancher et le volume de construction prévu ne correspondait pas au règlement de 1974 (surface maximale de 1000 m²)
- le périmètre du nouveau PPA ne correspondait pas à l'ancien
- les limites de propriétés étaient favorables à la commune (3m) et défavorables aux propriétaires voisins (7m) ; de même, la limite de 3m avec le chemin du Champ du Gour ne se justifiait pas
- la hauteur autorisée de 541,2 m (voir 544,2 m avec un logement de service) au lieu des 530 m prévu permettait la construction d'un étage supplémentaire sur la bâtiment scolaire alors que l'altitude maximale autorisée pour les parcelles voisines n'est que de 537.5 m.
- la toiture végétalisée prévue au-dessus des parkings n'était pas reprise dans le nouveau PPA
- le problème du parking sauvage dans cette zone n'était pas résolue.
- En définitive, les opposants faisaient valoir une certaine discrimination entre les propriétaires

La Municipalité, dans sa réponse du 26 mai 2016 a repris un par un les éléments contestés et y a répondu en arguant principalement que comparer 1974 et 2016 était peu sérieux ; le quartier du Fey comptait à l'époque quelques 300 habitants contre 1500 aujourd'hui. Les données démographiques et urbanistiques ont donc changé et il faut adapter les plans aux contraintes actuelles.

3. Nouvelle négociation

La décision du conseil communal a été transmise au SDT afin qu'il signifie à l'opposant la levée de l'opposition, ce qui n'a pas encore été fait à ce jour.

L'opposant a contacté début juillet la nouvelle Municipalité afin de lui faire part de son intention de poursuivre son action et ainsi de faire recours à la Cour de droit administratif ; il s'est dit toutefois ouvert à une nouvelle négociation afin d'éviter ce recours.

Étant entendu que le projet de construction de l'AIMLE avance à grand pas, et afin de faire en sorte que la rentrée scolaire 2018 se fasse dans les nouveaux locaux, la Municipalité a décidé d'accepter cette nouvelle négociation. Plusieurs séances de travail ont eu lieu et finalement un accord a pu être trouvé entre les parties, accord qui stipule les points principaux suivants :

- augmenter la distance par rapport au chemin du Champ du Gour de 1 m (4 m au lieu de 3).
- supprimer l'altitude maximale de 541,2 m prévue dans le premier projet, ce qui ne permet plus l'addition d'un étage supplémentaire au collège. L'altitude maximale est la même que sur la parcelle voisine soit 537,5 m.
- fixer la limite de construction par rapport à la parcelle 1338 à 6 m au lieu des 3 m prévu.

De plus, l'article 5. 2 du règlement a été modifié afin de remettre l'obligation d'avoir une toiture végétalisée sur le parking prévu sur la parcelle 1338. Enfin, l'alinéa 3 de l'art. 6.3 qui disait : « A l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions scolaires, la hauteur des bâtiments peut comporter, sur la partie sud, un étage supplémentaire, dont la hauteur maximale est fixée dans le plan » a été supprimé tandis que l'alinéa 4 a été allégé.

La principale pierre d'achoppement, soit la hauteur des bâtiments étant levée, l'opposant a accepté de retirer son opposition et s'est dit prêt à signer une convention allant dans ce sens, convention qui lui a été transmise le 20 septembre 2016. Une copie de cette convention a été envoyée au SDT afin qu'il se prononce sur une éventuelle nouvelle mise à l'enquête ; la Municipalité espère que ce ne sera pas nécessaire, étant entendu que le projet est moins ambitieux et que les propriétaires voisins ne sont pas lésés. Une nouvelle mise à l'enquête retarderait à nouveau la construction.

4. Procédure

Les étapes à franchir jusqu'à l'acceptation de ce PPA sont :

- le vote souhaité positif du Conseil communal sur le préavis 06/16
- l'acceptation par le STD des modifications par rapport au projet antérieur (en espérant éviter une seconde mise à l'enquête)
- la signature de la convention par l'opposant.

Une fois ces étapes franchies, le projet de constructions des 22 classes prévues ainsi que celui de la salle de sport pourront se concrétiser et être soumis à l'enquête publique.

5. Conclusion

La commission remercie la Municipalité d'avoir repris rapidement ce dossier et d'avoir trouver une solution convenant aux deux parties ; il sera toujours opportun de discuter d'un étage supplémentaire en temps voulu ou de proposer d'autres solutions si le nombre de classes s'avérait à l'avenir insuffisant.

C'est donc à l'unanimité de ses membres que la commission nommée pour cet objet vous demande d'accepter la seule conclusion de ce préavis soit :

- vu le préavis de la Municipalité N° 06/16 ;
- ouï le rapport de la commission chargée de son étude ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

1. approuve la modification du Plan partiel d'affectation « Au Centre du Fey » et de son règlement.

Le rapporteur :

Charles. Charvet