



CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-SULPICE

Rapport de Commission

Examen de la Réponse de la Municipalité n°01/2022
A l'Initiative de la Conseillère Annamaria Leonardi & Consorts déposée le 14 juin 2017
« Modification de l'article 3.6 du RPGA (RGATC) de St-Sulpice »

Au Conseil communal de Saint-Sulpice,
Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

La Commission chargée de l'étude de la Réponse de la Municipalité n°01/22 s'est réunie le lundi 09 mai 2022 de 19h00 à 20h45 à la Salle des Commissions. Elle était composée de la façon suivante :

Présidente : Claude Probst (ASSE)
Membres : Marcelo Bidinost (SCD)
David-André Knüsel (ASSE)
Bernard Montavon (PLR)
Rapporteur : Stéphane Lévy (Les Vert-e-s)

La Municipalité était représentée par Monsieur René Piller, qui était accompagné du responsable du service technique M. Conde. La Commission les remercie pour leur disponibilité et leurs explications.

1. INTRODUCTION

Cette réponse de la Municipalité fait suite au dépôt de l'Initiative Leonardi et Consorts au Conseil Communal en 2017.

Elle propose de refuser l'initiative et d'introduire une directive réalisée en collaboration avec les initiants et précisant les conditions d'application de l'article 3.6 du RGATC.

2. DEFINITIONS

IUS : Indice d'utilisation du sol, détermine la surface brute de plancher habitable ou utilisable.
LATC : Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (Loi cantonale)
RLATC : Règlement d'application de la LATC, partie construction
RGATC : Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions (règlement communal, anciennement dénommé RPGA)
SIA : Société suisse des ingénieurs et architectes

3. GENESE DE L'INITIATIVE

L'initiative Leonardi et Consorts a été déposée le 14 juin 2017, dans une optique de limiter l'ampleur des constructions sur le territoire de la Commune.

En effet, le RGATC prévoit la possibilité pour la Municipalité d'attribuer un bonus de surface constructible dans certaines conditions, notamment dans le cadre d'une construction apportant sa contribution aux économies d'énergie et au développement durable (3^{ème} possibilité de l'article 3.6).

Les initiants ont constaté que le bonus de 10% était accordé de manière quasi-systématique aux propriétaires. Sur la base de ce constat, ils demandent par conséquent de supprimer la 3^{ème} possibilité de l'article 3.6. Les deux autres possibilités « *faciliter la réalisation d'un équipement public* » et « *tenir compte des surfaces de terrain cédées à une collectivité publique* » ne sont pas concernées par l'Initiative.

Suite au dépôt de l'initiative, les Initiants et la Municipalité ont travaillé en collaboration dans le but d'arriver à un compromis.

4. DISCUSSIONS

BONUS DE SURFACE CONSTRUCTIBLE

L'initiative met en avant que les propriétaires désirant réaliser une construction sur le territoire de la Commune peuvent prétendre à un quadruple bonus de surface, moyennant l'obtention d'une certification Minergie. M. Conde détaille comment sont calculés et appliqués les bonus dont il est fait mention dans l'initiative.

Bonus N°1 :

Ce bonus est basé sur l'article 97 al. 3 LATC et permet déduire de l'IUS la surface supplémentaire engendrée par la mise en place d'une isolation plus performante que les exigences minimales ou d'une ventilation permettant des économies d'énergies.

M. Conde indique que ce bonus est prévu dans la loi, mais n'est que rarement demandé en raison de la complexité de justifier l'excès de surface relatif à des mesures supplémentaires aux exigences.

Bonus N°2 :

Il s'agit du bonus communal de 10% admis pour la contribution aux économies d'énergie et au développement durable. Dans la pratique, ce bonus est attribué sur la base d'une certification Minergie. Un certificat provisoire est demandé avant la construction (permis de construire), dans l'attente de la réception du certificat définitif pour délivrer le permis d'habiter.

Bonus N°3 :

Ce bonus correspond à une gratification de 5% sur la surface de plancher dans le cas d'une construction atteignant des performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur. Les modalités d'application de ce bonus sont précisées dans le RLATC, et exigent une certification selon le standard Minergie.

Bonus N°4 :

Ce bonus est relatif à la technique de calcul utilisée par la Commune dans la pratique. En effet, le bonus cantonal de 5% (bonus N°3 ci-dessus) était calculé sur la base de la surface IUS majorée du bonus communal de 10%. Cette pratique engendrait ainsi un cumul des bonus, et permettait une majoration de la surface de plancher supérieure à 15% (voir exemple ci-dessous).

Description	Surface de plancher [m ²] Ancienne méthode de calcul	Surface de plancher [m ²] Méthode de calcul actuelle
Surface de plancher maximale selon IUS	1000	1000
Bonus communal (N°2)	100	100
Bonus LATC (N°3)	55 (5% de 1100 m ²)	50 (5% de 1000 m ²)
Surface de plancher avec bonus	1155	1150
Bonus indirect (N°4)	5	0

La Municipalité précise que cette manière de faire a été abandonnée suite aux actions entreprises lors de la précédente législature. Les bonus N°2 et 3 sont dorénavant calculés sur la base de la surface de plancher de base (1000 m² selon exemple ci-dessus) et n'engendrent donc plus de majoration indirecte.

Par conséquent, les bonus actuellement en vigueur selon la loi cantonale et l'article 3.6 du RGATC permettent à un propriétaire de disposer d'une surface de plancher supérieure de 15% par rapport aux limites précisées dans le règlement.

SITUATION ACTUELLE

Le bonus prévu selon le RGATC est alloué dans la pratique aux bâtiments présentant une certification Minergie. Celle-ci implique de remplir un certain nombre de critères tels que par exemple :

- Isolation thermique
- Production de chaleur exempte d'énergies fossiles
- Panneaux photovoltaïques
- Equipements intérieurs à économie d'énergie

Cependant et en raison de l'évolution des normes applicables dans le domaine de la construction (Normes SIA), les exigences minimales actuelles sont très proches des critères permettant de prétendre au certificat Minergie standard, notamment en termes d'isolation thermique.

Par conséquent, le bonus de 10% prévu selon le RGATC se voit être appliqué à des bâtiments certes énergétiquement intéressants, mais ne dépassant que de peu le minimum légal. Ce bonus est donc surévalué par rapport à l'investissement que devrait réaliser un propriétaire.

En effet, le surcoût relatif à l'obtention d'un certificat Minergie est faible par rapport aux gains que pourrait engendrer un promoteur disposant de 10% de surface supplémentaire.

OBJECTIFS DE LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité indique que l'objectif de la Commune est d'encourager les propriétaires à réaliser des efforts du point de vue énergétique. En effet, l'amélioration de l'isolation périphérique ou la mise en place de systèmes économes en énergie permettent de respecter des objectifs de durabilité et sont adaptés à la problématique climatique actuelle.

Des mesures d'encouragement peuvent être réalisées selon deux options :

- Versement de subventions
- Autorisation d'un bonus de surface constructible

La deuxième option est actuellement retenue par la Municipalité, en raison de son impact financier neutre pour la Commune. La surface supplémentaire accordée aux propriétaires peut leur permettre de rentabiliser les surcoûts engendrés par une construction énergétiquement exemplaire.

La Municipalité indique que des subventions pourraient également être envisagées à l'avenir.

RÉPONSE DE LA MUNICIPALITÉ À L'INITIATIVE

Le principe de bonus stipulé dans le RGATC adopté par le Conseil Communal en 2011 a pour objectif d'encourager les propriétaires à réaliser des constructions économes en énergie et contribuer ainsi au développement durable. Dans le but de respecter cet objectif, il est donc nécessaire de mettre à jour les standards.

La proposition de la Municipalité consiste donc en la mise en place d'une directive précisant les critères d'application du bonus. Elle met les propriétaires sur pied d'égalité et évite l'arbitraire dans la prise de décision. Les standards sont également revus à la hausse par rapport à une certification Minergie standard, ce qui va dans le sens de promouvoir des économies d'énergie et de répondre aux enjeux actuels du développement durable. En effet, les conditions d'application stipulées dans la directive correspondent à des bâtiments à très basse consommation (Minergie-P) ou disposant d'une autonomie énergétique (Minergie-A). L'utilisation du label Minergie permet d'assurer le contrôle et l'équivalence des standards

La directive indique également des conditions relatives à la couverture et la perméabilité des places de stationnement si elles sont réalisées à ciel ouvert. Aucune contrainte n'est effective par rapport aux places de parking souterrain, car celles-ci sont normativement reliées au réseau d'eaux usées.

Elle poursuit l'objectif de la Commune et mis en avant dans le RGATC, soit une incitation à faire des efforts dans le domaine de l'efficacité énergétique.

Le maintien d'un bonus de surface pour le propriétaire permet un encouragement sans aucun impact financier pour la Commune.

FORMAT DE LA RÉPONSE

En réponse à l'initiative, la Municipalité a mis en place une directive qui est de sa propre compétence et n'est donc pas soumise au vote du Conseil Communal. La Municipalité précise que cette directive a été élaborée en collaboration avec les initiants et qu'ils sont par conséquent en accord avec celle-ci.

La clarification des mesures d'application de l'article 3.6 du RGATC au moyen d'une directive a les avantages suivants :

- Elle évite la réédition du RGATC, processus qui requiert la validation du Canton et peut prendre beaucoup de temps.
- Elle est modifiable en tout temps et permet de suivre l'évolution des normes / standards.

Remarque : le principe de bonus présent dans le RGATC est basé sur la LATC en vigueur lors de son adoption (2011). Dans sa version actuelle, la LATC ne prévoit plus la possibilité d'octroyer un bonus au niveau communal. La question de la modification de l'article 3.6 du RGATC se posera donc au moment de sa révision.

5. CONCLUSION

Les membres de la Commission saluent le fait que les initiants aient soulevé la problématique de l'attribution des bonus de surface constructible au sein de la Commune.

La réponse apportée par la Municipalité permet de répondre pleinement à la demande des initiants. Elle a pour avantage de préciser les conditions d'application de ce bonus et de le limiter à des constructions réellement économes en énergie.

La Commission propose ainsi de refuser l'initiative Leonardi et Consorts, qui demandait la suppression de la 3^{ème} possibilité de l'article 3.6 du RGATC. En effet, en cas d'acceptation de cette initiative, la Directive ne sera plus valable.

Le Conseil Communal ne pouvant pas se prononcer directement sur l'approbation de la Directive, la Commission vous propose ainsi l'amendement suivant à la réponse de la Municipalité N°01/2022 afin de clarifier l'objet du vote.

AMENDEMENT

La Commission vous propose l'amendement suivant à la réponse de la Municipalité N°01/2022 déposée le 13.04.2022 au Conseil Communal :

- 1) Amendement : remplacement du paragraphe de la décision de la réponse par la formulation suivante :
 - De conserver l'article 3.6 du RGATC inchangé
 - De prendre acte de la directive d'application relative à l'article 3.6 du RGATC

RECOMMANDATION

La Commission décide à **l'unanimité** de recommander au Conseil Communal l'acceptation de la réponse de la Municipalité 01/2022 telle qu'amendée.

En conséquence, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-SULPICE

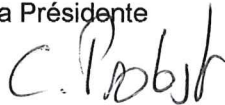
- vu la réponse de la Municipalité n°01/2022,
- vu le rapport de la Commission chargée de son étude,
- ouï les conclusions du rapport de ladite Commission,
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour

DECIDE

d'accepter la réponse de la Municipalité n°01/2022 telle qu'amendée.

Au nom de la Commission

La Présidente



Claude Probst

Le Rapporteur



Stéphane Lévy

Saint-Sulpice, le 06 juin 2022