



CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-SULPICE

Rapport de la Commission chargée d'étudier le préavis (01/2022)

PLAN D'AFFECTATION « SUS LE JORDIL »

Au Conseil communal de Saint-Sulpice,

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

La Commission chargée de l'étude du préavis 01/2022 s'est réunie à trois reprises, le 28 mars à 20h, le 4 avril à 20h et le 12 avril 2022 à 20h30 dans la salle des Commissions (Rue du Centre 60) dans la composition suivante :

Président :	Monsieur	Arnaud Delessert (Les Vert-e-s)
Membres :	Madame	Diane Burrus (SCD)
	Messieurs	David-André Knüsel (ASSE)
		Gabriel Decoppet (ASSE) excusé le 28 mars
		Jérémy Bernasconi (SCD)
		Stéphane Billeter (PLR)
Rapportrice :	Madame	Nathalie Aebischer (ASSE)

La Municipalité était représentée par Monsieur Etienne Dubuis, Syndic, lors des séances des 4 et 12 avril 2022. La Commission le remercie pour sa disponibilité et ses explications.

Préambule :

La Commission s'est réunie une première fois pour définir les besoins d'éclaircissement et compléments sur le plan d'affectation (PA) « Sus le Jordil », ceci afin de définir les sujets à traiter et les questions à poser à la Municipalité dans ce cadre. Les deux séances suivantes, avec la présence du Syndic, ont permis d'obtenir les éclaircissements nécessaires pour entériner les discussions et réaliser le rapport de la Commission. Il est important d'indiquer que tous les partis du Conseil Communal ont eu le droit à une présentation du PA par le représentant du propriétaire en amont des discussions de la Commission. Ce qui a permis aux Commissaires d'entrer rapidement dans le dossier.

De manière générale, la qualité du plan d'affectation et l'évolution du projet sont appréciées par la majorité des Commissaires. Toutefois, les contours du projet présentent encore différentes zones d'ombres qui méritent d'être éclaircies. La question d'un éventuel accès direct à la route cantonale, l'impact du développement du projet sur les infrastructures communales, la contribution financière proposée par le propriétaire, la vision sur le développement communal ainsi que la densité sont différents sujets qui ont été largement débattus en séances. Tous les différents thèmes traités sont rapportés ci-dessous.

Le PA « Sus Le Jordil »

Le plan d'affectation présente différentes qualités qu'il est important de rappeler dans le cadre de ce rapport. La densité proposée peut paraître importante, toutefois, celle-ci reste inférieure aux demandes cantonales pour ce type de secteur. Les gabarits d'immeubles sont quant à eux similaires aux autres projets qui se réalisent dans la Commune et sont disposés de manière à offrir de grands espaces vides. Les espaces extérieurs sont pensés afin d'offrir des espaces de vie et jeux de qualité et de respecter au mieux l'environnement. De plus, ils seront accessibles à tous grâce à la mise en place de servitudes de passage public. Le patrimoine arboré, notamment le cordon boisé, est conservé afin de permettre le passage de la faune. De plus, le projet est conçu avec un unique parking souterrain, avec un nombre de places de stationnement réduit, directement accessible depuis la Rue des Jordils, afin d'éviter la circulation sur le site. En outre, ce parking peut jouer le rôle d'un grand abri PC de 1'500 places. Le taux de couverture dans la Commune est actuellement insuffisant (moins de 80% de places).

La mise en vigueur des droits à bâtir par le biais d'un plan d'affectation est un réel avantage pour la Commune. Le PA est un outil qui permet d'avoir une vision du développement d'un secteur sur plusieurs parcelles. Le PA étant accompagné d'études "mobilité et impact sur l'environnement", il offre l'avantage de connaître l'impact de son futur développement. Le développement de ce secteur par la zone de moyenne densité voulue par le Plan général d'affectation communal ne permettrait pas d'avoir un projet d'une telle qualité.

La densité à St-Sulpice

La Commune de St-Sulpice a en effet vu sa population fortement augmenter ces dix dernières années. Il est compréhensible que ce nouveau projet puisse faire peur à certains habitants. Toutefois, l'augmentation de la population à St-Sulpice n'est pas uniquement due au fait de développement de grandes opérations immobilières. Le plan général d'affectation de St-Sulpice adopté en 2011 a permis une augmentation des indices d'utilisation du sol; ce qui a engendré le développement de nombreuses constructions sur des parcelles individuelles. Cette densité est quant à elle bien moins maitrisable, car elle se fait de manière ponctuelle, par de simples demandes de permis de construire sans études d'impact sur le territoire. De ce fait, le développement de la Commune a été difficile à maitriser et les infrastructures et équipements publics difficiles à planifier.

L'impact sur les infrastructures de la Commune

La forte densification de St-Sulpice ces dernières années a eu un impact sur les infrastructures et équipements de la Commune. En effet, le collège des Pâquis qui a été construit en 2015 aurait dû suffire jusqu'en 2030 alors qu'aujourd'hui, il est déjà saturé. Le para et préscolaire sont quant eux tout autant problématiques et ne répondent largement

pas à la demande actuelle. Les prochains développements ne pourront qu'aggraver la situation et obligeront la réalisation de locaux complémentaires. Le développement du quartier « Sus Le Jordil » amènera évidemment un certain nombre d'élèves et enfants sur la Commune qui devront trouver une place. Toutefois, la saturation arrivera d'ici 3-4 ans pour le scolaire et le quartier de « Sus Le Jordil » ne sera pas encore réalisé. Quoi qu'il arrive, la Municipalité devra donc se positionner très prochainement, sur le développement de ses infrastructures scolaires pour répondre aux besoins de la Commune. Le développement de « Sus Le Jordil » n'est donc pas réellement lié à ce problème.

Le Syndic a indiqué que le thème du scolaire est très complexe et qu'il est très difficile de prévoir les besoins. Actuellement, le service technique de la Commune réalise une estimation des besoins d'agrandissement en vue du développement qui est envisagé sur la Commune selon les statistiques. Celles-ci prévoient une population de 6'000 habitants en 2030 et 6'500 en 2040. Sur cette base une estimation des besoins scolaires à 20-30 ans sera réalisée et la Municipalité devra présenter une stratégie très prochainement à ce sujet.

La mobilité et l'accès à la route cantonale (RC1):

Le PA « Sus Le Jordil » prévoit un accès au quartier sur la Rue des Jordils qui débouche sur la Rue du Centre, rue déjà largement saturée. Dans le cadre de l'élaboration de ce PA, une négociation avait débuté en 2017 avec le Canton par le biais de la DGMR (Direction générale de la mobilité et des routes) pour réaliser un accès sur la route cantonale (RC1) directement depuis la Rue des Jordils. La DGMR a refusé d'entrer en matière pour les raisons explicitées dans le préavis. Dès lors, aucune autre démarche n'a été entreprise par la Municipalité pour négocier cet accès. La Commission a donc interrogé la Municipalité sur ses intentions.

La Municipalité a affirmé avoir l'intention de poursuivre les négociations avec les services cantonaux (DGMR) concernant l'accès à la RC1, malgré les différents verrous auxquels ils pourront être confrontés. En effet, lors des discussions avec le Canton qui ont été réalisées dans le cadre de l'examen préalable, la DGMR était opposée à la réalisation d'un nouveau giratoire ainsi qu'à une simple sortie sur la RC1. De plus, entre temps, les travaux de la RC1 étant quasiment terminés, la négociation d'un nouvel accès n'ira pas de soi. En outre, afin de pouvoir accéder à la RC1, un passage sur la propriété voisine est nécessaire. Toutefois, le propriétaire est actuellement opposé au passage de véhicules motorisés entre les bâtiments existants sur sa propriété (parcelles n° 760 et 777). Un passage pour les piétons et les vélos est par contre envisageable pour le propriétaire et a déjà été négocié. Pour finir, le terrain étant en forte pente entre la RC1 et le terrain « Sus Le Jordil », l'accessibilité directe semble donc complexe.

Malgré tout, la Municipalité pense pouvoir avancer un certain nombre d'arguments pour obtenir un nouvel accès auprès du Canton et estime aussi que la situation a changé. Premièrement, le PA « Sus Le Jordil » n'est pas le seul projet concerné. Le quartier se développe, notamment avec la construction d'un immeuble de bureaux sur le terrain à l'ouest. Prochainement, d'autres entreprises pourraient s'installer, l'affectation le permettant. Les charges de trafic engendrées par ces développements sont à prendre en compte dans la réflexion globale et pencheraient dans le sens d'avoir un nouvel accès à la RC1.

Deuxièmement, l'option d'autres itinéraires d'accès n'a pas été étudiée dans le cadre de ce projet. Une option serait de profiter de l'espace prévu pour la voie verte nord-sud dans le cadre du SDOL (Schéma directeur de l'Ouest lausannois) pour créer un accès entre le PA et l'est du quartier de Champagny. Les problèmes de pente seraient ainsi réglés et l'accès pourrait se faire par l'allée du quartier de Champagny; ce qui éviterait ainsi de réaliser un nouvel accès à la RC1.

Finalement, au niveau politique la situation ayant aussi changé des deux côtés, avec des nouveaux acteurs tant du côté du Canton qu'à St-Sulpice, une nouvelle opportunité de négociation est à saisir. La Municipalité estime que les négociations avec le Canton devraient pouvoir démarrer dès l'automne, les nouveaux Conseillers d'Etat étant installés.

La Commission propose d'insister aussi sur le fait que dans d'autres cas, de nouveaux accès à la RC1 ont été acceptés, par exemple l'accès pour la RTS à l'EPFL. En outre, la Rue du Centre étant déjà saturée aux heures de pointe, cette décision du Canton va à l'encontre de sa volonté de densification. Un autre risque est que le trafic se déporte sur le Chemin de l'Ochettaz qui sera tributaire de cette densification au vu de son débouché sur la RC1.

Finalement, la Municipalité affirme qu'elle mènera les négociations jusqu'au bout en étroite collaboration avec le propriétaire. Toutefois, si aucun accord n'est obtenu, elle mettra en œuvre toutes les mesures possibles pour réduire le trafic et la vitesse au centre de la Commune. Le Syndic informe qu'il est en effet prévu des mesures pour les aménagements de la Rue du Centre et du chemin de l'Ochettaz. Des études ont été réalisées pour la mise en place d'une zone 20 km/h au centre villageois ainsi que le prolongement de la zone 30 km/h jusqu'aux Jordils. La Municipalité affirme de plus que toutes ces mesures projetées seront mises en place selon la convention figurant à l'annexe 5 du PA.

La Commission regrette que les discussions n'aient pas été poursuivies en amont afin de trouver une solution dans le cadre de l'élaboration du PA. Toutefois, elle soutient la volonté de la Municipalité d'aller de l'avant dans les négociations avec le Canton et la pousse à mettre en place une stratégie globale pour la mobilité dans la commune.

La contribution financière du propriétaire

Suite aux diverses oppositions et aux négociations menées avec les opposants, une contribution financière de CHF 2 millions est prévue par le propriétaire pour la Commune par le biais d'une convention. Un montant de CHF 1'650'000.- est prévu pour les infrastructures publiques et CHF 350'000.- pour les aménagements routiers. A quoi s'ajoute la plantation de 45 arbres dans la Commune.

La Commission a interrogé le Syndic sur la définition du montant, sur l'éventuelle négociation du montant et la répartition de celui-ci. Tout d'abord le Syndic indique que la Commune de St-Sulpice n'est pas dotée d'un règlement qui oblige les propriétaires à participer financièrement aux frais induits par le projet aux équipements publics contrairement à d'autres communes. Sans règlement, il est difficile de tenir une négociation forte. Le montant proposé par le propriétaire semble à la Municipalité suffisant pour amortir les besoins en infrastructures et en aménagement. La Municipalité actuelle héritant de cette situation ne se voit pas reprendre les négociations à ce sujet. Les infrastructures concernées

seront à priori le complexe scolaire et le para et préscolaire. Les infrastructures souterraines et l'épuration sont quant à elles en mesure de supporter le développement de ce quartier.

La problématique des besoins scolaires étant complexe, comme mentionné avant, il semble à ce jour difficile de définir une clé de répartition de ces montants. Le Syndic indique que le développement d'un tel projet a aussi l'avantage d'offrir de nouveaux contribuables à la Commune. Ce qui est aussi à mettre dans la balance financière.

La Commission dans sa majorité estime que le montant est insuffisant au vu de la dimension du quartier. En effet, avec une trentaine d'enfants supplémentaires dans le quartier, il semble que 1 à 2 classes supplémentaires seront nécessaires, et que le montant proposé ne suffira pas, sans compter les besoins en para et préscolaire. Toutefois, la Commission est consciente qu'il est difficile de négocier sans règlement à l'appui. La Commission indique en plus au Syndic que la date de la convention (annexe 5 du PA) concernant la contribution financière est caduque, celle-ci ayant une validité jusqu'au 30 juin 2021. La Municipalité doit reprendre contact rapidement avec le propriétaire afin de convenir d'une nouvelle date.

La stratégie pour le développement de la Commune de St-Sulpice

Forte des différentes discussions menées dans le cadre du PA, la Commission a demandé au Syndic de lui présenter la vision stratégique de la Municipalité pour faire face à la croissance démographique autant en lien avec le PA, qu'avec les cumuls de constructions éparses à venir.

Le Syndic indique qu'il est difficile d'avoir une réelle vision globale de l'avenir au vu des nombreuses inconnues tant au niveau des besoins scolaires que de la variabilité de la péréquation. La Municipalité met tout en œuvre pour avoir une stratégie et une vision claire, mais elle est tributaire de certains aléas. Elle fait le maximum d'efforts pour avoir une stratégie selon les thématiques à plus ou moins long terme et tenir le Conseil Communal informé.

La Commission s'interroge sur la vision de la Municipalité en lien avec la densification de la Commune à venir. Elle estime que celle-ci doit être plus fortement accompagnée tant au niveau de l'aménagement du territoire que des infrastructures.

Une densification plus importante à l'avenir

Le PA actuel prévoit une densité moins élevée que celle prévue par le Canton dans le Plan directeur cantonal (PDCn). Si le projet devait être refusé par le Conseil communal, le propriétaire pourra toujours faire de nouvelles propositions de plan d'affectation avec une densité similaire, voire plus élevée. De plus, le Plan général d'affectation de la Commune datant de 2011, une révision pourra être demandée par le Canton en 2026 si la Commune ne répond pas aux objectifs de densification prévus par le Canton. Dans ce cadre, le secteur « Sus Le Jordil » passera à une densité supérieure (IUS de 0,625) correspondant au PDCn et potentiellement en simple zone à densifier, et non plus par le biais d'un plan d'affectation. Le développement de la parcelle se fera donc sans vision globale et avec une densité supérieure à la proposition actuelle. Ainsi le seul effet d'un refus de ce PA sera de gagner du temps, mais en aucun cas de permettre d'avoir un meilleur projet.

Conclusions

Pour les raisons citées ci-dessus, la Commission dans sa majorité estime que le PA « Sus Le Jordil » tel que présenté aujourd'hui doit être accepté. Il offre toutes les qualités requises pour le développement d'un secteur de moyenne densité au cœur de la Commune. Il arrive certes après des années de forte densification de la Commune, mais il a le mérite d'offrir de nouveaux logements et un cadre de vie de qualité pour répondre aux besoins de l'agglomération. D'un point de vue de l'égalité de traitement par rapport aux autres propriétaires qui peuvent développer leur parcelle grâce au PGA, il ne semble pas cohérent de bloquer le projet pour des problèmes de développement de la Commune, uniquement parce que le processus le permet. Repousser la réalisation du projet n'assurerait pas une meilleure qualité de vie dans la Commune.

Les craintes de la Commission sont plutôt fondées sur la capacité de la Municipalité à mettre en place l'accompagnement nécessaire à son développement et celui des autres projets de la Commune. La mise en place d'une vision stratégique du développement de la Commune paraît nécessaire à ce stade tout en prenant en compte les réels besoins des Serpelious tant du point de vue du cadre de vie que des services de la Commune. Dans ce sens, selon la majorité de la Commission, le PA « Sus Le Jordil » ne doit pas subir ce manque de vision.

La Commission a aussi évoqué la question du référendum. Certains sont d'avis qu'il serait intéressant que le Conseil communal prenne cette option afin de consulter tous les Serpelious. D'autres estiment que cet outil n'est pas idéal dans ce cadre.

Vœux

La Commission demande donc à la Municipalité de mettre en œuvre une stratégie concernant le développement de la Commune.

Concernant la mobilité, la Commission demande à la Municipalité de poursuivre le plus rapidement possible les discussions avec le Canton pour arriver à un accord qui permette de ne pas saturer la Rue du Centre ni le Chemin de l'Ochettaz, toujours dans l'idée de conserver la qualité de vie de la Commune. Elle demande aussi de mettre en place un concept pour les aménagements routiers de la Rue du Centre, de la Rue des Jordils et du Chemin de l'Ochettaz afin d'assurer la sécurité des usagers.

Concernant la contribution financière, la Commission demande aussi à la Municipalité de réfléchir à mettre en place un règlement communal selon l'art. 4b LCom, afin de ne pas se retrouver sans outils de négociation financière lors de présentation de nouveaux plans d'affectation.

La Commission recommande à la majorité de 5 voix contre 2 l'acceptation du préavis n° 01/2022. Il est précisé que Mme Burrus s'est abstenue lors du vote sur la levée des oppositions.

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 ST-SULPICE

- vu le préavis municipal n° 01/2022
- 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. de lever toutes les oppositions et répondre aux observations formulées à l'encontre du plan d'affectation « Sus le Jordil »,
2. d'adopter le plan d'affectation « Sus le Jordil » tel que modifié suite à l'enquête publique complémentaire,
3. 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.

Au nom de la Commission

Le Président



Arnaud Delessert

La Rapportrice



Nathalie Aebischer

