

Service du développement
territorial

Place de la Riponne 10

1014 Lausanne

www.vd.ch/sdt

Réf. : 410-01-01

AC	RYB ✓	AME	MAP
CTH	SFIN	STFCH	SMUN
SRH	SEAT	Voirie	OFCOPOP
POL		XM :	

REÇU LE

20 DEC. 2018

Municipalité
de la Commune de Saint-Sulpice
Rue du Centre 47
Case postale 201
1025 Saint-Sulpice

Personne de contact : Pascale Yoakim

T 021 316 74 47

E pascale.yoakim@vd.ch

N/réf. PY/172676

V/réf.18/728

Lausanne, le 3 décembre 2018

Commune de Saint-Sulpice
Plan d'affectation Sus Le Jordil
Examen préalable

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les municipaux,

Veillez trouver ci-dessous l'examen préalable du plan d'affectation Sus Le Jordil, dossier reçu le 27 septembre 2018.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Examen préliminaire non réalisé car dossier en cours de procédure d'examen préalable depuis le 28 juin 2017, avant la LATC révisée	néant	néant
Examen préalable négatif	31.10.2017	Détermination du SDT Préavis des services cantonaux
Détermination positive du SDT sur la densité proposée par le projet	24.05.2018	Courrier du SDT adressé à la Municipalité.
Réception du dossier pour examen préalable	15.10.2018	Accusé réception du SDT
Examen préalable	Ce jour	Détermination du SDT Préavis des services cantonaux du 31.10.2017 Préavis des services cantonaux sur le projet modifié

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan au 1/500	25.06.2018
Règlement	25.06.2018
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	25.06.2018
Notice d'impact sur l'aménagement	02.07.2018
Etude de mobilité	03.2017
Cahier de prescriptions paysagères	03.2017
Préavis des services cantonaux	31.10.2017
Courriel de la DGMR préavisant positivement les modifications apportées au projet	13.06.2018
Courriel de la DGE-ARC préavisant les modifications apportées au projet	13.11.2018

AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification.

Les thématiques ont été classées en trois catégories sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme:** le projet répond aux exigences des services cantonaux.
- **A adapter :** le projet doit être modifié en tenant compte des demandes des services cantonaux.
- **Non-conforme :** le projet est contraire à une ou plusieurs bases légales et doit être remanié en profondeur.

Thématiques		Conforme	A adapter	Non-conforme
Principes d'aménagement	Planification directrice			
	Stabilité des plans			
	Dimensionnement			
	Territoire urbanisé			
	Disponibilité foncière		SDT	
	Plus-value		SDT	
	Equipements			
	Information et participation		SDT	
Affectation	Type de zones			
Mobilité	Charge de trafic			
	Accès			
	Stationnement			
Patrimoine naturel	Protection des arbres			
Protection de l'homme et de l'environnement	Bruit		DGE-ARC	
	Eaux			
	Rayonnement ionisant			

Le traitement des thématiques est majoritairement conforme aux bases légales. Trois thématiques en lien avec les changements induits par la LATC révisée et une thématique relative à la protection contre le bruit sont encore à considérer.

En conséquence, nous préavisons favorablement le plan d'affectation Sus Le Jordil. Nous vous invitons à poursuivre la procédure après avoir pris en compte les dernières demandes contenues dans cet examen et dans le préavis du Service du développement territorial (SDT) qui figure ci-après.

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les municipaux, nos
meilleures salutations.



Pierre Imhof
chef du Service du développement territorial



Pascale Yoakim
urbaniste

Annexes

Courriel de la DGE-ARC du 13.11.2018
Courriel de la DGMR-P du 13.07.2018
dossiers en retour

Copie

Bureau Plarel
Services cantonaux consultés

Personne de contact :
T 021 316 74 47
E pascale.yoakim@vd.ch
N/réf. PY/172676
V/réf. 18/728

Lausanne, le 3 décembre 2018

Commune de Saint-Sulpice
Plan d'affectation Sus Le Jordil
Examen préalable

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX

Les points précédés d'une puce de type "●" sont des demandes qui doivent être prises en compte.

SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)

Division aménagement communal (SDT-AC)

1 CONFORMITE AUX BASES LÉGALES

1.1 DISPONIBILITÉ DES TERRAINS

En regard de l'article 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) et de l'article 52 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions révisée (LATC; RSV 700.11), la Commune doit assurer la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir. Dans le présent projet, deux solutions se présentent pour assurer cette disponibilité :

- 1) introduire dans le règlement du plan d'affectation un délai de construction de 7 à 12 ans pour les parcelles non bâties affectées en zone à bâtir par le projet de plan d'affectation qu'elles soient ou non déjà affectées en zone à bâtir précédemment, et préciser qu'en cas d'inexécution le terrain sera déclassé ou frappé d'une mesure fiscale. Les parcelles concernées par la garantie de la disponibilité des terrains à bâtir seront signalées sur le plan par un symbole et la légende mentionnera : "Parcelle concernée par la garantie de la disponibilité des terrains à bâtir".
- 2) conclure des contrats de droit administratif avec le propriétaire des parcelles, précisant le délai de construction et les conséquences d'un non-respect du délai (parmi les conséquences proposées: déclassement, droit d'emption, etc.). Les contrats garantissant la disponibilité des terrains doivent faire partie du dossier d'enquête publique conformément à l'article 28 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT ; 700.11.2).

Ainsi, le SDT demande :

- d'introduire, dans le rapport 47 OAT, un chapitre sur la question de la garantie de la disponibilité des terrains à bâtir ;
- de compléter la planification sur la base des informations mentionnées ci-dessus.

1.2 TAXE SUR LA PLUS-VALUE

Selon l'article 64 de la LATC révisée, l'augmentation sensible de la valeur d'un bien-fonds résultant d'une modification de la zone d'affectation est considérée comme un avantage majeur qui doit faire l'objet de la perception d'une taxe sur la plus-value. Ainsi, en application de l'article 33 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT), nous demandons :

- de compléter le rapport 47 OAT par une liste identifiant les parcelles qui voient leurs droits à bâtir augmentés.

Suite à l'entrée en vigueur du plan d'affectation, le département rendra une décision formelle de taxation qui sera notifiée au propriétaire. C'est au moment de l'entrée en force du permis de construire ou de la vente du bien-fonds que la taxe sera exigible (article 69 LATC). Une décision de perception sera alors rendue par le département et notifiée au débiteur.

1.3 INFORMATION À LA POPULATION

Le projet lauréat a fait l'objet d'une présentation publique le 14 avril 2016.

- Il revient à la Commune de vérifier si la démarche est conforme à l'article 2 de la LATC révisée.

2 **REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL**

2.1 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

- Modifier les articles de loi conformément à la LATC révisée (ex: pages 7, 14)
- Page 8 : chapitre 2.1 : ce chapitre doit être précisé car il prête à confusion. Il doit justifier/préciser la modification des règles existantes et non pas se focaliser sur ces dernières. Il doit donc se référer aux dispositions de l'article 3.2 du PA qui fixe maintenant un IUS de 0,76 (cf. voir page 19 du rapport).

- Page 19, chapitre urbanisation : compléter le point mesure A11 avec ce qui suit :

« Hors site stratégique, la densité minimale requise est de 125 habitants + emplois à l'hectare.

Conformément à la mesure A11 du PDCn, la croissance totale maximale en habitants dans le périmètre compact de l'agglomération est fixée à 75'810 habitants. Le plan d'affectation Sus le Jordil fixe 17'000 m² de SPd, soit un potentiel de 340 habitants (zone d'habitation).

Le plan d'affectation Sus le Jordil fait partie de l'inventaire des mesures non engagées avec un horizon de planification prévu en 2017 pour l'adoption par le conseil communal. Le PALM fait état de 20'000 m² de SPd ce qui est supérieur au montant fixé par le PA.

A ce titre, le plan d'affectation sera approuvé préalablement pour autant que les perspectives de croissance mentionnées dans la mesure A11 du PDCn, correspondant à 75'810 habitants pour le PALM, soient respectées. »

2.2 NOTICE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

- A modifier selon les demandes figurant dans le courriel de la DGE-ARC du 13 novembre 2018 mis en annexe, soit :
 - compléter la notice d'impact sur l'environnement avec les niveaux d'évaluation sonores partiels pour chaque source industrielle mesurée (cf. déchetterie, carrosserie, voirie, etc);
 - page 46 : corriger la référence au VLI par celle des VP.
- Page 73 et 74 : les photos aériennes des deux pages diffèrent quant à la présence ou non de serres de cultures sur le site et prêtent à confusion. On retrouve ces deux photos dans plusieurs des documents avec la même ambiguïté.

2.3 PLAN

- Introduire dans les cartouches du plan et du règlement le texte « Entrée en vigueur le... » après la signature de l'approbation.
- (rappel) Compléter le cartouche du géomètre avec « Projet de modification de l'état parcellaire du (date) certifié par (géomètre) ».
- Modifier la référence obsolète 12 RLATC figurant dans le cartouche du géomètre par 15 RLAT.

2.4 RÈGLEMENT

- Art. 3.1 : à modifier impérativement sous la forme : « Surface affectée à une **zone** d'habitation de **moyenne densité** (cf. Normat) avec des activités professionnelles **non gênantes** ainsi qu'aux équipements publics ou collectifs au sens du droit fédéral sur la protection de l'environnement». Pour rappel, toutes activités spécifiques doit avoir un quota fixé par le règlement avec de plus une démonstration du besoin pour les installations (para-)publiques, ce qui n'est pas le cas.
- Article 5.3 : préciser « ... en bordure du DP communal « *et en dehors de la zone de verdure* » ... », pour éviter toute interprétation.
- Article 5.5.1 : à modifier : la notion « dans toute la mesure du possible » n'est pas une règle applicable.
- Article 6.5.3 : comme les normes VSS qui possèdent un caractère obligatoire, les directives VSA constituées par une association de partenaires privés doivent avoir ce caractère légal si on veut les garantir dans un règlement : à vérifier.
- Article 7.1.1 : supprimer dans la 1^{ère} phrase le renvoi au « cahier de prescriptions paysagères » qui n'est pas un document légalisé.
- Article 7.5.1 : introduire un pourcentage pour la prairie fleurie extensive comme demandé par la BIODIV (pour au moins 25 %). Tel que libellé, le gazon fleuri peut occuper toute la surface ce qui est contraire à la demande (cf. confirmé par P. Külling le 16.10.2018).

- Article 7.7 : les clôtures doivent être interdites sur la totalité du site (aussi en périphérie du site) car le cordon boisé est un refuge pour la faune (art.7.11) en lien avec d'autres couloirs existants (cf. rapport 47 OAT, disposition page 13).
- Article 7.11.3 : supprimer « est à la charge de propriétaires privés » : cette disposition ne peut figurer dans un règlement public. Elle doit être garantie par des conventions à établir avant l'enquête publique avec les intervenants concernés.
- Article 9.3 : modifier l'article ainsi : « Les présents plan et règlement sont approuvés par le Département compétent, conformément à l'article 43 LATC ».

3 SUITE DE LA PROCEDURE

3.1 COORDINATION

- La convention fixe les modalités de mise en œuvre de la radiation et de la constitution de servitudes d'ordre public ainsi que la répartition des charges de réalisation et d'entretien. Elle doit être signée avant l'enquête publique du PA.
- Les trois servitudes publiques seront mises à l'enquête publique selon une procédure loi sur les routes parallèlement à l'enquête du plan d'affectation Sus le Jordil.

3.2 APRÈS L'ENQUÊTE PUBLIQUE

En cas d'amendement(s) du conseil de la Commune, la procédure des articles 37 et suivants LATC doit être suivie. Le Conseil ne pourra adopter le plan et l(es) amendement(s) qu'une fois connus les résultats de l'enquête publique complémentaire.

Après l'adoption du plan d'affectation par le Conseil de la Commune, l'envoi au SDT pour approbation par le Département sera accompagné de toutes les pièces utiles ainsi que des décisions communales sur les oppositions (article 21 al.2 du règlement sur l'aménagement du territoire (RSV 700.11.2). La notification de ces décisions communales sera faite par le Service du développement territorial simultanément à la notification de la décision d'approbation du plan d'affectation par le Département. Ces décisions sont susceptibles de recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Délai référendaire

Conformément à l'article 109, alinéa 1, lettre c, de la loi du 16 mai 1989 sur l'exercice des droits politiques (LEDP), "la municipalité fait afficher au pilier public les objets soumis au référendum dans les trois jours qui suivent la notification de leur approbation".

Pour le surplus, s'agissant de la procédure de référendum, nous vous invitons à vous référer aux articles 109 et suivants de la LEDP. Nous attirons votre attention sur les changements entrés en vigueur le 1er juillet 2013.

**POUR RAPPEL, LES PRÉAVIS NON MODIFIÉS DES SERVICES CANTONAUX FIGURENT DANS
L'EXAMEN DU 31 OCTOBRE 2017**