



PREAVIS MUNICIPAL No 19 - 02

Sainte-Croix, le 8 février 2019
Au Conseil communal de et à Sainte-Croix

Crédit pour la mise à jour du Plan général d'affectation (PGA) - Cinquième étape

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Objet du préavis

Ce préavis fait suite à la démarche de mise à jour du Plan général d'affectation (ci-après : PGA) initié par l'adoption des préavis 883-11 (1^{ère} étape), 903-12 (2^{ème} étape), 930-13 (3^{ème} étape) et 15-13 (4^{ème} étape) en vue d'établir les documents finaux liés au PGA et à son règlement destinés au deuxième examen préalable auprès des Services Cantonaux.

Pour rappel, le PGA est constitué d'un règlement, de différents plans définissant les zones, les alignements des constructions, les périmètres d'implantation, les zones de dangers naturels et les degrés de sensibilité au bruit. A cela s'ajoute les modes de mesure et de calcul, les hauteurs, largeurs, implantations, distances, indices d'utilisation et d'occupation du sol, etc.

Les premières étapes intégraient également la demande d'un crédit pour le traitement de secteurs amenés à être traités par le biais de plans spéciaux au vu de la spécificité et des besoins de ces zones. Par plans spéciaux on entend le plan de quartier (ci-après : PQ) et le plan partiel d'affectation (ci-après : PPA). Le présent préavis ne demande pas de financement pour le traitement de plans spéciaux.

Préambule

Le PGA communal a été approuvé par le Conseil d'État le 5 novembre 1993. Par la suite, de nombreuses législations ont évolué et le Plan directeur cantonal (ci-après : PDCn) est entré en vigueur en 2008. Depuis, la commune a initié la révision de son PGA et celui-ci a été soumis à l'examen préalable en juin 2014. Le préavis du Service du développement territorial (ci-après SDT) nous a été transmis en avril 2015.

Le contexte était alors en pleine évolution : entrée en vigueur de la Loi sur l'aménagement du territoire (ci-après : LAT) révisée en mai 2014, quatrième adaptation du PDCn (dimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixtes, zones d'activités, surfaces d'assolement) approuvée par le Conseil fédéral en

janvier 2018, entrée en vigueur de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (ci-après : LATC) et ses règlements le 1^{er} septembre 2018.

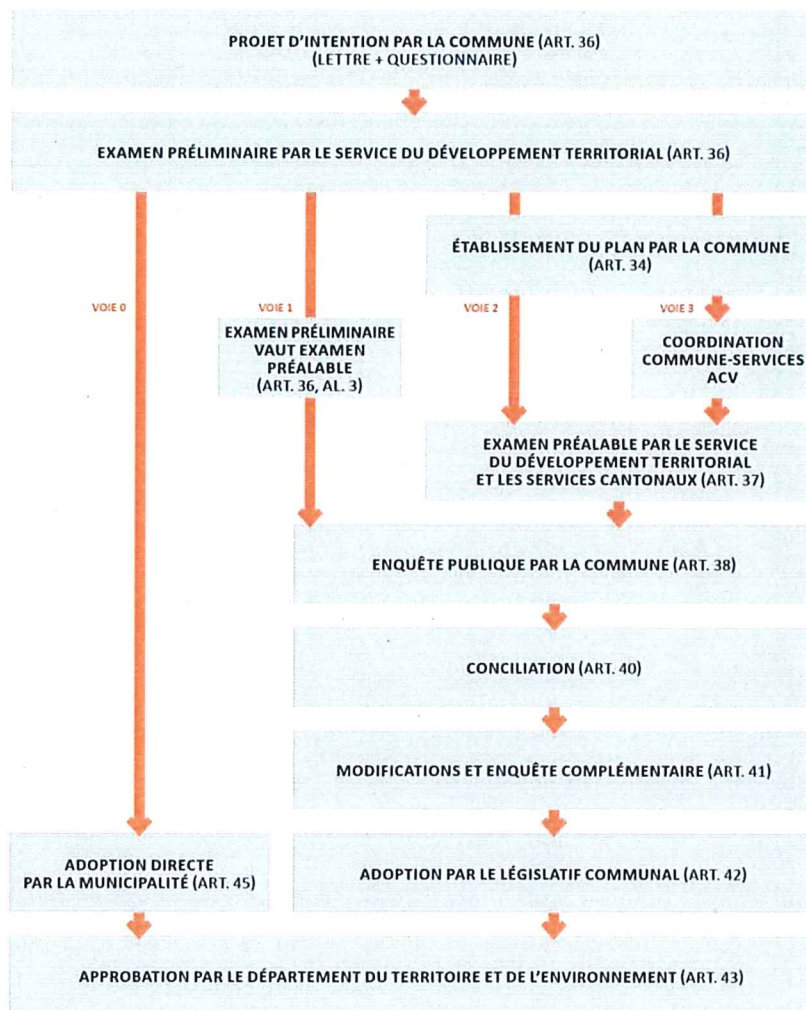
Ce contexte a eu des conséquences importantes sur la révision du PGA, par exemple plusieurs adaptations consécutives de la méthode de calcul du potentiel de la zone à bâtir et de son dimensionnement (adaptation du taux de saturation, fin de la zone différée).

Au vu du contexte, le traitement des préavis d'examen préalable du PGA a été momentanément stoppé le temps que le cadre légal se stabilise et que les règles et procédures soient claires pour tous. Les principales nouvelles exigences du PDCn étaient toutefois connues avant leurs mises en vigueur et certaines études s'inscrivant dans le cadre du projet de révision de PGA ont pu être réalisées de 2015 à 2018.

Le cadre légal et les procédures étant aujourd'hui stabilisés, la Municipalité a décidé de reprendre les études générales - dont notamment le traitement des remarques suite au retour de l'examen préalable - en vue de la révision de son PGA, qui s'appelle dorénavant simplement plan d'affectation (ci-après : PA).

Rappel de la procédure de révision du PA

Il existe quatre voies différentes pour procéder à la révision d'un PA, régies par les articles 22 à 45 de la LATC. Elles sont illustrées par le schéma suivant :



Compte tenu de la complexité de la démarche, une coordination avec les services cantonaux est nécessaire. Cela permet d'appréhender les éventuels problèmes en amont de la procédure et d'anticiper les solutions avant le dépôt du dossier à un nouvel examen préalable. Ainsi, la voie 3 est plébiscitée dans le cadre de la poursuite de cette révision.

Toutefois, le dossier ayant déjà fait l'objet d'un premier examen préalable avant l'entrée en vigueur des dispositions présentées ci-dessus, et après consultation auprès du SDT, l'examen préalable de 2015 peut être considéré comme examen préliminaire dans le cadre de la révision du PA. Le délai de 3 mois prévu par l'art. 36 LATC pour l'examen préliminaire n'est donc pas à considérer dans le cadre du projet de révision du PA.

Groupe de travail

Dès le début de l'étude, un groupe de travail regroupant le Municipal de l'Urbanisme, le chef du service de l'Urbanisme ainsi que le bureau d'Urbanisme Team Plus de Lausanne a été constitué.

Jusqu'au mois de mai 2016, le bureau Team Plus travaillait en association avec le bureau d'architecture Philippe Gueissaz à Sainte-Croix. Ce dernier a fait part de son souhait de ne plus collaborer comme mandataire associé mais reste à disposition comme consultant sur demande.

La commission d'urbanisme du Conseil Communal est tenue informée de l'avancement de cette révision par l'intermédiaire de séances avec les représentants de la Municipalité.

Bilan du travail réalisé à ce jour – 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étapes

A ce jour le groupe de travail de la Municipalité a réalisé les phases du processus comme suit :

- *Dimensionnement et centre compact*
Le périmètre de centre compact a été approuvé par le SDT le 26 mai 2011 et adopté par la Municipalité lors de sa séance du 6 juin 2011.
- *Orientation d'évolution du territoire*
Les principales orientations d'évolution à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre de centre sont définies y compris celles des hameaux. Le traitement de l'habitat traditionnellement dispersé est en cours de traitement.
- *Révision formelle du Plan directeur communal (ci-après : PDCom)*
Cette révision s'effectue parallèlement avec la révision du PGA afin de déposer simultanément les 2 dossiers auprès des services cantonaux pour examen préalable.
- *Conception générale*
Un projet de règlement a été réalisé, s'appuyant notamment sur la synthèse des 3 ateliers organisés fin 2011 (patrimoine bâti et centre-ville / économie / paysage et territoire agricole).
- *Etablissement du dossier pour examen préalable*
Etablissement des plans et du règlement, rédaction du rapport explicatif d'aménagement selon l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après : OAT).

- *Examen préalable*
Envoi du dossier d'examen préalable au mois de juin 2014 auprès du Service du développement territorial (*ci-après : SDT*). Plus de 20 services/divisions ont été consultés, le rapport final notifiait plus de 200 remarques et demandes à traiter.
- *Dangers naturels*
Etablissement du rapport « Intégration des dangers liés à l'eau » par le bureau d'Ingénieurs Stucky SA à Renens. Ce document émet des propositions de mesures ainsi que des recommandations sur les axes d'écoulement de l'Arnon et du Petit Arnon en cas d'obstructions des voûtages.
- *Lisière de la forêt*
Définition, par l'Inspecteur forestier de l'arrondissement, et relevé par le bureau de géomètres BR Plus à Yverdon-les-Bains des lisières légales conformément à l'article 13 de la Loi fédérale sur les forêts (*ci-après : LFo*).
- *Calcul du potentiel d'accueil des zones à bâtir d'habitation*
Analyse du potentiel de croissance alloué par la mesure A11 du PDc. Réflexions sur les possibilités de densification du territoire urbanisé.
- *Demande de subventionnement*
Elaboration du dossier de la demande de subvention auprès du SDT (phase réalisée à 80 %).
- *Etablissement d'une zone réservée communale*
Une zone réservée communale permet de suspendre temporairement la constructibilité des secteurs sur lesquels des plans d'affectation doivent être révisés, modifiés ou élaborés. Elle équivaut à une affectation temporaire.
Etude d'une première variante en 2016 puis d'une deuxième en 2018 qui est, au jour de la rédaction du présent préavis, en consultation auprès des services cantonaux pour ultime contrôle avant sa mise l'enquête publique.

Objectifs de la 5^{ème} étape de la révision PGA et durées prévisionnelles

Les objectifs peuvent se résumer en trois phases :

- Phase 1 -- Coordination et suite des études / 1 mois
Objectif : Préciser le déroulement de la suite des études.
 - Coordination avec le SDT pour la suite des études, selon les nouvelles dispositions légales
 - Analyse du préavis des services cantonaux suite à l'examen préalable.
- Phase 2 -- Stratégie d'aménagement, selon les nouvelles dispositions légales / 3 mois
Objectif : Élaborer le projet de territoire selon les fiches d'applications émises par le SDT.
 - Fin de l'établissement du dossier de demande de subvention et envoi.
 - Stratégie d'urbanisation.
 - Conformité aux nouvelles dispositions de la LATC.

- Phase 3 -- Traitement du préavis suite à l'examen préalable / 8 mois

Objectif : Traiter les préavis des services en conformité avec les nouvelles dispositions légales.

- Traitement du préavis des services suite à l'examen préalable.
- Intégration des données fournies par les services cantonaux.
- Coordination avec les études existantes ou à réaliser en parallèle.
- Intégration des données fournies par le géomètre.
- Coordination avec les services cantonaux.
- Etablissement du dossier pour examen préalable.
- Etablissement des exemplaires, dépôt et suivi du dossier.

Détail financier

Pour cette nouvelle étape, les frais de mise à l'enquête publique ainsi que le traitement des éventuelles oppositions ne sont pas compris dans les montants. Au vu d'éléments trop aléatoires à ce stade de la procédure, il n'est pas jugé utile de chiffrer ces coûts.

Honoraires urbanistes	CHF	100'000.00
Honoraires géomètres	CHF	8'000.00
Frais de reproduction	CHF	2'000.00
Divers et imprévus (10 % de CHF 110'000.00)	CHF	11'000.00
TOTAL TTC	CHF	<u>121'000.00</u>

Subvention cantonale

En date du 8 octobre 2015, le Département du territoire et de l'environnement a émis une directive relative à l'octroi de subventions aux communes pour la révision de leurs plans d'affectations (mise en conformité à la LAT relative au dimensionnement de la zone à bâtir).

Seuls les coûts engendrés par l'accomplissement économe et efficace de la révision des plans d'affectation et des zones réservées en lien avec le surdimensionnement de la zone à bâtir peuvent être pris en compte pour le calcul de la subvention. Le taux applicable ne peut pas dépasser 40 % du montant subventionnable.

Une fois la demande de subvention finalisée, cette dernière sera envoyée auprès du SDT en demandant d'appliquer un effet rétroactif à la date de l'entrée en vigueur du crédit cadre, à savoir le 1^{er} septembre 2015.

Bilan des plans spéciaux – états d'avancement

Comme indiqué en début du présent document, ce préavis ne demande pas de financement pour l'élaboration des plans spéciaux. Toutefois, un état d'avancement vous est présenté.

<i>Objet</i>	<i>Procédure</i>	<i>Financement</i>
Modification du PGA secteur « Vers-chez-Jaccard »	Terminée	----
Modification du PGA secteur « Hôpital »	Terminée	----
Modification du PGA secteur « Ecole de la Gare »	En cours	Préavis n° 17-11
Révision du PQ « Combe aux Guerraz »	Terminée	----

Modification du PPA « Le Platon »
Création du PPA « Conversion »
Création du PPA « Gare »
Création du PPA « Ex-Lador »

Terminée
Terminée
En cours
Abandonnée

Préavis n° 15-02

CONCLUSION

Fondés sur ce qui précède, nous avons l'honneur de vous demander, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINTE-CROIX

sur proposition de la Municipalité, entendu le rapport de sa Commission et considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

décide:

- **d'autoriser** la Municipalité à entreprendre la poursuite de la révision du plan général d'affectation jusqu'à la préparation du dossier pour le deuxième examen préalable auprès des services cantonaux;
- **d'accorder** le crédit nécessaire de **Chf 121'000.--**. Le compte 9170.19.02 est ouvert au bilan à cet effet;
- **de financer** ce montant par un emprunt aux meilleures conditions du moment;
- **d'amortir** cet investissement, après encaissement des subventions, sur une période de 5 ans, la première fois au budget 2020, par le compte 300.3311.

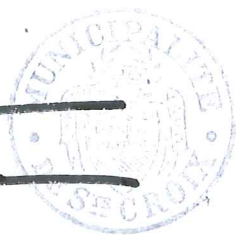
L'influence sur le budget sera de l'ordre de **Chf 26'000.--** la première année en tenant compte des intérêts (1.5 %) et de l'amortissement du prêt. Réparti sur 5 ans, le coût représente **Chf 25'300.--** avec annuité constante.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :



F. THEVENAZ



Le Secrétaire :



S. CHAMPOD

Délégué municipal : M. Lionel-Numa Pesenti, Municipal