



## **PREAVIS MUNICIPAL No 15-13**

Sainte-Croix, le 11 septembre 2015  
Au Conseil communal de et à Sainte-Croix

### **Crédits cadres pour la mise à jour du Plan général d'affectation (PGA) - Quatrième étape et divers plans spéciaux (Plan de quartier et plan partiel d'affectation)**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

#### **Objet du préavis**

Ce préavis est la poursuite de la démarche de mise à jour du Plan général d'affectation (ci-après : PGA) initié par l'adoption des préavis 883-11 (1<sup>ère</sup> étape), 903-12 (2<sup>ème</sup> étape) et 930-13 (3<sup>ème</sup> étape) en vue d'établir les documents finaux liés au PGA et à son règlement destinés à l'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.

Il inclut également des secteurs qui sont ou seront 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).

#### **Bilan du travail réalisé à ce jour – 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étapes au niveau du PGA**

A ce jour le groupe de travail de la Municipalité, assisté des mandataires, le bureau d'urbanisme Team + et celui d'architecture Philippe Gueissaz, ont 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).

## Objectifs de la 4ème étape de la révision PGA

Le dossier d'examen préalable nous a été retourné fin avril 2015 par le SDT avec le rapport d'appréciation globale des documents ainsi que les préavis des services cantonaux consultés.

Plus de 20 services/divisions ont été consultés, le rapport final notifiait plus de 200 remarques et demandes à traiter.

Le SDT demande que le dossier soit adapté selon les demandes formulées lors de l'examen préalable et qu'il soit soumis pour un examen préalable complémentaire.

*Dangers naturels* : le SDT a demandé une étude sur l'intégration des dangers liés à l'eau (inondations de l'Arnon et du Petit Arnon). Ces deux cours d'eaux voûtés depuis l'amont de notre localité sont susceptibles, principalement en cas d'obstruction de l'entrée dans leur voûtage, d'inonder une partie du centre-ville.

L'étude est actuellement en cours, son objectif sera de définir des propositions et recommandations afin de limiter le risque d'inondations.

## Bilan des plans spéciaux – états d'avancement

Parallèlement à la procédure de la révision du PGA, dont l'étude a débuté au printemps 2011, le groupe de travail a étudié et travaillé à la conception de plans spéciaux afin de répondre aux vœux et besoins de certaines zones.

En effet, certains secteurs demandent un traitement particulier ne pouvant pas être intégré dans la révision du PGA, du fait que la procédure d'adoption finale dépendra du traitement des éventuelles oppositions, donc difficilement planifiable.

<i>Objet</i>	<i>Procédure</i>
– Modification du PGA secteur « Vers-chez-Jaccard »	Terminée
– Modification du PGA secteur « Hôpital »	Terminée
– Révision du PQ « Combe aux Guerraz »	En cours
– Modification du PPA « Le Platon »	Terminée

- Création du PPA « Conversion »
- Création du PPA « Gare »
- Création du PPA « Ex-Lador »

En cours  
En cours  
Abandonnée

## **Révision du PQ « Combe aux Guerraz »**

L'historique ainsi que l'approbation de ce plan spécial vous est demandée via le préavis n° 15 -12.

Au niveau financier, une clé de répartition a été définie et acceptée par toutes les parties, à savoir la Commune ainsi que tous les propriétaires fonciers bénéficiant d'une plus-value sur leur propriété.

L'intégration de la carte des dangers naturels, l'entrée en vigueur de la LAT, le traitement des oppositions ainsi qu'une mise à l'enquête complémentaire ont été nécessaires d'où une demande de financement complémentaire.

## **Création du PPA « Conversion »**

Ce nouveau PPA a pour but de mettre en conformité le futur bâtiment communal qui accueillera des classes du Centre Professionnel du Nord Vaudois (ci-après : CPNV), une garderie-nurserie, des classes d'enseignement obligatoire ainsi que l'Unité d'accueil pour écoliers (ci-après : UAPE). En effet, le bâtiment projeté ne respecte pas les dispositions réglementaires de notre PGA actuel.

Situé à l'intérieur du périmètre de centre, il a également pour objectif de permettre la création de nouveaux logements tout en gardant une mixité d'activités artisanales et de bâtiments publics.

Situé dans un secteur à risque d'inondations selon la cartographie des dangers naturels, ce secteur fera l'objet de la même étude que celle portant sur la révision du PGA.

## **Création du PPA « Gare »**

Une demande de crédit pour l'élaboration de ce plan spécial a été demandée lors de la séance du conseil communal du 30 mars 2015 via le préavis n°15-02.

## **Création du PPA « Ex-Lador »**

Le but de ce plan spécial, demandé par le propriétaire, consistait au changement d'affectation du bâtiment sis rue des Rasses 16 passant de la zone industrielle en zone village afin d'y permettre la création de logements et de petit artisanat.

Durant la procédure, un nouveau propriétaire s'est porté acquéreur de cette parcelle et ne désirait pas modifier l'affectation de la zone, d'où l'arrêt de cette démarche.

Pour rappel, l'entier des coûts était à la charge de l'initiateur de la demande.

## Financement

Pour la révision du PGA et la création du PPA Conversion, les frais de mises à l'enquête ainsi que le traitement des éventuelles oppositions ne sont pas compris dans les montants. La Municipalité n'a pas jugé utile de chiffrer ces coûts au vu d'éléments trop aléatoires à ce stade de la procédure.

Honoraires urbanistes	Chf 140'000.--
Honoraires géomètres	Chf 15'000.--
Etude dangers naturels *	<u>Chf 25'000.--</u>
<b>TOTAL TTC</b>	<b>Chf 180'000.--</b>

\* montant subventionné à hauteur de 50 % par le canton

## 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

### d é c i d e :

- **d'autoriser** la Municipalité à entreprendre la révision du plan général d'affectation jusqu'à la préparation du dossier d'enquête publique ainsi que de poursuivre les études des plans spéciaux;
- **d'accorder** le crédit nécessaire de **Chf 180'000.--** Le compte 9170.15.13 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 2017, par le compte 300.3311.

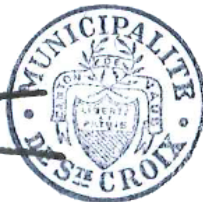
L'influence sur le budget sera de l'ordre de **Chf 40'500.--** la première année en tenant compte des intérêts (2.5 %) et de l'amortissement du prêt. Réparti sur 5 ans, le coût représente **Chf 38'750.--** avec annuité constante.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :



F. THEVENAZ



Le Secrétaire :



S. CHAMPOD

**Délégué municipal : M. Lionel-Numa Pesenti, Municipal**