



## **PREAVIS MUNICIPAL No 15-02**

Sainte-Croix, le 12 février 2015  
Au Conseil communal de et à Sainte-Croix

### **Crédit d'étude pour l'élaboration du Plan partiel d'affectation (PPA) « Gare »**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

#### **Objet du préavis**

Le présent préavis a pour but de solliciter un crédit pour financer les prestations d'urbanistes et de spécialistes dans le cadre de l'élaboration du Plan partiel d'affectation (ci-après : PPA) « Gare ».

Il a également pour but d'informer le Conseil communal sur les réflexions et démarches déjà entreprises pour mener à bien ce nouveau plan spécial.

#### **Contexte, démarches initiées**

La révision, actuellement en cours, du Plan général d'affectation (ci-après : PGA) de Sainte-Croix a initié une réflexion générale sur l'urbanité de la commune avec comme objectif un renforcement de la qualité de l'environnement.

Le Plan directeur cantonal prescrit de localiser le développement prioritairement dans les « centres », secteurs d'urbanisation compacte offrant un haut niveau d'équipements et de services et bien desservis par les transports publics.

Placé au cœur du périmètre de centre, ce secteur va être amené à être l'un des points centraux de notre ville, d'où le traitement urbanistique particulier.

Début 2014, la Municipalité a décidé de recourir à la pratique d'un Mandat d'étude parallèles (ci-après : MEP) pour ce secteur.

#### **Mandat d'études parallèles**

Un MEP est une forme particulière de mise en concurrence de prestations d'architecture, d'ingénierie et des branches professionnelles apparentées, telles que l'aménagement du territoire, l'urbanisme ou l'architecture paysagère.

Un collège d'experts a été nommé pour cette démarche qui incluait la rédaction du cahier des charges ainsi que les évaluations des projets. Il est composé comme suit :

*Présidence*

M. Bruno Marchand, architecte bureau DeLaMA, professeur EPFL

*Commune de Sainte-Croix*

M. Luc Martin, Municipal

M. Stéphane Champod, Secrétaire municipal

M. Jean-François Gander, Responsable du bureau technique

M. Olivier Renaud, Président de la commission d'urbanisme

*Privés*

M. Enrique Garcia, Responsable infrastructures TRAVYS

Mme Jacqueline Menth, Présidente coopérative DomaHabitable

*Membres professionnels*

M. Philippe Gueissaz, architecte

M. Bernard Zurbruchen, architecte

*Suppléant*

M. Peter Giezendanner, architecte-urbaniste, Bureau Team+

Les quatre bureaux d'architecture mandatés pour établir des propositions sont les suivants :

Babbl, Bakker & Blanc architectes associés, Lausanne

Farra & Zoumboulakis, architectes, Lausanne

Luscher architecte, Lausanne

NB architectes, Nedir & Bovard architectes, Lausanne

Le MEP s'est déroulé en deux degrés. Seuls ont été admis à participer au deuxième degré les participants dont la contribution a été sélectionnée, par le collège d'experts, lors du premier degré.

En grandes lignes, le cahier des charges portait sur les points suivants :

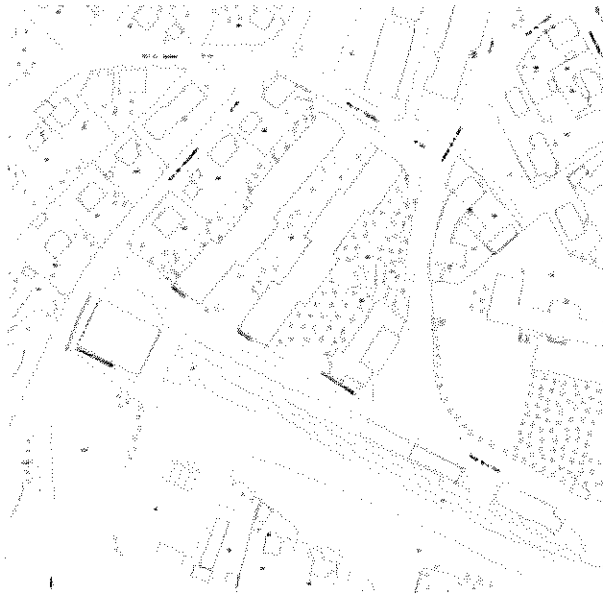
- Renforcement de la ville en tant que centre régional
- Valorisation de l'espace de la gare et qualité urbaine
- Continuité des parcours de mobilité douce
- Développement d'un quartier durable et intégration des problématiques environnementales
- Densité, mixité (logements, commerces et activités) et répartition des fonctions sur le site
- Réalisation par étapes et intégration du traitement des bâtiments existants
- Maintien du bâtiment des « abattoirs »
- Flexibilité et réversibilité des espaces situés au rez-de-chaussée
- Surface de plancher déterminante de 15'000 m<sup>2</sup> (logement : 12'000m<sup>2</sup> / activités et commerces : 3'000m<sup>2</sup>)
- Au minimum 195 places de stationnement dont la plupart devront être couvertes (parking souterrain)
- Nouveau cheminement routier nord-sud à prévoir (sur emplacement du quai de chargement TRAVYS)
- Secteur raccordé au réseau de chauffage à distance à bois (ci-après : CAD)
- Maintien du tracé sous tuyau de L'Arnon

Les auditions pour le premier degré, par le collège d'experts, se sont déroulées le mercredi 14 mai 2014 en présence des quatre bureaux d'architecte.

Lors de ce premier atelier, le collège a invité les bureaux Babbl, Bakker & Blanc et NB architectes à poursuivre leurs mandats en tenant compte des recommandations.

Le deuxième degré s'est terminé le 8 septembre 2014 par les auditions des deux bureaux d'architectes préalablement retenus.

*NB architectes / 2<sup>ème</sup> degré*





Ainsi, au terme de cette procédure MEP, le collège a retenu les enseignements de ces deux projets comme base de planification pour l'élaboration du futur PPA.

La population a été invitée à venir découvrir les réflexions menées dans le cadre du réaménagement de ce quartier lors d'une présentation publique le 3 novembre 2014 ainsi que lors de l'exposition des plans et maquettes le 5 novembre 2014.

L'intégralité du rapport du collège, daté du 3 novembre 2014, est accessible sur le site internet communal à l'adresse suivante :

<http://www.sainte-croix.ch/administration-services/administration-communal/service-urbanisme-batiment/urbanisme-police-des-constructions>

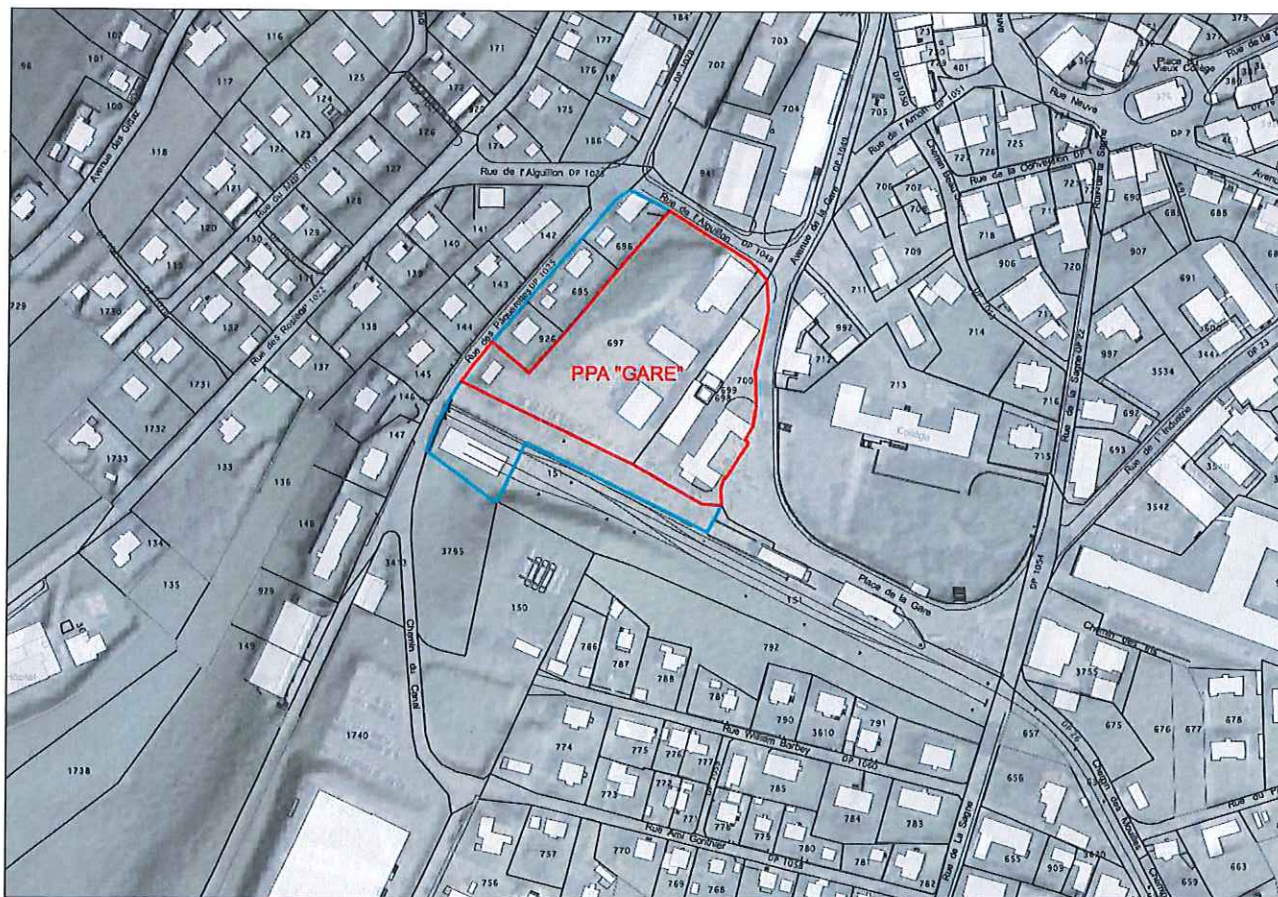


## Présentation du PPA « Gare »

Les grandes lignes et objectifs du PPA reprennent le cahier des charges du MEP.

Afin de se concentrer sur la zone principale où l'enjeu est prioritaire, le périmètre a été revu pour englober uniquement les parcelles n<sup>os</sup> 697, 698, 699 et 700.

Il pourrait éventuellement s'étendre avec l'ajout des biens-fonds situés au nord pour une question d'intégration des bâtiments dans le site ainsi que du secteur sud pour la création de l'axe routier.



— Périmètre PPA "Gare" — Périmètre étendu éventuel

### Propriétaires et surfaces :

Parcelles	Propriétaires	Surfaces
697	Commune de Sainte-Croix	8'700 m <sup>2</sup>
698	Romande Energie SA	58 m <sup>2</sup>
699	Hurter Magalie et Robert	63 m <sup>2</sup>
700	Commune de Sainte-Croix	3'236 m <sup>2</sup>
	<b>Total :</b>	<b><u>12'057 m<sup>2</sup></u></b>

L'établissement du PPA est prévu en collaboration, sous formes d'ateliers de travail, avec les 2 bureaux lauréats du MEP.

Le groupe de travail communal chargé du suivi de la révision du PGA appuiera le bureau d'urbanisme Team+ à Lausanne et Philippe Gueissaz, Architecte à Sainte-Croix, à la réalisation du PPA. L'ensemble des propriétaires fonciers touchés par le périmètre d'étude contribueront également, par quelques séances, à cette démarche.

## Calendrier

Le planning prévisionnel est découpé en 4 phases. Il est à noter que la durée de certaines phases peut sensiblement être amenée à être prolongée, en particulier le traitement des éventuelles oppositions ainsi que l'approbation définitive (éventuels recours devant les tribunaux).

Phase 1 : Données, synthèse de la situation, avant-projet

Phase 2 : Concrétisation du PPA pour examen préalable

Phase 3 : Modifications et mise à l'enquête publique

Phase 4 : Traitement des éventuelles oppositions et approbations

Phase 1 : Données, synthèse de la situation, avant-projet

- Obtention des données nécessaires (plan cadastre + souterrain)
- Etablissement de plans de synthèse établis sur la base des résultats du MEP
- Synthèse des contraintes (cours d'eau, réseaux, dangers naturels, inventaire fédéral des sites construits, etc...)
- Chapitre mobilité (évaluation et concept)
- Ateliers avec les propriétaires, spécialistes et groupe de travail communal
- Coordination avec les services cantonaux

Durée : 4 mois

Phase 2 : Concrétisation du PPA pour examen préalable

- Ateliers avec les propriétaires, spécialistes et groupe de travail communal
- Coordination avec les services cantonaux
- Etablissement des plans et du règlement
- Rapport explicatif selon l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
- Dépose du dossier pour examen préalable auprès des services cantonaux (durée : 3 mois)

Durée : 6 mois

Phase 3 : Modification et mise à l'enquête publique

- Modifications suite à l'examen préalable
- Ultime contrôle auprès des services cantonaux / éventuel examen préalable complémentaire
- Etablissement des documents et mise à l'enquête publique (durée : 30 jours)

Durée : 4 mois

Phase 4 : Traitement des éventuelles oppositions et approbation

- Traitement des éventuelles oppositions, séances de conciliation
- Etablissement du préavis municipal pour approbation par le Conseil communal
- Envoi du dossier pour approbation par le département compétent

Durée : 3 à 6 mois

## Financement

Le coût estimatif pour l'élaboration du PPA « Gare » est le suivant

Honoraires urbanistes (avant-projet, projet et projet définitif)	Chf	42'000.--
Honoraires spécialistes (mobilité, énergie, environnement et géomètre)	Chf	23'500.--
Prestations communales	Chf	6'000.--
Ateliers participatifs	Chf	5'000.--
Modifications et éventuel examen préalable complémentaire *	Chf	15'000.--
Honoraires avocat – traitement des éventuelles oppositions *	Chf	15'000.--
Frais divers (frais de reproduction, publication, examen préalable, etc.)	Chf	8'000.--
Divers et imprévus (env. 5%)	Chf	5'500.--
<b>Sous-total</b>	<b>Chf</b>	<b>120'000.--</b>
TVA 8%	Chf	9'600.--
<b>TOTAL TTC</b>	<b>Chf</b>	<b>129'600.--</b>

\* montants en réserve

## 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 l'élaboration du Plan partiel d'affectation « Gare » ;
- **d'accorder** le crédit nécessaire de **Chf 129'600.--** Le compte 9170.15.02 est ouvert au bilan à cet effet ;
- **de financer** ce montant par un emprunt aux meilleures conditions du moment ;
- **d'amortir** cet investissement sur une période de 5 ans, la première fois au budget 2016, par le compte 300.3311

L'influence sur le budget sera de l'ordre de **Chf 29'190.--** la première année en tenant compte des intérêts (2.5 %) et de l'amortissement du prêt. Réparti sur 5 ans, le coût représente **Chf 27'900.--** avec annuité constante.

Au nom de la Municipalité:

Le Syndic :



F. THEVENAZ



Le Secrétaire :



S. CHAMPOD

**Délégué municipal : M. Luc Martin, Municipal**