



COMMUNE DE FOUNEX
Municipalité

Préavis N° 43/2016-2021

**Demande de crédit d'un montant de
CHF 115'000.00 TTC en vue de financer les
études et prestations nécessaires à la
réalisation d'un plan partiel d'affectation au
lieu-dit « La Marjolaine »**

Responsabilité du dossier :
Aménagement du territoire
M. François Debluë - syndic

Founex, le 24 avril 2018

TABLE DES MATIÈRES

1. Préambule	3
2. Localisation du périmètre du PPA	3
3. Utilisation actuelle des parcelles	4
4. Utilisation future des parcelles	4
5. Coordination avec la stratégie de gestion des zones d'activités	4
6. Procédure d'élaboration du PPA	5
7. Estimation des coûts	6
8. Conclusions	7

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Depuis 2012 déjà, la Municipalité planche sur le projet d'aménagement d'une zone artisanale au lieu-dit « La Marjolaine ». Un premier mandat avait été donné au bureau d'urbanisme GEA Vallotton et Chanard SA et les frais y relatifs avaient été portés au budget.

L'avant-projet a été présenté au Service cantonal du développement territorial en janvier 2013, mais ledit service nous a alors indiqué que la localisation des zones d'activités devait être issue d'une réflexion à l'échelle régionale. Par ailleurs, les besoins pour notre commune devaient être précisés compte tenu du projet de zones d'activités également en cours à proximité de l'échangeur autoroutier. Ainsi, la Municipalité devait d'une part prendre contact avec le Conseil régional et d'autre part décider si elle souhaitait privilégier l'aménagement d'une zone artisanale sur les parcelles communales sises en zone d'utilité publique à La Marjolaine ou sur la parcelle privée N° 511 bordant le site des SITSE en bordure de l'autoroute.

Dans l'impossibilité de trouver un arrangement avec les propriétaires de la parcelle N° 511, la Municipalité a finalement pris la décision de privilégier une zone artisanale sur les parcelles communales Nos 135, 136, 137, 138 et 769, colloquées en zone d'utilité publique, ceci d'autant plus qu'elle a été approchée par trois constructeurs, mécaniciens et préparateurs de bateaux, en vue de l'aménagement d'un pôle naval sur les parcelles précitées.

2. Localisation du périmètre du PPA

Le périmètre du PPA « La Marjolaine » est constitué des parcelles Nos 135, 136, 137, 138 et 769, toutes propriétés de la commune de Founex. D'une surface d'environ 14'950 m², le site est situé au nord-est du territoire communal, à proximité du lac. Il est délimité au nord par le chemin de la Marjolaine sis sur la parcelle privée communale N° 870 (continuité de l'Avenue de Bossey), à l'ouest par la Route Suisse, au sud par une zone de villas et à l'est par le chemin de la Marjolaine DP 1025.



3. Utilisation actuelle des parcelles

Jusqu'en 2014, la parcelle N° 769 était occupée par la station d'épuration de Founex/Céligny ainsi que par une station de pompage appartenant aux SITSE et un transformateur appartenant à la Romande Energie. Suite à la construction de la nouvelle station d'épuration intercommunale, appartenant aux SITSE, une grande partie du terrain était inutilisée. Le reste du secteur est non construit. Une partie est louée à l'entreprise Marine Loisirs SA pour entreposer des bateaux durant la pause hivernale et l'autre partie est mise à disposition d'un agriculteur de notre commune, à bien plaisir.

Depuis le début de cette année, la parcelle N° 769 a été louée au chantier naval Nautic Art SA, en vue de l'entreposage de bateaux. Une cantine vient d'y être installée, à ses frais, afin de lui permettre d'effectuer des petits travaux d'entretien des bateaux qui lui sont confiés. Par la suite, un conteneur maritime pourrait être installé. Il y a lieu de noter que ces installations ont fait l'objet d'une mise à l'enquête publique qui n'a suscité aucune opposition. La commune a également conservé une portion de ce terrain pour l'entreposage de matériel, tels que pavés et autres.

4. Utilisation future des parcelles

Depuis de nombreuses années, la Municipalité est approchée par des entreprises artisanales de Founex et des environs qui sont à la recherche d'espaces ou de locaux sis en zone artisanale. Ce sont des entreprises telles que des jardiniers-paysagistes, une station de lavage pour voitures, un espace d'exposition pour voitures, etc.

Par ailleurs, trois constructeurs, mécaniciens et préparateurs de bateaux sont également intéressés en vue de l'aménagement d'un pôle naval, dont notamment Nautic Art SA et Marine Loisirs SA. Cette dernière est actuellement installée en zone de villas sur la parcelle N° 199, ce qui amène des contraintes à son exploitation.

Séduite par ce projet de « pôle naval » et soucieuse de maintenir cette activité sur le territoire communal et notamment à proximité du lac, la Municipalité souhaite reprendre la mesure de planification permettant de réaffecter une partie de la zone d'utilité publique à une zone d'activités artisanales.

5. Coordination avec la stratégie de gestion des zones d'activités

Conformément aux nouvelles exigences de la Loi sur l'aménagement du territoire, récemment révisée, le Canton de Vaud est en train de mettre en place une directive de gestion des zones d'activités (ZIZA). Cette directive a pour but de décrire les règles de fonctionnement du système de gestion des zones d'activités vaudois en conformité avec le cadre légal fédéral et le plan directeur cantonal. Celle-ci a force obligatoire pour les autorités cantonales et communales et sera intégrée dans la prochaine adaptation du plan directeur cantonal.

Les principes de ce système de gestion sont contenus dans la ligne d'action D1 et les mesures D11 et D12 du plan directeur cantonal de 4^{ème} génération (PDCn4). La mesure D12 donne mandat aux communes de se regrouper en régions (selon le découpage territorial du PDCn) afin d'élaborer et mettre en œuvre une stratégie régionale de gestion des zones d'activités, en partenariat avec le Canton et les structures régionales.

Comme indiqué en préambule, afin de pouvoir réaffecter une partie de la zone d'utilité publique en zone d'activités artisanales, une coordination préalable avec le Canton et le Conseil régional devra être effectuée. Il est cependant mentionné dans la mesure D12 que « le Canton facilite le développement de zones d'activités destinées à l'accueil de PME et de petits artisans, entre autres ».

6. Procédure d'élaboration du PPA

Au vu des éléments cités ci-dessus et compte tenu du fait que le bureau Urbaplan a une parfaite connaissance de notre territoire communal et de nos différents projets, la Municipalité a décidé de lui confier le mandat relatif à l'élaboration de ce PPA.

La procédure d'élaboration de celui-ci est structurée en 4 phases, jusqu'à son approbation par la Cheffe du Département.

Phase 1 - Données de base et contraintes

La première phase permettra de récolter et consolider les données de base et contraintes du site et d'élaborer le document de synthèse. Suite à sa validation par la Municipalité, ce document sera présenté aux services cantonaux pour accord préliminaire.

Phase 2 - Variantes de développement et avant-projet de PPA

La première étape de la phase 2 servira, sur la base du document de synthèse réalisé en phase 1 ainsi que de l'accord préliminaire, à tester la capacité et les possibilités de développement des parcelles concernées. Pour ce faire, plusieurs variantes d'évolution des espaces bâtis et ouverts seront établies (max. 3). Il s'agira de réfléchir plus particulièrement aux principes d'organisation des espaces bâtis (implantation, gabarits, volumétries, programmes) et ouverts (accès, espaces collectifs, aménagements extérieurs et paysagers). La variante sélectionnée par la Municipalité sera consolidée dans l'avant-projet de PPA, composé d'une première version du plan, et accompagné des dispositions réglementaires principales.

Phase 3 - Projet de PPA

Le rapport 47 OAT sera ensuite rédigé afin d'explicitier la démarche de travail et les prestations réalisées et d'établir la conformité du dossier aux planifications supérieures. A l'issue de cette phase, le dossier sera soumis aux services cantonaux pour examen préalable d'une durée de 3 mois.

Phase 4 - Procédures légales

Cette dernière phase comprend l'adaptation du projet selon les préavis des services cantonaux et une fois le rapport d'examen reçu le dossier sera finalisé pour ensuite être soumis à enquête publique.

La suite de la procédure suivra le cours légal, à savoir :

- Analyse des oppositions et remarques éventuelles
- Séances de conciliation à la demande des opposants
- Rédaction des réponses aux oppositions et remarques
- Rédaction et dépôt d'un préavis municipal comprenant les propositions de réponses aux éventuelles oppositions et remarques
- Séance avec la Commission de l'urbanisme
- Adoption du préavis par le Conseil communal et transmission du dossier au Canton
- Approbation préalable du dossier par le Département
- Ouverture du délai référendaire et du délai de recours
- Entrée en vigueur.

7. Estimation des coûts

Descriptions	Montants
Phase 1 : données de base et contraintes	5'000.00
Phase 2 : variantes de développement et avant-projet de PPA	19'000.00
Phase 3 : projet de PPA	23'000.00
Réserve pour dossier d'enquête, traitement des oppositions éventuelles et préparation du dossier final (phase 4)	30'000.00
Réserve pour frais d'avocat éventuels	15'000.00
Frais de mise à l'enquête publique et frais divers	5'000.00
Divers et imprévus (environ 10%)	10'000.00
Total HT	107'000.00
TVA 7.7 %	8'239.00
Total TTC	115'239.00
Total TTC arrondi	115'000.00

8. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE FOUNEX

- Vu** le préavis municipal N° 43/2016-2021, concernant une demande de crédit d'un montant de CHF 115'000.00 TTC en vue de financer les études et prestations nécessaires à la réalisation d'un plan partiel d'affectation au lieu-dit « La Marjolaine »
- Ouï** le rapport de la Commission de l'urbanisme
- Ouï** le rapport de la Commission des finances
- Attendu** que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

- D'approuver** le préavis municipal N° 43/2016-2021, concernant une demande de crédit d'un montant de CHF 115'000.00 TTC en vue de financer les études et prestations nécessaires à la réalisation d'un plan partiel d'affectation au lieu-dit « La Marjolaine »
- D'octroyer** à cet effet un crédit de CHF 115'000.00 TTC à la Municipalité
- De financer** ce montant par la trésorerie courante ou recourir à l'emprunt si nécessaire
- D'amortir** cet investissement sur 10 ans

Ainsi approuvé par la Municipalité le 30 avril 2018, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité :

le Syndic :

François Debluë



la secrétaire :

Claudine Luquiens

Rapport de la Commission des finances sur le préavis No. 43/2016-2021 concernant une demande de crédit de CHF 115.000 TTC en vue de financer les études et prestations nécessaires à la réalisation d'un plan partiel d'affectation au lieu-dit : La Marjolaine.

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des finances s'est réunie à la demande de la Municipalité le lundi 7 mai 2018 en présence de M. François Debluë, syndic, de Mme Audrey Barchha ainsi que de MM Jean-Pierre Debluë et Denis Lehoux, municipaux, accompagnés de Mme Claudine Luquiens, secrétaire municipale et de M. Adrien Valloton, chef de service.
Le préavis 43/2016-2021 nous a été présenté par M. François Debluë - syndic.

Préambule :

L'objet de ce préavis est de financer les études et prestations nécessaires à la réalisation d'un plan partiel d'affectation au lieu-dit : La Marjolaine.

Le début de l'étude de ce projet remonte à janvier 2013. Deux zones d'activités avaient été identifiées, soit sur une parcelle privée en bordure de l'autoroute, soit à La Marjolaine.

La Municipalité a finalement décidé de privilégier la zone proche du lac afin de répondre à la demande d'aménagement d'un pôle naval.

Considérations :

La surface de cette zone est de 14.950 m². Une partie de cette surface est déjà louée à des entreprises actives dans le domaine naval.

La Municipalité souhaite réaffecter une partie de la zone d'utilité publique en zone d'activités artisanales.

La Municipalité a décidé de confier au bureau Urbaplan l'étude des procédures d'élaboration de ce plan. Le coût de cette étude a été estimé à CHF115.000 TTC.

Vu les demandes assez nombreuses déjà reçues par la Municipalité, nous ne doutons pas du fait que cette zone artisanale sera utilisée, et il est bien sûr à noter que des entreprises locales seront implantées en priorité.

Conclusion :

Considérant les éléments présentés, la Commission des finances vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers :

.../...

D'approuver le préavis no. 43/2016-2021 concernant la demande de crédit d'un montant de CHF115.000 TTC en vue de financer les études et prestations nécessaires à la réalisation d'un plan d'affectation au lieu-dit : La Marjolaine.

D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 115.000 TTC.

De financer ce montant par la trésorerie courante ou recourir à l'emprunt si nécessaire.

D'amortir ce montant sur 10 ans.

Fait à Founex, le 11 mai 2018

Les Membres de la Commission des finances,

Laurent Kilchherr

Gerhard Putman-Cramer

Marc Barbé

Jean Righetti

Lucie Kunz-Harris

Hervé Mange

François Girardin

Rapport de la Commission d'Urbanisme sur le préavis municipal N° 43/2016-2021 concernant la demande de crédit d'un montant de CHF 115'000.00 TTC en vue de financer les études et prestations nécessaires à la réalisation d'un plan partiel d'affectation au lieu-dit « La Marjolaine »

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission d'urbanisme s'est réunie le lundi 7 mai 2018 à la demande de la Municipalité pour prendre connaissance du préavis susmentionné. La Municipalité était représentée par les municipaux Mme Audrey Barchha, Mme Evelyne Pfister-Jakob, M. Denis Lehoux et M. le Syndic François Debluë ainsi que Mme Claudine Luquiens, secrétaire communale. Les explications fournies par la Municipalité et les réponses apportées à nos questions nous ont permis d'en débattre et de nous positionner sur le sujet. De cette présentation la commission retient les éléments suivants :

Préambule :

La Municipalité avait planché dès 2012 sur un projet de zone artisanale à la Marjolaine, mais le SDT à qui le projet avait été présenté souhaitait que cette réflexion se fasse à l'échelle régionale, d'autant qu'un autre projet similaire était à l'étude sur une parcelle voisine du SITSE en bordure d'autoroute. Faute de trouver un accord avec le propriétaire de cette dernière, la Municipalité décida de privilégier le développement d'une zone artisanale sur les parcelles No 135, 136, 137, 138 et 769 colloquées en zone d'utilité publique. Cette décision a en outre été encouragée par l'approche de trois constructeurs, mécaniciens et réparateurs de bateaux en vue de l'aménagement d'un pôle naval.

Localisation et affectation du périmètre du PPA :

Le périmètre du PPA « La Marjolaine » est constitué des parcelles No 135, 136, 137, 138 et 769, propriétés de la Commune de Founex, situées au nord-est du territoire communal, à proximité du lac, et totalisant une surface de 14'950 m².

Jusqu'en 2014 la parcelle 769 était occupée par la STEP, une station de pompage des SITSE et un transformateur électrique. Elle a ensuite été louée à l'entreprise Marine SA et à un agriculteur, puis dès le début de cette année, à l'entreprise Nautic Art SA qui effectue des travaux d'entretien et de réparations de bateaux. Les infrastructures, légères, nécessaires à ses activités font actuellement l'objet d'une mise à l'enquête.

Bien qu'elle ait été sollicitée par des artisans de différentes branches (jardinier, vendeur de voitures), la Municipalité souhaite répondre favorablement aux entreprises locales de chantier naval qui l'ont approchée afin de mettre en place un projet de « pôle naval », car le périmètre est propice à cette activité de par sa proximité du lac. D'autre part elle entend également maintenir cette activité sur son territoire.

Coordination avec la stratégie cantonale et régionale de gestion des zones d'activités :

Le Canton est en train de mettre en place une directive de gestion des zones d'activités (ZIZA) qui a pour but de décrire les règles de gestion des zones d'activités du canton en conformité avec le cadre légal fédéral de la LAT et avec le Plan directeur cantonal auquel elle sera intégrée avec force obligatoire pour le canton et les communes.

Les principes de cette directive sont contenus dans les mesures D11 et D12 du plan directeur cantonal 4^e génération (PDCn4). La mesure D12 donne mandat aux communes de se regrouper en régions pour mettre en œuvre une stratégie régionale de gestion des zones d'activités, en partenariat avec le Canton et les structures régionales.

De fait, afin de pouvoir réaffecter une partie de la zone d'utilité publique en zone d'activités artisanales, la Municipalité doit préalablement effectuer une coordination avec le Canton et le Conseil Régional.

Procédure d'élaboration du PPA :

L'élaboration du PPA a été confiée au bureau Urbaplan. Elle est structurée en quatre phases :

Phase 1 - Données de base et contraintes :

Récolte et synthèse des données de base et des contraintes du site, validée par la Municipalité avant l'envoi aux services cantonaux pour accord préliminaire.

Phase 2 – variantes et avant-projet :

Élaboration de trois variantes au maximum de principes d'organisation du bâti et des espaces ouverts sur le périmètre du PPA. La variante choisie par la Municipalité est consolidée dans un avant-projet du PPA, composé d'un plan et d'un règlement.

Phase 3 – Projet de PPA :

Élaboration d'un rapport OAT 47 pour validation aux planifications supérieures, soumis aux services cantonaux pour examen préalable.

Phase 4 – Procédures légales :

Adaptation du projet aux préavis cantonaux, mise à l'enquête, réponses aux éventuelles oppositions, vote d'un préavis présenté au Conseil Communal, examen et approbation du Canton, entrée en vigueur après les délais référendaire et de recours.

Considérations de la commission d'urbanisme :

La commission d'urbanisme salue ce projet de PPA qui permettra d'accueillir ou de maintenir des activités artisanales sur le territoire communal. De surcroît, il s'inscrit dans la volonté de la Commune de renforcer le développement du secteur du port au même titre que les projets en cours sur les parcelles du port et du futur restaurant du Martin-Pêcheur.

Enfin, la commission souhaiterait que la Municipalité et son mandataire se penchent sur la possibilité d'aménager un accès direct au secteur du PPA depuis la RC1, ceci afin de pouvoir soulager le chemin de la Marjolaine du trafic engendré par ces nouvelles activités.

Conclusion :

Au vu de ce qui précède, la commission d'urbanisme vous recommande dès lors, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'accepter le Préavis municipal N° 43/2016-2021 relatif à la demande de crédit d'un montant de CHF 115'000.00 TTC en vue de financer les études et prestations nécessaires à la réalisation d'un plan partiel d'affectation au lieu-dit « La Marjolaine »,

Ainsi fait à Founex, le 31 mai 2018

Pour la Commission d'urbanisme

Christian DUTRUY

Alexandre SUESS

Nadia QUIBLIER-FREI

Andreas MÜLLER

Bernard CINTAS

Excusés : Sandra THUNER , Claudio MENDICINO