



COMMUNE DE SAINT-SULPICE
MUNICIPALITÉ

PRÉAVIS N° 05/18
AU CONSEIL COMMUNAL

DEMANDE D'UN CRÉDIT D'ÉTUDE DE CHF 22'500.-
POUR LA RÉVISION DU BONUS ÉNERGÉTIQUE
PRÉVU A L'ARTICLE 3.6 RGATC

**DEMANDE D'UN CRÉDIT D'ÉTUDE DE CHF 22'500.- POUR LA RÉVISION DU<
BONUS ÉNERGÉTIQUE PRÉVU À L'ARTICLE 3.6 RGATC**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

Dans sa séance du 27 septembre 2017, le Conseil communal de St-Sulpice a accepté par 42 voix et 2 abstentions, l'initiative déposée par Mme Anna-Maria Leonardi et consorts. Elle a pour objet la suppression du bonus énergétique prévu par l'art. 3.6 du Règlement général sur l'aménagement du territoire et des constructions (RGATC). L'initiative a ainsi été renvoyée à la Municipalité pour détermination.

2. OBJET DE L'INITIATIVE

Le RGATC est entré en vigueur le 18 août 2011. La capacité constructive des bâtiments est définie par le critère de l'indice d'utilisation du sol (IUS), qui détermine la surface brute de plancher habitable et ainsi la surface de planchers déterminante (SPd). La capacité constructive des différentes zones constructives s'exprime ainsi sous la forme d'un ratio entre la SPd et la surface totale de la parcelle. Il est à préciser que la capacité constructive de la zone d'activité s'exprime par un indice de masse et celle de la zone d'utilité publique par un indice d'occupation du sol.

L'art. 3.6 RGAT a la teneur suivante :

BONUS 3.6 Dans les limites du droit cantonal (LATC, art. 47), la Municipalité peut admettre ou attribuer une capacité constructive supérieure de 10 % au plus à celle qui est fixée par les règles particulières pour :

- faciliter la réalisation d'un équipement public,*
- tenir compte des surfaces de terrain cédées à une collectivité publique,*
- apporter sa contribution aux économies d'énergie et au développement durable.*

L'initiative tend à faire supprimer le troisième cas de figure (souligné) qui justifie l'octroi d'un bonus de 10 % de la capacité constructive.

Aux yeux des initiant, ainsi que pour une partie de la population, cette augmentation de la capacité constructive contribue à l'important développement urbain qu'a subi la commune au cours des dernières années, singulièrement depuis l'entrée en vigueur du nouveau RPGA. Afin de contribuer à la lutte contre la densification de la population et des constructions, cette initiative enjoint la Municipalité d'abroger cet article.

3. FONDEMENT JURIDIQUE

Les initiants fondent leur démarche sur une approche juridique. Ils font valoir que le bonus communal prévu par l'art. 3.6 RGATC ne reposerait sur aucune base légale valable.

La Municipalité n'est pas convaincue par l'argumentation des initiants. Leurs hypothèses de travail peuvent être sujettes à discussions. En l'état, on relèvera toutefois que l'art. 3.6 RGATC avait été approuvé par les services cantonaux dans le cadre de l'approbation du RGATC. Mais surtout, la question avait été spécifiquement examinée par la Cour de droit public et administratif du Tribunal cantonal dans des affaires qui concernaient notre Commune (AC.2013.0222 du 18 novembre 2013 ; AC.2012.0092 du 10 avril 2013). A ces occasions, la Cour avait admis que le bonus communal de 10 % lié à des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur pouvait être cumulé avec le bonus cantonal de 5 % prévu par la LATC. La question a dès lors été valablement tranchée sur le plan juridique.

Dans ces conditions, la Municipalité estime qu'il est vain de vouloir infléchir cette jurisprudence sur la base des arguments liés à l'interprétation de la base légale cantonale. Les enjeux liés au maintien ou non du bonus communal sont liés à d'autres thématiques qui seront abordées ci-après.

4. ENJEUX

La Municipalité a reçu cette initiative de manière favorable. Il lui est d'emblée apparu qu'elle permettrait de mettre un frein à certains débordements qui touchent de manière systématique les projets de constructions, en particuliers dans le cas des habitations collectives. Une modification de la réglementation communale paraissait à cet égard envisageable au regard de l'autonomie communale et ceci en dépit des impératifs relevant du droit supérieur (principe de la stabilité des plans/règlements et 4^{ème} adaptation du plan directeur cantonal, not. mesure A11).

Toute modification des règlements communaux qui ont une influence sur la situation des administrés ou qui sont imposés par la législation cantonale doit être soumise à l'approbation du Conseil d'État (art. 94 al. 2 LC). En l'occurrence, une modification du RGATC, même minime, doit passer par l'approbation préalable du Service du développement territorial (SDT).

Il convient encore de préciser que la Municipalité a modifié, depuis l'année dernière, une pratique qui consistait à combiner les deux bonus. Précédemment, le calcul était fait de la manière suivante : le projet (100 %) pouvait bénéficier d'un bonus cantonal (5 %) ; le bonus communal (10%) était calculé sur le projet augmenté du bonus cantonal ($100 \% \times 105 \% = 115,5$). À la suite du changement de pratique, le calcul était fait de la manière suivante : $100 \% + 5 \% + 10 \% = 115 \%$. La différence est faible mais il était important de corriger une pratique qui ne s'appuyait pas sur les textes légaux.

Afin de préparer un dossier complet, le Service technique a été requis d'effectuer un certain nombre de recherches complémentaires portant sur l'application de l'art. 3.6 RGATC. Les recherches effectuées ont montré en substance ce qui suit :

- Tous les projets de bâtiments collectifs ont sollicité l'octroi du bonus communal et du bonus cantonal entre 2015 et 2017.
- Seule une proportion 30 % des projets de bâtiments individuels de 1 à 2 logements ont sollicité l'octroi du bonus communal ou cantonal entre 2015 et 2017.
- L'augmentation de la population liée à l'octroi du seul bonus communal (10 %) peut être estimée à quelque 48 personnes entre 2015 et 2017.

- Sur le territoire communal, la totalité des immeubles de plus de deux logements neufs ou rénovés réalisés depuis 2015 atteignent des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur.
- Par comparaison, aucune construction n'a reçu le label Minergie entre 2016 et 2017 à Prilly, malgré les subventions communales et seulement 30 % des constructions ont été labélisées à Ecublens en 2017.
- Des communes de l'ouest lausannois envisagent d'instaurer un bonus énergétique dans leur réglementation pour favoriser l'efficacité énergétique. A l'instar de la commune de Prilly qui a déjà déposé son nouveau règlement à l'examen préalable.

Au vu des éléments qui ont été mis en lumière, il apparaît que le Conseil communal, devra arbitrer entre deux principes qui doivent être pris en considération :

- D'une part, l'abandon ou la réduction du bonus énergétique communal peut limiter les surfaces de planchers habitables, partant les volumes construits. Cette mesure peut également limiter les habitants supplémentaires liés à ces surfaces gagnées. Mais on remarque que cette influence est faible.
- D'autre part, la Commune bénéficie d'une politique d'encouragement à l'efficacité énergétique qui a démontré son efficacité (à l'inverse des autres communes voisines) et qui a l'avantage de ne pas passer par l'octroi de subventions publiques.

Pour ces raisons déjà, il est nécessaire de confier à un urbaniste professionnel le mandat qui tend à identifier les enjeux les conséquences que la modification demandée va engendrer. L'explosion des constructions liée à l'entrée en vigueur du RPGA actuel a surpris une majorité de la population, y compris les membres de l'autorité délibérante. Nombreux sont ceux qui estiment n'avoir pas anticipé les conséquences de ce nouveau règlement sur la structure de notre village. Il est important de ne pas réitérer cette situation et de permettre à chacun de disposer des données les plus complètes possibles avant de se prononcer. Cela vaut également pour la Municipalité qui devra vous soumettre un préavis et, partant, proposer un premier arbitrage.

Par ailleurs, le dossier de modification du RPGA nécessite d'être réalisé par une personne particulièrement qualifiée au sens de l'art. 5a LATC (art. 3 al. 1 nLATC). Pour cette raison également, il sera nécessaire de mandater un bureau d'urbanisme afin de conduire le projet si une modification du règlement est proposée.

La Municipalité a sollicité le bureau ABA PARTENAIRES SA - par ailleurs bureau de vérification des demandes d'autorisation de construire sur le territoire communal depuis 2012 - afin d'analyser les évolutions possibles de cet article. Notre mandataire bénéficie donc d'une excellente connaissance du tissu bâti et des projets qui ont été déposés depuis l'entrée en vigueur du RPGA.

Le mandataire devra donc étudier les moyens de réduire l'attractivité du bonus prévu par l'art. 3.6 RGATC. Cette action peut être réalisée de 2 façons :

- Active : en supprimant/réduisant le pourcentage du bonus octroyé.
- Passive : en durcissant les conditions d'octroi par l'ajout d'exigences supplémentaires telles que rétention d'eau, végétalisation de toiture, etc.

Dans sa première phase, l'étude devra donc déterminer l'attractivité actuelle de ce bonus sur les coûts de construction puis dans quelle mesure l'ajout d'exigences supplémentaires contribuerait à en réduire l'intérêt jusqu'à obtenir un nouveau point d'équilibre plus acceptable. Elle devra examiner s'il faut passer par une suppression complète de la mesure.

La deuxième phase consiste en la modification de l'article concerné et les démarches nécessaires à sa concrétisation jusqu'à la mise à l'enquête du règlement révisé.

5. OBJET DU PRÉAVIS

La proposition comprend les prestations nécessaires à l'établissement de l'étude soit :

Phase 1 - Pré-étude

- Définition des caractéristiques d'un projet type (volume, coût,...)
- Calcul du surcoût de chaque mesure nécessaire à l'obtention du label Minergie
- Calcul des surcoûts/bénéfices liés aux frais de fonctionnement d'un bâtiment labélisé Minergie
- Identification de mesures complémentaires exigibles et part de leur surcoût
- Élaboration d'une grille de proposition
- Présentation à la Municipalité
- Présentation et défense du scénario retenu devant le conseil communal

Phase 2 - Élaboration du dossier de MRGATC (Modification du règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions) pour enquête publique et procédures liées

- Établissement du projet de MRGATC
- Approbation du projet par la Municipalité
- Envoi du projet pour examen préalable aux services de l'État de Vaud
- Ajustements éventuels du projet suite aux remarques des services de l'État et ultime contrôle
- Établissement du dossier définitif pour enquête publique (yc une présentation publique ou Conseil communal)

6. COÛT

Le calcul des honoraires est effectué selon le temps nécessaire à l'exécution des prestations (pas de prestations ordinaires au sens du règlement SIA 102). Le tarif moyen d'ABA Partenaires SA est de CHF 150.-/h HT. Dans le cadre de ce mandat, un tarif net de 140.- /h HT est offert.

Phase I	55 h	HT	CHF	7'700.00
Phase II	80 h	HT	CHF	<u>11'200.00</u>
Sous total			CHF	18'900.00
Divers et imprévu 10 %			CHF	<u>1'890.00</u>
Total			CHF	20'790.00
TVA 7.7 %			CHF	<u>1'600.85</u>
Honoraires			CHF	<u>22'390.85</u>
Arrondi à		TTC	CHF	22'500.00

7. CONCLUSION

En conclusion de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-SULPICE

- vu le préavis municipal n° 05/18
- vu le rapport de la commission chargée de son étude
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour

DÉCIDE

1. d'accorder à la Municipalité un crédit d'étude de CHF 22'500.- pour la révision du bonus énergétique prévu à l'article 3.6 RGATC,
2. de financer ces travaux par la trésorerie courante,
3. d'autoriser un dépassement du compte 3185.011 - Honoraires techniques, architectes et judiciaires au budget 2018 pour le montant de CHF 22'500.-.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 27 août 2018.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

Le Secrétaire :



A. Clerc



N. Ray

Délégué municipal : M. Pierre-Yves Brandt