

Modification du Plan partiel d'affectation (MPPA) « Le Platon »

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet l'adaptation de diverses modifications sur le Plan partiel d'affectation (ci-après : PPA) « Le Platon ».

Ces modifications portent sur :

- Modification du périmètre du PPA afin de constituer une zone « petite dépendance annexe ».
- Suppression de la notion d'étapes de construction des bâtiments.
- Adaptation des gabarits et architecture.

Historique

Le PPA « Le Platon » est entré en vigueur le 21 décembre 2006. Il légalise les terrains du Platon qui sont inclus dans le Site stratégique d'intérêt cantonal 4d de la politique des pôles de développement (ci-après : PPDE).

La conception de ce plan est le résultat d'une procédure de Mandat d'étude parallèle. Pour sa partie bâtie, le PPA vise en particulier un établissement présentant une silhouette maîtrisée sur la colline du Platon. Ainsi des mesures strictes ont déterminé le gabarit des constructions.

Un premier secteur du chemin d'accès ainsi que les services (épuration, eau potable, gaz, éclairage public, etc...) a été réalisé durant les années 2008-2009 permettant la construction du premier bâtiment dont l'inauguration a eu lieu en 2009.

Descriptions des modifications

Modification du périmètre du PPA afin de constituer une zone « petite dépendance annexe ».

Ce changement doit permettre l'implantation de petits bâtiments dont la fonction ne peut prendre place que difficilement dans le bâtiment principal. (Centre de tri, rangement de la fraiseuse, etc...)

Pour permettre cette aire d'implantation, actuellement en zone agricole sur propriété communale n° 2127, une emprise d'env. 486 m² est réalisée. Un retour, en mesure compensatoire, est effectué par une cession d'env. 495 m² à la zone agricole située sur la parcelle communale n°2128.

Les annexes réalisées dans cette aire d'implantation sont des toitures plates dont la hauteur est comprise entre 3.50 m. et 4.00 m. (mesurée depuis le niveau moyen du domaine public). De plus, ces annexes doivent former un ensemble architectural avec le bâtiment du pôle correspondant.

Suppression de la notion d'étapes de construction des bâtiments.

Cette modification a pour but de permettre la construction des bâtiments dans un ordre aléatoire afin de s'adapter aux besoins des investisseurs et entreprises (vue, visibilité, synergie entre bâtiments, etc...).

Ce changement a nécessité de fixer la dimension des aires 1 à 4, alors qu'une marge de manœuvre existe dans le PPA en vigueur. Cette modification comporte l'avantage de clarifier les implantations des bâtiments.

Cette suppression de construction par étapes est également rendue possible suite au préavis n° 909-12 « Demande de crédit pour la participation financière communale aux travaux de mise en souterrain de la ligne aérienne Haute Tension Les Clées – Sainte-Croix au lieu-dit Le Platon » adopté par le Conseil communal dans sa séance du 25 juin 2012. Les travaux ont partiellement débuté en automne 2012 et se poursuivront au printemps 2013.

Adaptation des gabarits et architecture.

Des modifications mineures du gabarit autorisé et des prescriptions architecturales ont été effectuées. Elles portent sur les éléments suivants :

PPA en vigueur	Modification du PPA
Exigence de bâtiments identiques	Exigence d'une unité architecturale
---	Exigence de réaliser les façades en bardeaux verticaux gris, en bois ou en métal.
Largeur du bâtiment comprise entre 18.00 m et 24.00 m	Largeur du bâtiment comprise soit à 23.00 m, soit à 24.00 m
Hauteur maximale des bâtiments : entre 5.50 m et 7.50 m.	Hauteur maximale des bâtiments : entre 7.50 m et 9.00 m.
Hauteur maximale des lanterneaux : entre 2.50 m et 3.00 m.	Hauteur maximale des lanterneaux : entre 3.00 m et 4.00 m.
Largeur des lanterneaux : 1/3 de la largeur du bâtiment.	Largeur des lanterneaux : 8.00 m.
--	Autorisation de réaliser une émergence au nord-ouest des lanterneaux, en retrait de la façade et de la toiture. Ce lanterneau permet la réalisation de circulations verticales implantées latéralement, libérant ainsi les ateliers au rez-de-chaussée.

Edicules autorisés dans les couloirs.	Autorisation de réaliser des auvents sur les façades.
--	Création d'une boucle de rebroussement permettant d'assurer une meilleure fonctionnalité des livraisons effectuées par les poids lourds.
--	Exigence de plantations d'arbres découlant d'une étude paysagère ainsi que l'exigence d'une étude pour les aménagements paysagers pour la réalisation de l'équipement.

Mise à l'enquête publique

Tenant compte des fêtes de fin d'année, la publication de l'enquête publique a été prolongée d'une semaine. Dates de l'enquête : du 5 décembre 2012 au 11 janvier 2013.

Résultat de la mise à l'enquête

La mise à l'enquête publique a suscité une seule opposition, datée du 21 décembre 2012, émanant de Monsieur Emmanuel Jaccard domicilié au chemin des Mouilles 9, 1450 Sainte-Croix. Il était joint en annexe du courrier d'opposition, une liste composée de 20 signatures de personnes s'opposant à cette procédure de modification du PPA.

L'opposition porte sur le point suivant :

Citation et extrait du texte d'opposition

Je soussigné Emmanuel Jaccard, né le 28 mars 1972, résident de la Commune de Sainte-Croix, utilise mon droit de citoyen pour m'opposer au nouveau plan d'affectation – Le Platon – et en particulier l'article 3.7 qui supprime la réalisation par étape.

Le risque avec cette modification est que l'on se retrouve avec un bâtiment à l'emplacement n°4 et que les bâtiments n°2 et n°3 ne seront jamais construits. Car, pour l'instant et au vu de la conjoncture économique, vous n'avez aucune garantie que les bâtiments n°2 et n°3 soient construits dans un délai raisonnable.

Donc, l'aspect de l'urbanisme et visuel du Platon ne sera pas homogène voire dénaturé si le bâtiment n°4 est construit laissant un vide (bâtiments n°2 et n°3) au milieu qui risque de durer des années voire des décennies ».

Fin de l'extrait et de citation.

Conformément à l'article LATC 58 al. 1, une séance de conciliation regroupant l'opposant, Monsieur le Vice-Syndic, le groupe de travail « Révision PGA » et M. Olivier Renaud, Président de la Commission d'urbanisme, fut organisée le 25 janvier 2013.

Proposition de réponse à l'opposant

Tenant compte que M. Emmanuel Jaccard a maintenu sa position et qu'aucune solution n'a été trouvée afin de retirer cette dernière, la Municipalité propose au Conseil communal de la lever sur la base de l'argumentation suivante :

Contrairement à ce qu'annonce M. Jaccard, l'éventualité que les bâtiments n°2 et n°3 se construisent dans un avenir lointain n'est pas fondée. La Municipalité a des contacts avancés avec un investisseur pour la construction du bâtiment n°2. De plus, l'éventuel investisseur souhaite un lien direct avec le bâtiment existant (n°1), d'où l'opportunité de construire son bâtiment sur l'emplacement n°2.

Il faut également préciser - indirectement liée à l'opposition - que cette modification de règlement permettra d'avoir 4 bâtiments et 3 espaces de dégagements ayant les mêmes cotations. Le règlement actuel n'arrête pas ce point étant donné que les largeurs de bâtiments peuvent varier de +/- 6 mètres. Dès lors, le nouveau PPA permet de clarifier les implantations des futurs bâtiments et de garantir une meilleure intégration dans le site, ce qui va dans le sens de l'opposant.

C O N C L U S I O N

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'adopter** la modification partielle du Plan partiel d'affectation (MPPA) « Le Platon », telle que mise à l'enquête publique du 5 décembre 2012 au 11 janvier 2013.
- **d'adopter** la réponse à l'opposition formulée lors de l'enquête publique ouverte du 5 décembre 2012 au 11 janvier 2013.
- **de lever** l'opposition formulée le 21 décembre 2012 par Monsieur Emmanuel Jaccard domicilié au Chemin des Mouilles 9 à Sainte-Croix.
- **de réserver** l'approbation du Département compétent.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :

Le Secrétaire :

F. THEVENAZ

M. STAFFONI

Annexe : plan de situation

Délégués municipaux : MM. Franklin THEVENAZ, Syndic et Luc MARTIN, Municipal

