

**Service du développement
territorial**

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne
www.vd.ch/sdt

410.01.01		
	original	copie
AC		
CTH		
AME		
PYB		e
MAP		
STECH	✓	
SFIN		
SMUN		

RÉÇU LE
- 4 JUIL. 2018

Municipalité
de la Commune de Saint-Sulpice
Case postale 201
1025 St-Sulpice (VD)

Personne de contact : Pascale Yoakim
T 021 316 74 47
E pascale.yoakim@vd.ch
N/Réf. PY/ 170940

Lausanne, le 2 juillet 2018

Commune de Saint-Sulpice
Plan de quartier Vallaire
Ultime contrôle

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Le dossier cité en titre nous est parvenu le 10 avril 2018 pour ultime contrôle. Il est composé des pièces suivantes:

- Plan et coupes au 1'500 du 12 décembre 2017 ;
- Règlement du 12 décembre 2017 ;
- Rapport 47 OAT du 17 février 2017 ;
- Notice d'impact sur l'environnement du 4 décembre 2017 ;
- Etude de mobilité de décembre 2017.

Conformité à la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) - disponibilité des terrains – taxe sur la plus-value

La révision de la LAT contient de nouvelles dispositions qui visent à assurer la disponibilité des terrains constructibles. Selon l'article 15 LAT, des terrains ne peuvent être classés en zone à bâtir que si leur disponibilité est garantie sur le plan juridique.

Le projet de révision de la LAT met des outils à disposition des communes pour garantir cette disponibilité. Cette modification n'est pas encore en vigueur, mais l'article 15 LAT est déjà applicable.

Jusqu'à l'entrée en vigueur de la révision de la LAT, le SDT n'exige pas un dispositif complet garantissant la disponibilité des terrains ; il encourage cependant les communes à traiter cette question. En effet, l'absence d'un tel dispositif risque d'affaiblir le projet en cas d'opposition et de recours. De plus, si le plan d'affectation ne devait pas être (entièrement) réalisé sans possibilité d'intervention de la commune, il créerait des réserves qui pourraient compromettre de futures planifications communales, en application des autres conditions posées par l'article 15 LAT.

Concernant la plus-value, l'augmentation de la valeur des biens-fonds suite à la modification de l'affectation est soumise à une taxe sur la plus-value. Dès que le plan de quartier sera mis en vigueur, le département rendra une décision de taxation motivée.

Dans le cas présent, c'est l'unique parcelle n° 164 qui est concernée.

Préavis des services cantonaux

Le projet modifié depuis l'examen préalable du 20 avril 2018 a été préavisé par les services cantonaux concernés:

1. La division sites et projets stratégiques (aménagement foncier) du Service du développement territorial (SDT-SPS) prend note des modifications apportées au projet sur le plan foncier à savoir:
 - le statut privé de l'aire de dégagement et de l'aire de mouvement,
 - la signature de conventions entre commune et propriétaire pour la création des servitudes de passage public,
 - l'abandon d'une servitude de passage public au travers du plan de quartier,
 - les plans des servitudes dressés par le bureau BBHN SA, y compris le projet de servitude de passage public pour tous véhicules et mobilité douce au nord du plan de quartier garantissant ainsi dans le futur l'accès des véhicules aux parcelles voisines.
 - Pour asseoir la correspondance entre le plan du plan de quartier et les plans de servitude, il est demandé de déplacer la partie nord du cheminement public de mobilité douce longeant la route de Vallaire (cf. sur le trottoir existant, en dehors du périmètre). En effet, le projet de servitude ne comprend que la partie sud, la partie nord étant inscrite sur le domaine public.
 - Pour rappel, les conventions commune/propriétaire seront transmises au Service du développement territorial au plus tard lors de l'approbation (comme stipulé dans le rapport 47 OAT).
2. La division planification de la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR-P) constate que les modifications et compléments apportés au dossier répondent en tout point à leurs demandes.
 - S'agissant de l'accès sur la RC81, sur la base des nouveaux plans intégrés au rapport 47 OAT, la DGMR-P souhaite cependant faire une remarque à l'intention de l'autorité communale. En effet, si le débouché proposé convient pour un simple accès riverain, il en ira autrement le jour où il donnera également accès aux nouveaux quartiers prévus dans ce secteur. D'une part, la voie conduisant au parking souterrain devra évoluer vers une véritable route de desserte, conforme aux normes routières, notamment pour ce qui est de sa largeur. D'autre part, en fonction de l'importance du trafic routier généré, le débouché sur la RC81 pourrait devoir être réaménagé en conséquence.
3. Le Service du développement territorial (SDT) relève que le dossier a été corrigé conformément aux demandes formulées dans le cadre de l'examen préalable.

Les corrections de détail suivantes doivent encore être apportées au dossier.

Corrections de détail

Plan

- Dans le cartouche des signatures, conformément à l'article 43 de la nouvelle LATC, supprimer les libellés « préalablement » et « mis en vigueur ».
- Dans la légende, préciser « accès véhicules de service du feu » conformément aux articles 4.3 et 4.4 du règlement.

Règlement

- Dans le cartouche des signatures, conformément à l'article 43 de la nouvelle LATC, supprimer les libellés « préalablement » et « mis en vigueur ».
- Article 8.2 : remplacer « entre en vigueur » par « est approuvé ».

Application de la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (directive NORMAT)

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT. Ces fichiers doivent être livrés au SDT avant l'approbation préalable. Le SDT recommande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

Suite de la procédure

Le projet est préavisé favorablement par les services de l'Etat sous réserve de la prise en compte des ultimes demandes formulées ci-dessus.

Coordination des procédures

Les servitudes de passage public au sens de la loi sur les routes seront mises à l'enquête simultanément au plan de quartier Vallaire.

Adoption par le conseil communal

En cas d'amendement(s) du conseil de la commune, la procédure des articles 56 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.

Approbation par le département

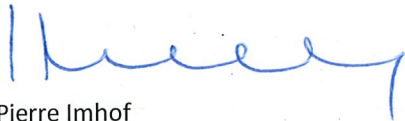
Après l'adoption du plan de quartier Vallaire par le conseil de la Commune, l'envoi au SDT pour approbation par le Département sera accompagné de toutes les pièces utiles ainsi que des décisions communales sur les oppositions (dernier alinéa de l'art. 58 LATC). La notification de ces décisions communales sera faite par le département simultanément à la notification de la décision d'approbation du plan de quartier Vallaire par le département. Ces décisions sont susceptibles de recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Délai référendaire

Le Service du développement territorial attire votre attention sur les dispositions applicables en matière de délai référendaire (cf. chapitre 6 du rapport).

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

Copie
Bureau Plarel - Lausanne