



PREAVIS MUNICIPAL No 16 - 08

Sainte-Croix, le 12 août 2016
Au Conseil communal de et à Sainte-Croix

Adoption du Plan partiel d'affectation « La Conversion »

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Objet du préavis

Le présent préavis a pour but d'adopter le Plan partiel d'affectation (ci-après : PPA) « La Conversion » et son règlement.

Périmètre du PPA

Le périmètre du PPA comprend l'entier des parcelles suivantes :

<i>N° RF</i>	<i>Propriétaire(s)</i>	<i>Surface</i>	<i>Utilisation actuelle</i>
702	Commune de Sainte-Croix	2'967 m ²	Salle de gym. Bâtiment CPNV, UAPE, Garderie, Ecole secondaire (en cours de construction)
703	Margot Mettler Sylvie et Mettler Raphaël	2'504 m ²	Brasserie artisanale
704	Commune de Sainte-Croix	3'301 m ²	CPNV, UAPE, scolaire et locaux artisanaux, CAD
939	Commune de Sainte-Croix	411 m ²	Parking public, Silo CAD
941	Deriaz Jean	1'566 m ²	Locaux artisanaux, commerce
Surface totale :		<u>10'749 m²</u>	

But du PPA

Le PPA porte sur une surface de 10'749 m², située au centre de Sainte-Croix, actuellement colloquée en zone de constructions d'utilité publique et en zone industrielle selon notre Plan général d'affectation (ci-après : PGA). Le règlement de ces zones est restrictif au niveau de la densification.

Dans le cadre de la révision du PGA en cours et l'application du plan directeur cantonal, il est prévu de renforcer le centre-ville en le densifiant, le valorisant et en favorisant sa mixité. Les espaces publics, actuellement fonctionnels, seront améliorés et d'autres seront créés afin de donner au site un cadre de vie propice à la vie sociale.

Un projet de bâtiment d'enseignement est en cours de construction le long de la rue des Métiers. Le programme de ce bâtiment comprend des salles de classes primaires, une unité d'accueil pour la petite enfance (UAPE), une garderie et des classes pour le CPNV. Cette construction est déjà conforme aux nouvelles règles de construction du PPA.

Description du projet

Aménagement

La révision a dû prendre en considération les planifications de rang supérieur, à savoir les Lois fédérales, le Plan directeur cantonal, le Plan directeur communal et la révision de notre PGA.

Densification

Le PPA se situe à l'intérieur du périmètre de centre. Du point de vue quantitatif, un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1.35 est attribué à chaque propriétaire.

Dangers naturels

La carte des dangers naturels de juin 2014 indique un danger moyen et faible pour le secteur (risque de dommages matériels) liés à l'Arnon.

Une analyse détaillée du niveau de danger actuel a été réalisée dans l'étude menée par le bureau Stucky « Intégration des dangers liés à l'eau ».

Des mesures de protection de l'objet doivent donc être mises en place, sur la base des principes suivants :

- Canaliser l'écoulement le long de l'avenue de la gare.
- Cloisonner les parcelles bordant l'écoulement afin de protéger l'intérieur du PPA.
- Revoir l'aménagement du parking de la parcelle 939, afin de permettre un axe de mobilités douces en intégrant la problématique des dangers naturels.
- Protéger l'école.

Ces mesures sont transcrites dans le plan et le règlement du présent PPA.

Sites pollués

La parcelle n° 704 est inscrite au cadastre vaudois des sites pollués en raison des activités à risque qui s'y sont déroulées. Toutefois, ses caractéristiques (géologie, hydrogéologie, importance des biens à protéger) sont telles que ce site ne menace potentiellement aucun domaine de l'environnement.

Les projets de construction pourront être réalisés aux conditions suivantes :

- en cas de travaux d'excavation, il y a lieu de veiller au respect des filières de traitement et d'élimination des déchets générés, qui doivent être triés sur place, conformément à l'ordonnance sur le traitement des déchets (OTD du 10.12.1990).
- si des matériaux pollués sont découverts pendant les travaux, la direction générale de l'environnement doit en être avertie. En cas de dépôt de déchets dans des sites non appropriés, l'évacuation, les frais d'analyses, les retards etc. sont à la charge du maître d'ouvrage.

Conception urbaine et espaces publics

Le PPA s'inscrit ainsi dans un contexte bâti, paysager et fonctionnel existant qu'il valorise et complète.

Afin de favoriser la porosité du site, les parcelles publiques sont reliées par un réseau piéton continu. Différents cheminements piétons sont prévus de manière à améliorer la perméabilité du site, en particulier en lien avec les bâtiments scolaires et les bâtiments abritant le CPNV. La démolition du bâtiment au cœur de l'îlot permet l'aménagement d'un nouvel espace de détente.

Stationnement

Les besoins en stationnement du projet ont été déterminés sur la base des normes VSS.

Pour le CPNV, l'école et l'UAPE, il n'est pas prévu de places spécifiques, ni pour le personnel, ni pour les étudiants ou les visiteurs. En effet, dans le but de favoriser les déplacements en transports publics et en mobilité douce, il a été décidé de ne pas augmenter l'attractivité de la voiture en offrant de nouvelles places de stationnement dans un secteur comprenant un nombre important de places publiques.

Dans la situation actuelle environ 110 places (70 places blanches et 40 places bleues) sont disponibles durant la journée. Le nombre de places publiques disponibles à proximité du site est donc suffisant pour accueillir les besoins du site. De surcroît, le nouveau parking dans le secteur du cimetière (à environ 500m du site) offre une alternative supplémentaire.

Mise à l'enquête publique

L'enquête publique a été publiée du 28 mai au 26 juin 2016.

Résultat de la mise à l'enquête

La mise à l'enquête publique a suscité deux correspondances d'oppositions déposées auprès du Greffe municipal durant la période légale.

Conformément à l'article LATC 58 al. 1, des séances de conciliation regroupant les opposants et une délégation communale ont été organisées le 14 juillet 2016.

Traitement des oppositions et propositions de réponses aux opposants

Suite aux séances de conciliations, les deux opposants ont maintenu leurs oppositions, que la Municipalité propose, au Conseil communal, de lever sur la base de l'argumentation suivante :

Opposition de M. Jean Deriaz

A.- 1.- L'opposant Jean Deriaz a formé opposition au PPA "La Conversion" par courrier du 16 juin 2016. Il a en outre été entendu lors d'une séance de conciliation par une délégation municipale, conformément à l'art. 58 al. 1er LATC.

Ses griefs portent notamment sur l'implantation d'un des bâtiments prévus par le PPA "La Conversion", à proximité de sa parcelle, sur la zone de parking ainsi que sur les possibilités de bâtir, prévues sur sa parcelle No 941, qui est comprise dans le périmètre du PPA. Il a en outre formulé diverses remarques, notamment au sujet d'un rapport relatif à l'intégration des dangers liés à l'eau (Rapport Stucky).

2.- a) A l'appui de son opposition, M. Deriaz fait tout d'abord valoir que les bâtiments prévus dans le secteur A1, A2, A3 et A4 devraient être implantés à 6 mètres de la limite de parcelle, conformément à l'art. 22 RPGA (lequel fixe les distances à la limite pour la zone de moyenne densité prévue dans le Plan général d'affectation de Sainte-Croix). Il demande par ailleurs qu'aucune ouverture ne soit projetée à

moins de 8 mètres de sa propriété. Il précise en outre qu'il n'est pas opposé à l'aménagement piétonnier à proximité de son fonds, pour autant que la limite de propriété apparaisse de manière claire et soit matérialisée, par exemple par une barrière.

b) Une des principales caractéristiques d'un plan partiel d'affectation est de s'écarter de la réglementation générale. C'est ce que précise, en droit vaudois, l'art. 66 al. 1er LATC, qui concerne les plans de quartier mais qui peut s'appliquer par analogie aux plans partiels d'affectation (cf. AC.2009.0272 du 4 octobre 2010). Cette disposition prévoit qu'une planification de détail peut s'écarter des normes du plan général d'affectation à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la commune et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir.

c) En l'espèce, le PPA en cause prévoit précisément, comme le permet l'art. 66 al. 1er LATC, un régime spécial s'agissant de l'implantation des bâtiments, en ne reprenant pas les règles sur les distances aux limites telles qu'elles sont prévues dans le RPGA, mais en mettant en place un système de périmètres d'implantation. Il convient au demeurant de relever que si le périmètre d'implantation prévu pour le secteur A3 est effectivement proche de la limite de la parcelle de l'opposant, cela ne concerne que quelques mètres à l'angle nord-ouest de sa parcelle No 941, de sorte que l'incidence sur ce fonds sera de toute manière limitée.

S'agissant de la demande de l'opposant tendant à ce que le cheminement piétonnier figuré à titre indicatif soit séparé de son fonds par une barrière marquant la limite de parcelles, il y a lieu de relever que M. Deriaz est parfaitement libre de clore lui-même son fonds, en respectant les règles topiques du Code rural et foncier.

3.- a) Au sujet de la "zone de parking", l'opposant Jean Deriaz indique ce qui suit: "En fonction de la dénonciation unilatérale et sans préavis des accords concernant l'utilisation et l'entretien de cette zone, je demande que cette zone soit maintenue en l'état actuel, avec interdiction de réduire le nombre de places disponibles et ce pour une durée indéterminée, ceci en fonction des besoins liés à cette zone et de la convention avec le CPNV et du bâtiment existant. La norme 640 281 doit être la référence pour l'ensemble de la zone PPA".

b) La planification de détail ne peut pas comporter, comme semble l'exiger l'opposant, des règles de droit privé relatives à l'utilisation des places de stationnement à aménager.

S'agissant des besoins en stationnement, ils ont été effectivement estimés sur la base de la norme VSS 640 281, ainsi que le demande l'opposant. Comme le spécifie le rapport 47 OAT, les besoins en stationnement des nouvelles affectations est de l'ordre de 150 places. Ainsi que cela a été signalé plus haut, pour le CPNV, l'école et l'UAPE, il n'est au demeurant pas prévu de places spécifiques, ni pour le personnel, ni pour les étudiants ou les visiteurs. En effet, dans le but de favoriser les déplacements en transports publics et en mobilité douce, il a été décidé de ne pas augmenter l'attractivité de la voiture en offrant de nouvelles places de stationnement dans un secteur comprenant un nombre important de places publiques.

4.- a) Sous chiffre 3 de son opposition, M. Jean Deriaz formule plusieurs demandes tendant à augmenter significativement les possibilités de construire sur sa parcelle, en augmentant notamment la hauteur des constructions possibles dans le secteur B2, en étendant les périmètres de construction et en autorisant l'aménagement de toits plats. Il demande en outre que la possibilité de démolir le bâtiment existant soit expressément mentionnée dans le règlement du PPA.

b) D'emblée, il convient de souligner que, par rapport à la réglementation actuellement en vigueur (zone industrielle), le PPA en cause permettra une augmentation significative des possibilités de bâtir sur la parcelle de l'opposant, en permettant notamment l'implantation de logements. L'augmentation des possibilités de bâtir demandées par l'opposant sur sa parcelle No 941 induirait par ailleurs un dépassement important de l'indice d'utilisation du sol maximal tel qu'il est prévu à l'art. 5 du RPPA.

Quant à la possibilité de démolir, elle va de soi pour ce qui concerne le bâtiment actuellement érigé sur la parcelle de l'opposant, puisque ce fonds n'est pas compris dans l'aire de bâtiments à maintenir. Il n'est dès lors pas nécessaire de le spécifier dans le RPPA.

5.- a) Sous la rubrique "Remarques" de son opposition, l'opposant remet tout d'abord en cause la pertinence du rapport relatif à l'intégration des dangers liés à l'eau (Rapport Stucky).

b) Contrairement à ce que semble penser l'opposant, le rapport précité n'a pas d'effet contraignant. Certaines des préconisations des experts ont été reprises, sous forme de restrictions, à l'art. 7 RPPA. Les mesures à prendre sont au demeurant prescrites à l'extérieur de la parcelle de l'opposant.

6.- a) M. Jean Deriaz demande que les servitudes à l'intérieur du périmètre du PPA soient "renégociées"; il s'interroge notamment sur la portée de la servitude d'interdiction de bâtir qui grève une partie de la parcelle No 702.

b) Le régime des servitudes, qui relève du droit privé, n'a pas à être réglé dans le cadre de la planification de détail. S'agissant de la servitude d'interdiction de bâtir évoquée par l'opposant Deriaz, elle a été radiée.

7.- L'opposant s'inquiète en outre des risques d'intrusion sur son fonds par des personnes utilisant les bâtiments publics prévus sur les fonds voisins du sien.

Comme indiqué plus haut, l'opposant sera parfaitement libre de prendre, s'il le souhaite, des mesures pour clore son fonds, en respectant les règles en la matière du Code rural et foncier.

8.- M. Jean Deriaz s'offusque enfin du fait qu'un bâtiment, non conforme à la réglementation encore en vigueur, est en cours de réalisation dans le périmètre du PPA, alors même que celui-ci n'a pas encore été adopté.

Comme la Municipalité a eu l'occasion de l'indiquer à plusieurs reprises, elle estime avoir agi en toute transparence, en annonçant clairement les dérogations nécessaires lors de l'enquête publique du bâtiment en cause, dont l'intérêt public n'est pas contestable, et en traitant de manière circonstanciée cette question dans le cadre de sa décision de levée des oppositions et d'octroi du permis de construire, laquelle a été dûment transmise aux autorités cantonales.

Opposition de M. Christophe Perrier

B.- 1.- M. Christophe Perrier a formé opposition à l'encontre du projet de PPA, en remettant en cause plusieurs aspects du PPA soumis à l'enquête publique. Il a également été entendu lors d'une séance de conciliation.

2.- a) L'opposant s'en prend tout d'abord à la densification voulue par le PPA, en estimant que celle-ci se ferait au détriment de la qualité du site et de son environnement bâti, notamment en direction de la gare.

b) Comme le relève l'opposant lui-même, la LAT, dans sa teneur entrée en vigueur le 1er mai 2014, renforce les exigences en matière de densification du bâti existant, en prescrivant notamment d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et de créer un milieu bâti compact (art. 1er al. 2 let. a bis et b LAT). La planification directrice, tant cantonale que communale (voir Rapport 47 OAT, p. 9), tend également à cet objectif.

c) La planification en cause va précisément dans ce sens, en favorisant cette densification, dans un secteur central de la localité, proche des transports publics. Le PPA "La Conversion" est à mettre en

relation avec le PPA "Gare", qui est en cours d'élaboration pour l'îlot directement situé au sud et qui vise le même objectif de densification, contribuant ainsi à la cohérence de l'ensemble du secteur.

3.- a) L'opposant Perrier remet par ailleurs en cause l'application d'un indice d'utilisation du sol tel qu'il est prévu à l'art. 5 RPPA, et en particulier le renvoi à la norme SIA 421, qui serait selon lui inappropriée, compte tenu de la nature du quartier.

b) La norme SIA 421 tend à remplacer la norme ORL No 514.420 pour le calcul de la surface brute de plancher. La norme SIA 421, plus récente, est ainsi couramment appliquée; quant à l'US retenu dans le RPPA, qui est également contesté par l'opposant, il repose, comme le spécifie le rapport 47 OAT (p. 21), sur une appréciation de la situation existante et des volumes complémentaires qui pourront être réalisés.

4.- a) L'opposant remet en cause le traitement prévu pour les toitures, qu'il estime "arbitraire" et incohérent.

b) Le SIPAL, qui s'est prononcé sur l'intégration des bâtiments autorisés par le PPA, n'a pas formulé d'objections au sujet des toitures telles qu'elles sont prévues par le plan en cause.

5.- a) L'opposant Perrier s'en prend en outre à la réglementation sur le stationnement prévue par le PPA.

b) On renvoie à ce propos à ce qui a été indiqué au point A.3 b ci-dessus en réponse à l'opposition de M. Deriaz sur le même point.

6.- a) M. Perrier remet en cause le bien-fondé de la possibilité de transfert d'indice d'une parcelle à l'autre, à l'intérieur du périmètre du PPA, tel que le permet l'art. 5 al. 2 RPPA.

b) Selon une jurisprudence fédérale constante (cf. not. ATF 101 la 289), de tels reports d'indice sont admissibles et rien ne justifie en l'espèce de les proscrire.

7.- a) L'opposant critique en outre la règle prévue à l'art. 16 RPPA, qui traite de l'énergie et prescrit que les bâtiments doivent être conçus de manière à économiser les énergies. M. Perrier estime que cette formulation "décrédibiliserait" les lois et labels en vigueur.

b) On ne saisit pas très bien en quoi cette norme serait de nature à "décrédibiliser" les règles actuellement en vigueur sur les économies d'énergie. La règle qui figure à l'art. 16 RPPA a une portée générale et elle n'impose ainsi pas impérativement des performances sensiblement supérieures aux normes en vigueur; elle laisse en particulier la place à l'application des mesures incitatives prévues à l'art. 97 al. 4 LATC (bonus de constructibilité en cas de performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes).

8.- a) L'opposant soutient que le PPA en cause, en "rétrécissant" la rue des Métiers, viserait à exclure la circulation sur cet axe.

b) Il n'est pas prévu de supprimer la circulation sur la rue des Métiers.

9.- a) M. Perrier semble en outre remettre en cause la possibilité, expressément aménagée par le RPPA, à son art. 30, d'accorder des dérogations.

b) Un tel régime de dérogations est expressément autorisé par la réglementation cantonale (art. 85 LATC); il est prévu tant par le RPGA actuellement en vigueur que par le futur RPGA, de sorte qu'il est parfaitement cohérent de laisser cette possibilité, à titre exceptionnel, dans le cadre de la réglementation du PPA en cause.

10.- a) L'opposant s'insurge enfin contre le fait que des gabarits n'aient pas été posés durant l'enquête publique et qu'aucune maquette n'ait été produite.

b) Une telle exigence n'est pas requise par la loi pour les plans partiels d'affectation. C'est seulement pour les plans de quartier que, conformément à l'art. 69 al. 3 LATC, la Municipalité peut exiger une maquette ou un montage photographique, ou encore la pose de gabarits en vue de l'enquête publique.

c) En l'espèce, on est en présence d'un projet de plan partiel d'affectation et, de toute manière, les indications figurant en particulier dans le rapport 47 OAT, de même que la figuration des coupes dans le PPA, permettent de se faire une idée suffisamment précise de l'ampleur possible des constructions autorisées par le plan en cause.

CONCLUSION

Fondés sur ce qui précède, nous avons l'honneur de vous demander, Madame la Présidente, 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

d é c i d e :

- **d'adopter** le Plan partiel d'affectation « La Conversion », ainsi que son règlement, selon le projet soumis à l'enquête publique du 28 mai au 26 juin 2016;
- **d'adopter** les réponses aux oppositions formulées lors de l'enquête publique ouverte du 28 mai au 26 juin 2016;
- **de lever** les oppositions formulées par Monsieur Jean Deriaz et Monsieur Christophe Perrier;
- **de réserver** l'approbation du Département compétent.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :



F. THEVENAZ



Le Secrétaire :



S. CHAMPOD

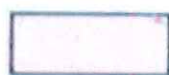
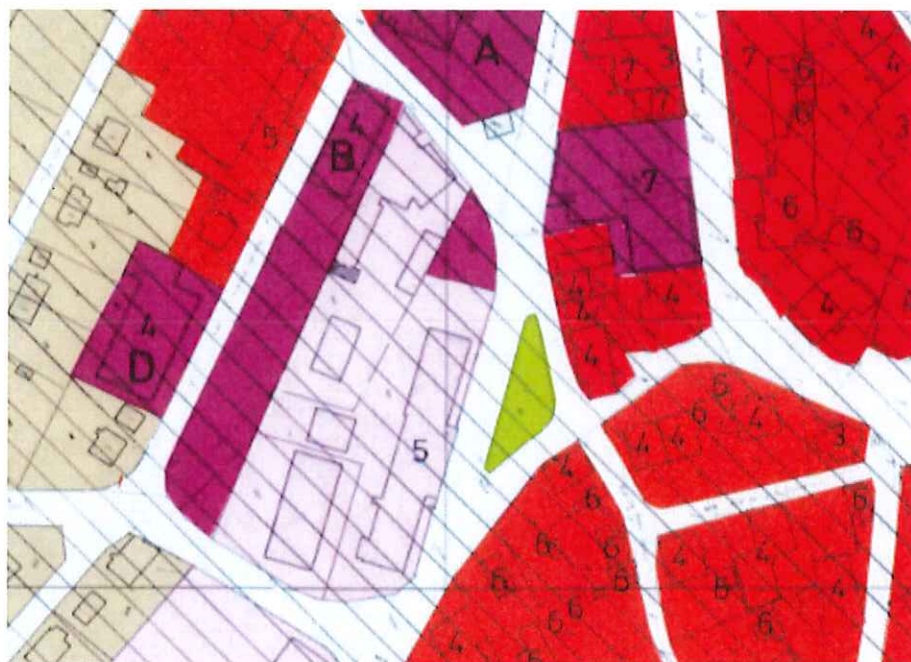
Annexes : PGA actuel / PPA La Conversion

Délégué municipal : M. Lionel-Numa Pesenti, Municipal

Annexe 1

Plan général d'affectation en vigueur

Actuellement le périmètre concerné par le PPA est situé en zone industrielle et en zone de constructions d'utilité publique.



Zone industrielle



Zone de constructions d'utilité publique

Annexe 2

Plan partiel d'affectation « La Conversion »

Le PPA prévoit de remplacer les zones de l'annexe 1 par des affectations mixtes et d'intérêt général.

