



Commune de
St-Sulpice
MUNICIPALITÉ

PRÉAVIS N° 03/2024
AU CONSEIL COMMUNAL

**MODIFICATION DU PLAN FIXANT LA LIMITE DES CONSTRUCTIONS
AU CHEMIN DU PÂQUERET**

DÉPÔT DU PRÉAVIS AU CONSEIL COMMUNAL LE 21 FÉVRIER 2024
SÉANCE DE COMMISSION LE 28 OU LE 29 FÉVRIER 2024
DÉPÔT DU RAPPORT DE LA COMMISSION AU GREFFE LE 7 MARS 2024
VOTE DU CONSEIL COMMUNAL LE 20 MARS 2024

St-Sulpice, le 22 janvier 2024

**MODIFICATION DU PLAN FIXANT LA LIMITE DES CONSTRUCTIONS
AU CHEMIN DU PÂQUERET**

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

Le présent préavis demande la modification du plan fixant la limite des constructions au chemin du Pâqueret.

La Municipalité a pris la décision de revoir ces limites, en commençant par le chemin du Pâqueret, dans un souci de maintenir la cohérence entre le développement urbain et les exigences actuelles de la mobilité.

Cette initiative s'inscrit dans une stratégie visant à actualiser d'anciennes limites qui ne correspondent plus au tissu bâti existant.

Elle favorise une croissance harmonieuse, en permettant l'unification des limites de construction et la mise en conformité de certains immeubles.

Parallèlement, en abandonnant le projet de construction de larges boulevards à Saint-Sulpice, elle favorise une circulation maîtrisée.

Les plans d'affectation fixant les limites des constructions sont régis par la Loi sur les routes (LRou), notamment par son article 9. Celui-ci renvoie, en ce qui concerne les procédures d'adoption ou de radiation, à la procédure applicable en matière d'adoption de plans selon la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC).

2. CONTEXTE

Le chemin du Pâqueret est une voie de circulation reliant la RC1 à l'avenue du Léman. La vitesse autorisée est de 50 km/h entre la RC1 et le chemin du Bochet, puis de 30 km/h jusqu'à l'avenue du Léman. Un trottoir borde le côté « ouest » du chemin, tandis que le côté « est » en est dépourvu.

Des bandes cyclables et deux arrêts de bus figurent de part et d'autre de la chaussée entre la RC1 et le chemin du Bochet. Des zones de stationnement ont été aménagées plus bas, dans la zone 30 km/h.

Ce projet s'inscrit en zone constructible de faible et moyenne densité selon le règlement des constructions, et également en zone mixte pour la partie nord du secteur.

En ce qui concerne les limites des constructions actuelles entre la RC1 et le chemin du Bochet, la partie nord est définie par deux limites datant du 19.01.1954 et du 19.02.1957. La portion qui fait suite est soumise à la LRou, article 36, pour les routes communales de 2ème classe, avec une largeur de 7 mètres en localité.

Pour le tronçon entre le chemin du Bochet et l'avenue du Léman, la partie nord est également régie par la LRou, article 36, concernant les routes communales de 2ème classe, avec une largeur de 7 mètres en localité.

Enfin, du côté sud, des limites des constructions de part et d'autre datent du 07.09.1939 et du 07.01.1937. Au fil des évolutions des principes d'aménagement du territoire et de la mobilité, il est devenu évident que ces limites anciennes ne sont plus adaptées.

Entre la RC1 et le chemin du Bochet (zone mixte et de moyenne densité), la limite ouest des constructions empiète de plus de 10 mètres sur les parcelles privées, rendant certains bâtiments existants non conformes. De plus, cette situation complique, voire rend impossible, tout développement des parcelles 406 et 407.

Par ailleurs, six limites des constructions différentes s'appliquent toujours sur ce chemin, dont quatre sont très anciennes et deux relèvent de la LRou art. 36. L'incohérence est donc importante.

3. PROJET

La Municipalité est partie de la constatation qu'il existe à Saint-Sulpice un certain nombre de limites de construction qui ne correspondent plus à notre réalité.

C'est le cas notamment des limites de construction qui se trouvent le long du chemin du Pâqueret. Ces limites sont très larges, bien plus larges que nécessaires. Elles datent d'une époque où l'on imaginait que de nombreuses routes deviendraient des boulevards. Et le chemin du Pâqueret en faisait partie.

C'était une époque où la voiture était reine. Où il semblait qu'on devait lui laisser un maximum de place.

Aujourd'hui, le rapport à la mobilité a changé. Dans les zones habitées, la tendance est à la réduction du trafic automobile motorisé et à la réduction des vitesses des voitures.

La tendance n'est donc plus à l'élargissement des chaussées. La tendance est à leur maintien, voire à leur rétrécissement.

L'utilité des limites actuelles de construction a donc disparu. De ces limites de construction, il ne reste plus que le mauvais côté, c'est-à-dire leur empiètement conséquent sur des parcelles privées. Ce qui limite les droits à bâtir des propriétaires.

Il a donc paru intéressant à la Municipalité de tracer de nouvelles limites de construction... pour les resserrer autour de la chaussée. Et cela au bénéfice des propriétaires.

Des limites de construction plus resserrées autour de la chaussée ne donnent pas aux propriétaires le droit de construire plus grand : la parcelle n'est pas agrandie et donc le rapport entre la surface de la parcelle et la surface constructible autorisée reste la même.

Mais le resserrement de ces limites de construction agrandit le périmètre où la construction pourra se situer. Il donne une plus grande liberté d'emplacement aux propriétaires.

Pour résumer, côté route, la commune ne perd rien d'utile. Côté parcelles privées, les propriétaires gagnent un peu de souplesse. Le résultat global est donc positif.

Afin de répondre aux nouvelles exigences de l'aménagement du territoire, de s'aligner sur la politique de mobilité visant à ne pas augmenter le gabarit de telles routes, et pour harmoniser la situation, la Municipalité recommande la radiation partielle des limites datées du 07.01.1937 et du 07.09.1939, remplacées par l'application de la LRou art. 36, 2ème classe en localité (7 mètres).

De même, la Municipalité propose de radier partiellement les limites des constructions datées du 19.01.1954 et 19.02.1957, pour les remplacer par une nouvelle limite conformément au plan annexé.

4. PROCÉDURE

Etablissement du Plan (art. 34 LATC)

Le 12 avril 2022, la Municipalité a confié le mandat au bureau BBHN pour l'établissement du nouveau plan fixant la limite des constructions au chemin du Pâqueret.

Examen Préalable (art. 37 LATC)

Le 28 septembre 2022, la Municipalité a soumis sa demande d'examen préalable à la direction générale de la mobilité et des routes (DGMR), qui a émis un préavis favorable le 8 décembre 2022.

Séance d'Information (art. 35 LATC)

Le 21 mars 2023, à la salle du Conseil communal, s'est tenue une séance d'information à laquelle tous les propriétaires concernés étaient conviés. L'objectif était de présenter le projet et de recueillir leurs remarques et leurs questions. Plus d'une trentaine de propriétaires ont participé à cette séance.

Enquête Publique (art. 38 LATC)

Le projet a été soumis à l'enquête publique pendant 30 jours, du 2 juin au 3 juillet 2023, et a suscité deux oppositions, dont l'une a été retirée le 12 juillet 2023.

Séance de Conciliation (art. 40 LATC)

À la suite de l'enquête publique, une délégation municipale a rencontré l'opposant le 7 novembre 2023 pour présenter les intentions de la Municipalité et répondre aux questions. L'opposant a toutefois maintenu son opposition, par correspondance, le 20 novembre 2023.

Adoption (art. 42 LATC)

Le Conseil communal est invité à adopter le préavis et à statuer sur le projet de réponse à l'opposition. Suite à quoi, le dossier sera soumis au Département de la culture, des infrastructures et des ressources humaines (DCIRH) pour approbation.

Approbation (art. 43 LATC)

Il reviendra à ce Département cantonal d'approuver le plan adopté par le Conseil, en vérifiant sa légalité et sa conformité au plan directeur cantonal. Il lui reviendra également de lever formellement l'opposition en communiquant la décision à l'opposant.

La décision du département et la décision sur l'opposition seront notifiées par écrit à la Municipalité et à l'opposant. Elles seront alors susceptibles d'un recours auprès du Tribunal cantonal (CDAP) dans les 30 jours.

5. OPPOSITIONS

N°	OPPOSANTS A L'ENQUETE PUBLIQUE	REPONSES
1	Opposition de M. Jean-Louis Moser Chemin du Pâqueret 8, 1025 St-Sulpice (retirée le 12 juillet 2023)	<i>Opposition retirée</i>
2	Opposition de M. Pierre del Boca Rue du Centre 22, 1025 St-Sulpice (maintenue le 20 novembre 2023)	OUI

6. PROPOSITION DE RÉPONSE À L'OPPOSITION

Les motifs invoqués par l'opposant sont écrits en gras. Les réponses sont rédigées en caractères ordinaires.

A) Les deux plans mis à l'enquête ne sont pas signés par le « géomètre breveté »

L'absence de signature du géomètre ne constitue qu'une informalité mineure qui a pu être corrigée après la mise à l'enquête publique. Ainsi M. Fabrice Bovay, géomètre breveté, a signé le plan daté du 8 août 2022 soit le plan-même qui a été mis à l'enquête. Rien ne justifie de ce fait l'annulation de la procédure.

B) La mise à l'enquête n'a pas été motivée au sens où l'exige l'art. 47 OAT

L'exigence d'un rapport au sens de l'art. 47 OAT n'est pas absolue. Pour des projets mineurs (AC.2019.0036 du 30 avril 2020 consid. 2e/aa et les nombreuses références citées) et à portée limitée, cette nécessité ne s'impose pas. L'autorité cantonale (DGMR) a déjà reçu des déterminations claires de la Commune exposant l'enjeu. Elle s'est déclarée satisfaite de la qualité du dossier, permettant une pleine compréhension des intérêts en cause.

C) La Municipalité cache ses vraies motivations qui sont d'obtenir un loyer plus élevé pour sa mise en DDP des parcelles 652 et 404. Et ce au détriment de l'environnement et de la volonté populaire de limiter le bétonnage

Le projet permet la mise en conformité de plusieurs bâtiments et l'unification des limites des constructions tout le long du chemin du Pâqueret.

Un plan d'alignement ne vise pas à veiller de manière immédiate aux intérêts environnementaux, en particulier quand il ne comporte pas la réalisation d'ouvrages. Ces intérêts sont pris en compte au moment où des ouvrages sont projetés.

Cela dit, ces intérêts ont été pris en compte. Est ainsi prévue la préservation des arbres d'alignement sur les parcelles 404 et 652 dans les espaces non-constructibles pour la partie Nord.

En ce qui concerne la partie sud, la route communale proposée en 2ème classe à l'intérieur des localités (art. 36 al. 1^{er} lit. c LRou) ne permet déjà pas la plantation d'arbres majeurs (de plus de 9 mètres de hauteur) à moins de 4 mètres de la limite du domaine public (art. 10 al. 2 RLrou et art. 56 al. 1^{er} lit. b CRF). La modification n'a donc aucune incidence sur des arbres qui sont exclus dans ces espaces non-constructibles. L'argument environnemental ne tient pas.

Enfin, les limites au nord du projet respectent l'article 36 al. 1^{er} lit. b LRou (10 mètres à l'intérieur des localités), tandis que celles au sud respectent l'article 36 al. 1^{er} lit. c LRou (7 mètres à l'intérieur des

localités). La différence s'explique par une situation différente, avec la disparité du tissu bâti entre le nord et le sud.

7. CONCLUSIONS

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE ST-SULPICE

- vu le préavis municipal n°03/2024,
- ouï les conclusions du rapport de la Commission immobilière chargée d'étudier cet objet,
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DÉCIDE

- de lever l'opposition formulée à l'encontre de la modification du plan fixant la limite des constructions au chemin du Pâqueret,
- de valider le plan permettant de radier partiellement les limites des constructions des plans d'extension du 19.01.1954 et du 19.02.1957 dans la partie nord, et celles du 07.01.1937 et du 07.09.1939 dans la partie sud, et d'ainsi adopter le plan du 8 août 2022 signé par le géomètre M. Fabrice Bovay, fixant la limite des constructions au chemin du Pâqueret, soumis à l'enquête publique du 2 juin 2023 au 3 juillet 2023,
- d'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 22 janvier 2024.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

La Secrétaire municipale :

E. Dubuis



M. Fournier

Délégué municipal : Etienne Dubuis

LISTE DES ABREVIATIONS

CDAP	Cour de droit administratif et de droit public du Tribunal cantonal
DCIRH	Département de la culture, des infrastructures et des ressources humaines
DGMR	Direction générale de la mobilité et des routes
LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
LRou	Loi sur les routes
RC1	Route Cantonale 1

ANNEXES AU PRÉAVIS

Annexe 1	Plans fixant la limite des constructions au chemin du Pâqueret du 8 août 2022 (Format A3)
Annexe 2	Ditto, portant la signature de M. Fabrice Bovay (format A3)
Annexe 3	Préavis favorable à l'examen préalable de la DGMR
Annexe 4	Opposition et son retrait de M. Jean-Louis Moser
Annexe 5	Opposition et son maintien de M. Pierre del Boca