

Sainte-Croix, le 11 octobre 2013

PREAVIS MUNICIPAL No 930 - 13

Au Conseil communal de et à Sainte-Croix

Crédits cadres pour la mise à jour du Plan général d'affectation (PGA) - Troisième 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^{ère} étape) et 903-12 (2^{ème} 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^{ère} et 2^{ème} étapes

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).

Plans spéciaux

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 intégrés dans la révision du PGA, tenant compte que la procédure d'adoption finale dépendra du traitement des éventuelles oppositions, donc difficilement planifiable.

- Modification du PGA secteur « Vers-chez-Jaccard »
- Modification du PGA secteur « Hôpital »
- Révision du PQ « Combe aux Guerraz »
- Modification du PPA « Le Platon »
- Création du PPA « Conversion »
- Création du PPA « Gare »
- Création du PPA « Ex-Lador »

Modification du PGA « Vers-chez-Jaccard »

Cette modification a pour objet la mise en conformité d'un paddock réalisé en zone agricole, admis « à bien plaisir » par l'autorité communale en 2004 en faveur de Mme et M. Florence et Frédéric Bertrand.

Nous vous prions de vous référer au préavis communal n° 912-12 pour l'historique de cette procédure qui a été approuvée préalablement par le Département, en date du 17 avril 2013, et qui est actuellement en phase de recours auprès de la Cour de droit administratif et public.

Cette procédure est financièrement entièrement supportée par les initiateurs de cette démarche.

Modification du PGA secteur « Hôpital »

Cette modification vise à permettre la réalisation du projet d'agrandissement du Centre de Soins de Santé Communautaire du Balcon du Jura (ci-après : CSSC) au nord du bâtiment existant. La procédure consiste en un échange de zone entre les parcelles n° 1738, zone hospitalière → zone agricole protégée, et la parcelle n° 1734, zone intermédiaire → zone hospitalière.

Cette procédure est financièrement entièrement supportée par les initiateurs de cette démarche.

Révision du PQ « Combe aux Guerraz »

Le site de la Combe aux Guerraz fait l'objet d'un plan de quartier approuvé en 1976. Pour l'essentiel, il a été bâti. De récentes demandes de permis de construire ont relevé l'inapplicabilité de ce plan en raison de son obsolescence. L'évolution de l'état parcellaire et l'extension de la

forêt justifient également cette révision. En outre, les règles régissant la constructibilité de certaines parcelles ne sont pas définies.

La révision du plan de quartier vise ainsi prioritairement à disposer d'un outil opérationnel permettant de disposer d'une base légale claire. Du fait de sa situation excentrée, nettement hors du périmètre de centre et dans un contexte de surdimensionnement communal, la révision ne vise pas à une densification. Au contraire, elle aboutit à la diminution des possibilités de bâtir. Par ailleurs, la révision procède à un « toilettage » réglementaire ainsi qu'au traitement des zones touchées par les dangers naturels.

Enfin, pour ce qui a trait aux éléments paysagers, la révision actualise les mesures de protection.

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.

Modification du PPA « Le Platon »

Après la construction du premier des quatre bâtiments possibles sur le site du Platon, nous nous sommes aperçus que de légères adaptations sont nécessaires pour l'exploitation des bâtiments et du site ainsi que pour intégrer le projet de la manufacture Reuge SA.

Nous vous prions de vous référer au préavis communal n° 916-13 pour l'historique de cette procédure, qui a été mise en vigueur par le Département en date du 26 juillet 2013.

Cette procédure est financièrement prise en charge par la Commune et par les initiateurs de cette démarche, selon une clé de répartition.

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.

Ce secteur n'étant plus à traiter dans le cadre de la révision du PGA, cette procédure sera financièrement prise entièrement en charge par la Commune.

Création du PPA « Gare »

Idéalement placé géographiquement grâce à sa position à proximité de la gare et des transports publics, ce site sera amené à être l'un des points central de notre ville et il mérite un traitement urbanistique particulier.

Actuellement colloqué en zone industrielle, ce secteur sera amené à totalement changer afin de pouvoir y accueillir une mixité logements – bureaux – surfaces commerciales, tout en permettant un développement de la station de la gare et de ses infrastructures.

Le potentiel des logements pourra être élevé, en effet, une surface de planchers d'environ 8'500 m² peut être envisagée, ce qui correspond à un potentiel d'environ huitante appartements.

Ce secteur n'étant plus à traiter dans le cadre de la révision du PGA, cette procédure sera financièrement entièrement prise en charge par la Commune.

Création du PPA « Ex-Lador »

Selon notre PGA actuel ce bâtiment, situé à la rue des Rasses n° 16, est en zone industrielle et ne permet pas la possibilité de comporter des logements, mis à part un appartement de service (gardiennage–concierge). De plus, l'aménagement intérieur n'est plus adapté aux besoins des industries d'où la solution d'y créer un PPA afin de pouvoir développer des logements ainsi que de l'artisanat pour petites entreprises.

Cette procédure est financièrement prise entièrement en charge par les initiateurs de cette démarche.

Récapitulatif du financement des plans spéciaux

Désignation procédure	Financement privé	Financement communal
MPGA Vers-chez-Jaccard	√	
MPGA Hôpital	√	
Révision PQ Combe-aux-Guerraz	√ (selon clé de répartition)	√ (selon clé de répartition)
MPPA Platon	√ (selon clé de répartition)	√ (selon clé de répartition)
PPA Conversion		√
PPA Gare		√
PPA Ex-Lador	√	

Objectifs de la 3^{ème} étape de la révision PGA

L'objectif est la poursuite des réflexions ainsi que la mise en place des documents (rapport 47 OAT, plans et règlement) permettant d'aller à l'examen préalable auprès des services cantonaux.

Parallèlement, la démarche de révision et/ou d'établissement des plans spéciaux sera poursuivie afin d'obtenir la mise en vigueur de ceux-ci.

Financement de la 3^{ème} étape de la révision du PGA

La totalité de ces procédures se montent à Chf 280'000.--, montant sur lequel sera refacturé aux initiateurs des demandes une somme de Chf 45'000.--.

Ne sont pas compris dans le montant de Chf 280'000.--, mise à part la MPPA Platon (procédure terminée), les frais de modification suite aux résultats des examens préalables auprès du canton, les éventuelles corrections, les frais de mises à l'enquête ainsi que le traitement des éventuelles oppositions. La Municipalité n'a pas jugé utile de chiffrer ces coûts au vu d'éléments trop aléatoires à ce stade de l'étude.

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 dépose de l'examen préalable auprès du Canton ainsi que de poursuivre les études des plans spéciaux;
- **d'accorder** le crédit nécessaire de **Chf. 280'000 .--**. Le compte 9170.930 est ouvert au bilan à cet effet;
- **de financer** ce montant par un emprunt aux meilleures conditions du moment;
- **d'amortir** cet investissement, sous déduction des facturations à des tiers évaluées à Chf 45'000.--, sur une période de 5 ans par le compte 300.3311, la première fois au budget 2015.

L'influence sur le budget sera de l'ordre de Chf 52'900.-- la première année en tenant compte des intérêts (2.5%) et de l'amortissement du prêt. Réparti sur 5 ans, le coût représente Chf 50'600.-- avec une annuité constante.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :

Le Secrétaire :

F. THEVENAZ

M. STAFFONI

Délégué municipal : M. Luc Martin, Municipal