



Commune de  
**St-Sulpice**  
MUNICIPALITÉ

---

PRÉAVIS N° 01/2022  
AU CONSEIL COMMUNAL

---

**PLAN D’AFFECTATION**  
**« SUS LE JORDIL »**

St-Sulpice, le 24 janvier 2022

**PLAN D'AFFECTATION « SUS LE JORDIL »**

---

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

**1. INTRODUCTION**

Les parcelles privées n°196 / 202 / 206 / 673 / 863 situées dans le centre de St-Sulpice, au lieu-dit « Sus le Jordil », couvrent une superficie d'environ 3,4 ha. Ceinturés par un important cordon boisé, ces terrains cultivés sont affectés par le plan général d'affectation (PGA) du 18 août 2011 à la « *zone moyenne densité - surface à occuper par plan spécial* ».

Cette zone constitue – déjà avant l'adoption du plan d'affectation (PA) qui vous est soumis – une zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT. Préalablement à toute construction, le règlement attaché au PGA impose néanmoins la mise en vigueur d'un plan d'affectation pour spécifier les caractéristiques des futures résidences et des espaces extérieurs.

Le propriétaire a organisé un concours d'architecture sur invitation pour garantir la qualité architecturale des futures constructions. Au début de l'année 2015, le jury du concours, composé de professionnels qualifiés, a désigné en qualité de lauréat le projet MILLE-FEUILLE établi par le bureau Richter Dahl Rocha & Associés architectes SA à Lausanne. Le 14 avril 2016, la Municipalité de St-Sulpice a invité la population à découvrir le projet vainqueur. La rencontre a notamment été l'occasion de récolter des remarques et des suggestions des habitants en vue de l'élaboration du PA « Sus le Jordil ».

Le projet de PA « Sus le Jordil » est aujourd'hui finalisé. Il revient, dès lors, au Conseil communal de St-Sulpice de se déterminer sur sa légalisation.

**2. COMPOSITION DU DOSSIER ET MANDATAIRES**

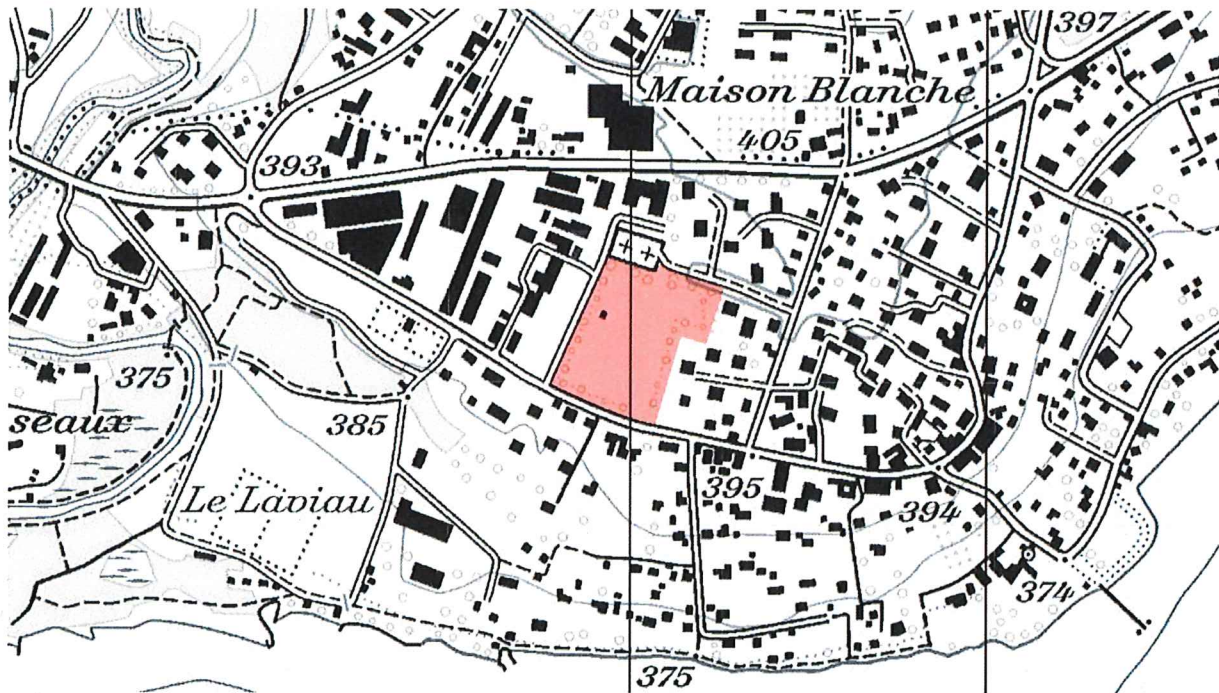
Toutes les études ont été financées par le représentant du propriétaire, la société Patrimonium Asset Management AG. Le dossier est composé d'un plan, d'un règlement et d'un rapport rédigé au sens de l'art. 47 OAT. Ces documents ont été établis par le bureau Plarel SA architectes et urbanistes associés à Lausanne.

Plusieurs études ou documents particuliers ont été établis en parallèle du PA et sont annexés au présent préavis, à savoir :

- Annexe 1 : Notice d'impact sur l'environnement (Ecoscan SA)
- Annexe 2 : Cahier de prescriptions paysagères (L'Atelier du Paysage Jean-Yves le Baron Sàrl)
- Annexe 3 : Etude de mobilité (Transitec Ingénieurs-Conseils SA)
- Annexe 4 : Convention foncière entre le propriétaire foncier et la Commune
- Annexe 5 : Convention relative au financement d'infrastructures publiques entre la Commune et le propriétaire foncier
- Annexe 6 : Convention de planification entre la Commune et le propriétaire foncier
- Annexe 7 : Conventions avec les voisins et autres engagements du propriétaire
- Annexe 8 : Plans du PA « Sus le Jordil », version soumise à l'enquête publique principale (format A3)
- Annexe 9 : Plans du PA « Sus le Jordil », version soumise à l'enquête publique complémentaire (format A3).

### 3. CARACTÉRISTIQUES DU PA « SUS LE JORDIL »

#### Plan de situation (sans échelle)



#### Un nouvel espace de vie qui dynamisera le centre du village

Le PA « Sus le Jordil » a, dès le départ, été conçu pour garantir la réalisation d'un ensemble d'habitation harmonieux et durable tant sur le plan social qu'énergétique et environnemental.

Sur le plan urbanistique et architectural, le PA garantit la réalisation d'un espace résidentiel bien intégré au site en particulier grâce à :

- l'implantation des bâtiments au cœur du site à l'image d'une « clairière habitée »,
- des densités bâties comparables aux bâtiments voisins,
- une architecture reconnue de qualité par un jury de professionnels qualifiés et proposée par un bureau d'architecture renommé et de premier ordre,
- des matériaux apparents en harmonie avec l'environnement verdoyant (teintes neutres, toitures végétalisées, etc.).

Sur le plan social, le PA promeut la réalisation d'un lieu vivant et convivial aux atouts suivants :

- Une mixité fonctionnelle et générationnelle grâce à des logements, des services à la population (garderie, crèche) et des commerces de proximité. Ce programme représente un total maximum de 17'850 m<sup>2</sup> de surface de plancher (environ 340 habitants et 20 emplois).
- Au minimum, 10 % de logements locatifs à loyer abordable seront créés pour des familles. Cette condition est garantie par le règlement du PA. Par ailleurs, le propriétaire s'est engagé, par voie de convention, à donner la priorité à des familles de St-Sulpice.
- Des aires publiques de jeux, de détente et de loisirs d'une surface totale d'au minimum 1'000 m<sup>2</sup> seront offertes à toute la population. Leur usage public est garanti par des servitudes publiques qui ont été déposées à l'enquête dans le cadre du PA.
- De nouveaux itinéraires publics de mobilité douce connectés aux voiries du village doivent être aménagés.

Sur le plan environnemental, le PA impose :

- la réalisation de bâtiments exemplaires sur le plan des économies d'énergies,
- la conservation et la mise en valeur du cordon boisé périphérique,
- un grand parc et de larges espaces verts plantés d'arbres indigènes,
- des toitures végétalisées,
- des jardins potagers pour les futurs habitants.

#### **Des investissements réalisés par le propriétaire**

La réalisation sera entièrement financée par le représentant du propriétaire. Ce dernier prendra également à sa charge l'entretien des équipements publics, à savoir les chemins et les aires de détente et de loisirs.

#### **Une contribution financière importante du propriétaire pour les équipements communautaires**

Au sens de l'art. 55 LATC, les propriétaires sont tenus de contribuer aux frais d'équipement général engagés par la Commune.

Le prélèvement d'une taxe permettant de financer des équipements communautaires doit se baser sur un règlement communal approuvé par le Département en charge des relations avec les communes, selon l'art. 4b LICom. Bien que St-Sulpice ne soit pas au bénéfice d'un tel règlement, le propriétaire s'est engagé auprès de la Commune à verser la somme totale de CHF 2'000'000 (deux millions de francs) pour assurer le financement d'infrastructures publiques.

La somme totale est composée d'un montant de CHF 1'650'000 (un million six cent cinquante mille francs) concernant les infrastructures publiques et de CHF 350'000 (trois cent cinquante mille francs) concernant des aménagements routiers.

Pour garantir le financement des obligations financières qui relèvent de l'exécution des équipements techniques, le propriétaire a consenti à l'inscription de charges foncières sur ses parcelles (voir annexe 5, page 2/6).

#### **Des mesures d'accompagnement pour minimiser les impacts du trafic nouveau**

Le site offrira un maximum de 217 places de parc pour les habitants, visiteurs et employés (+/- 3 %). Sur cette base, le trafic généré par le PA (logements, activités, commerces) a été estimé à environ 700 véhicules par jour en valeur TJM (trafic journalier moyen). La génération de trafic aux heures de pointe du matin et du soir est évaluée à environ 105 véhicules par heure, soit 15 % du trafic journalier moyen. L'étude de mobilité qui accompagne le PA ne relève pas de conflit particulier.

Dans un souci constant de ne pas péjorer la qualité de vie des riverains et de la population en général, le PA impose néanmoins plusieurs mesures d'accompagnement sur les espaces publics adjacents au futur quartier. Ces mesures, financées directement par le constructeur, seront mises en place parallèlement aux constructions (voir annexe 5, page 3/6).

Sur la rue des Jordils, les mesures envisagées sont les suivantes :

- limiter le nombre d'accès véhicules au garage enterré à une entrée et à une sortie,
- aménager un trottoir à l'est de la rue (sur le domaine privé),
- changer le revêtement de sol à l'entrée de la propriété de manière à créer un parvis,
- planter des arbres de manière à créer une circulation alternée.

Au sud du PA « Sus le Jordil », les mesures envisagées sont les suivantes :

- Le propriétaire complétera le trottoir en amont de la rue du Centre en créant un nouveau tronçon entre le parking des Chantres et la rue des Jordils (parcelles n°202 et 673). Ce trottoir nouveau sera alors connecté aux chemins publics qui traverseront le site.

Au nord du PA « Sus le Jordil », les mesures envisagées sont les suivantes :

- Le propriétaire s'est engagé à créer et à entretenir un cheminement pour les piétons et les vélos permettant de relier la parcelle n°206 et le DP (domaine public) 21, en direction du chemin du Cimetière et, au-delà, du chemin de l'Ochettaz.
- Le propriétaire a obtenu des propriétaires des parcelles situées entre la rue des Jordils et la RC1 un accord de principe pour faire inscrire une servitude de passage public destinée à la mobilité douce entre le chemin du Cimetière et la RC1.

#### **4. INFORMATION ET PARTICIPATION**

Le PA « Sus le Jordil » a été établi en coordination avec :

- La Municipalité. En qualité d'Autorité responsable de l'élaboration du PA (art. 34 LATC), elle a veillé à préserver l'intérêt général.
- Le propriétaire. En qualité de maître de l'ouvrage, la société Patrimonium Asset Management AG (représentant le propriétaire) a été partenaire de l'élaboration du PA.
- La commission communale d'urbanisme (CCU). Cette dernière a préavisé favorablement le projet de PA avant l'envoi du dossier à l'examen préalable.
- Les Services cantonaux. Les Services cantonaux ont été étroitement associés aux démarches de mise en valeur du secteur « Sus le Jordil ». Plusieurs séances de coordination ont eu lieu pour mettre au point le dossier.
- La population. Celle-ci a été informée dans le cadre de l'enquête publique du dossier. Tous les voisins directement concernés ont été invités à une séance d'information.

#### **5. PROCÉDURE**

Le PA « Sus le Jordil » a été soumis à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour un examen préalable, conformément à l'art. 37 LATC. Ce Service a envoyé son rapport d'examen et le préavis des différents Services le 31 octobre 2017. Les demandes du Canton ont été prises en considération et le dossier corrigé a été renvoyé à la DGTL pour un examen préalable complémentaire. Le 3 décembre 2018, la DGTL a rendu son rapport complémentaire et autorisé la poursuite de la procédure de légalisation du PA « Sus le Jordil ».

L'enquête publique du PA « Sus le Jordil » a eu lieu, conformément à l'article 38 LATC, du **26 avril au 27 mai 2019**. Cette enquête a soulevé 48 oppositions (dont 18 collectives) et 4 observations.

Conformément à l'article 40 LATC, les séances de conciliation ont eu lieu au mois d'août 2019 en présence des opposants ou de leurs représentants.

Au terme de ces rencontres, le propriétaire, d'entente avec la Commune, a pris la décision de modifier et de compléter le projet comme suit :

1. Le propriétaire a signé avec la Municipalité de St-Sulpice une convention ayant pour but de régler les questions liées au financement des infrastructures publiques dans le cadre de la mise en œuvre du PA « Sus le Jordil » et de répondre aux préoccupations des opposants afin de favoriser la réalisation du projet. Par cette convention, le propriétaire confirme expressément sa volonté de verser une contribution financière volontaire importante pour les infrastructures communautaires, nonobstant l'absence de règlement communal en la matière. Il entend ainsi contribuer volontairement à l'adaptation des infrastructures publiques communautaires que nécessitera l'accroissement de population induit par son projet. Cette convention a été présentée aux opposants.
2. Le projet de PA a été modifié. Ainsi, la hauteur du bâtiment le plus élevé a été réduite de deux niveaux. Les surfaces de plancher supprimées ont été redistribuées en disposant des attiques sur 3 des bâtiments voisins. Le total des surfaces de plancher habitables est resté inchangé.

Les modifications du PA « Sus le Jordil » ont été soumises à la DGTL pour un examen préalable complémentaire. Le 30 juin 2021, la DGTL a donné son accord à ces modifications. L'enquête publique complémentaire portant sur les éléments modifiés a eu lieu du 17 septembre au 18 octobre 2021.

Au terme de cette enquête complémentaire, 6 nouvelles oppositions et 2 observations ont été formulées. 4 de ces oppositions ont été formulées par des opposants qui avaient déjà fait opposition à la première enquête. De nouvelles séances de conciliation ont eu lieu le 7 décembre 2021. Au terme des discussions, quelques oppositions ont été retirées.

Les textes de toutes ces oppositions sont trop longs pour être reproduits in extenso dans ce préavis. Les arguments ont été repris et seront commentés ci-après. Toutes les pièces du dossier sont à disposition des Conseillers (-ères) au greffe municipal.

Conformément à l'art. 42 LATC, la Municipalité soumet ici au Conseil communal les propositions de réponse à chacun des arguments soulevés dans les oppositions. Chaque opposant recevra ainsi de la part du Département un courrier de réponse sur le(s) thème(s) ainsi identifié(s) dans le titre des lettres A à I ci-après. Les opposants ont fait valoir les problèmes suivants qui seront repris sous ces lettres :

A. Capacité constructive et densité bâtie.

B. Mode de calcul de la capacité d'accueil (population et logements).

C. Mode de calcul des places de stationnement pour les voitures.

D. Générations de trafic et impacts sur le réseau routier.

E. Usage des liaisons internes.

F. Besoins en équipements communautaires et dépenses publiques.

G. Maintien de la qualité de vie.

H. Caniparc et essences des plantations.

I. Thuyas et proposition d'une nouvelle liaison piétonnière.

## 6. LISTING DES OPPOSANTS

N°	OPPOSANTS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRINCIPALE	RÉPONSES
1	Opposition de M. et Mme Georges et Dominique Anne Pittet Ch. des Sauges 5, 1025 St-Sulpice (retirée)	-
2	Opposition de Mme Catherine Molnar-Grandchamp Ch. de l'Ochettaz 22, 1025 St-Sulpice	A à G
3	Opposition de Mme Linda Richards Ch. des Charmilles 67, 1025 St-Sulpice	A à G
4	Opposition de M. Romuald Houdré Ch. de l'Ochettaz 29b, 1025 St-Sulpice	C et D
5	Opposition de M. Frederick Maplethorp Ch. de l'Ochettaz 4a, 1025 St-Sulpice	B à G
6	Opposition de M. et Mme Yves et Catherine Allemann Ch. des Chantres 3, 1025 St-Sulpice	A à G

N°	OPPOSANTS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRINCIPALE	RÉPONSES
7	Opposition de Mme Janine Schaub Ch. de l'Ochettaz 27b, 1025 St-Sulpice  de Mme Maya Robert-Grandpierre Ch. de l'Ochettaz 27b, 1025 St-Sulpice	A à G
8	<del>Opposition de M. et Mme Stefan et Anni Bodmer et consorts Ch. de l'Ochettaz 15a, 1025 St-Sulpice (retirée)</del>	-
9	<del>Opposition de Bernard Nicod SA, administrateur de la PPE Ch. de l'Ochettaz 11, Av. de la Gare 26, CP 1112, 1001 Lausanne (retirée)</del>	-
10	Opposition de Mme Cruces Gaulis Ch. de l'Ochettaz 4a, 1025 St-Sulpice	B à G
11	Opposition de M. et Mme Pierre-Alain et Sylviane Bonzon Ch. de l'Ochettaz 27b, 1025 St-Sulpice	B à G
12	Opposition de M. Michael Graetzel Ch. du Marquisat 7a, 1025 St-Sulpice	A à G
13	Opposition de Mme Marelle Barbecho Ch. de l'Ochettaz 27b, 1025 St-Sulpice	A à G
14	Opposition de M. et Mme Georges et Catherine Galitzine Rue du Centre 99, 1025 St-Sulpice	C, D, F, G
15	Opposition de M. Xavier Burrus Rue du Centre 35, 1025 St-Sulpice	A à G
16	Opposition de Mme Hilda Bruschin Ch. du Marquisat 7, 1025 St-Sulpice	A à G
17	Opposition de Mme Françoise Balimann Ch. de l'Ochettaz 13, 1025 St-Sulpice  de Mme Anne Juri Ch. du Marquisat 11, 1025 St-Sulpice  de M. Luis Rodriguez Ch. du Marquisat 11, 1025 St-Sulpice	C, D
18	Opposition de Mme Ann van Ackere Rue du Centre 115, 1025 St-Sulpice	C, D
19	Observation de M. Daniel Mange Ch. des Ramiers 1, 1025 St-Sulpice	F, G
20	Opposition de Mme Muriel Vuffray Rue du Centre 111, 1025 St-Sulpice	A à G
21	Opposition de M. Eloi Gabioud Rue du Centre 111, 1025 St-Sulpice	A à G
22	Opposition de M. Jean Oberhaensli Ch. de l'Ochettaz 5, 1025 St-Sulpice	A à G

N°	OPPOSANTS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRINCIPALE	RÉPONSES
23	Opposition de M. Kazimierz Baran Ch. Champ du Lac 21, 1025 St-Sulpice  de M. Bernard Ziörjen Rue du Centre 105, 1025 St-Sulpice  de M. Stéphane Gautschi Rue du Centre 105, 1025 St-Sulpice  de Mme Caroline Enz Rue du Centre 105, 1025 St-Sulpice	A à G
24	Opposition de M. Lucien Rentznik Rue du Centre 103, 1025 St-Sulpice  de M. Claude Demont Rue du Centre 92, 1025 St-Sulpice  de M. Paul Gehring Ch. de l'Ochettaz 25, 1025 St-Sulpice  de M. Michel Gaudin Rue du Centre 82, 1025 St-Sulpice  de Mme Marinette Blanc Rue du Centre 105, 1025 St-Sulpice	A à G
25	Opposition de M. Gilbert Gruaz Rue du Centre 105, 1025 St-Sulpice	A à G
26	Opposition de Mme Magdalena Jungr Ch. du Russel 6, 1025 St-Sulpice	A à G
27	Opposition de Mme Véronique Braissant Rue du Centre 74, 1025 St-Sulpice  de M. Gabriel Rota Rue du Centre 74, 1025 St-Sulpice  de M. Etienne Colomb Rue du Centre 74, 1025 St-Sulpice  de Mme Mariette Messmer Ch. du Bochet 12, 1025 St-Sulpice	A à G
28	Opposition de M. et Mme Alphonse et Madeleine Miserez Rue du Centre 74, 1025 St-Sulpice  de M. et Mme Maurice et Annamarie Meylan Rue du Centre 74, 1025 St-Sulpice	A à G
29	Opposition de Mme Andrée Heuff Guichon Rue du Centre 52, 1025 St-Sulpice  de M. Pierre Guichon Rue du Centre 52, 1025 St-Sulpice  de Mme Zoé Guichon Rue du Centre 52, 1025 St-Sulpice  de Mme Dymphna Spinedi Ch. du Petit-Port 3, 1025 St-Sulpice	A à G



N°	OPPOSANTS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRINCIPALE	RÉPONSES
30	<p>Opposition de M. et Mme Sreten et Francine Borel Ognjanovic Rue du Centre 29, 1025 St-Sulpice</p> <p>de Mme Adrienne Borel-Vez Rue du Centre 80a, 1025 St-Sulpice</p>	A à G
31	<p>Opposition de M. et Mme Joseph et Chantal Lambiel Ch. de l'Ochettaz 19, 1025 St-Sulpice</p> <p>de M. Franz-Peter Giesinger Ch. du Pâqueret 24c, 1025 St-Sulpice</p> <p>de M. et Mme Michel et Viviane Campiche Ch. des Ramiers 5, 1025 St-Sulpice</p>	A à G
32	<p>Opposition de Mme Fabiana De Guio et M. Christophe Somaini Ch. des Charmilles 27, 1025 St-Sulpice</p> <p>de M. et Mme Claude et Christiane Trolliet Ch. des Charmilles 27, 1025 St-Sulpice</p>	A à G
33	<p>Opposition de M. et Mme Claude et Elisabeth Bérard Ch. des Chantres 15, 1025 St-Sulpice</p> <p>de M. et Mme Romain et Yvonne Bérard Ch. des Chantres 15, 1025 St-Sulpice</p>	A à G
34	<p>Opposition de Mme Belia Pfeiffer Ch. du Pâqueret 24c, 1025 St-Sulpice</p> <p>de Mme Hanna Pellaux Ch. Champ du Lac 6, 1025 St-Sulpice</p> <p>de Mme Jacqueline Demaurex Ch. des Grandes Vignes 2, 1025 St-Sulpice</p> <p>de Mme Jacqueline Bonnard Rue du Centre 63, 1025 St-Sulpice</p>	A à G
35	<p>Opposition de M. Michel Schupbach Ch. du Bochet 33, 1025 St-Sulpice</p> <p>de Mme Anne-Brigitte Miserez Ch. des Charmilles 14, 1025 St-Sulpice</p> <p>de Mme Léa Cardinaux Ch. des Charmilles 14, 1025 St-Sulpice</p> <p>de M. Tony Manganelli Ch. des Charmilles 14, 1025 St-Sulpice</p>	A à G
36	<p><del>Opposition de M. Jean Jacques Oetiker Rue du Centre 74, 1025 St-Sulpice (retirée)</del></p> <p>de Mme Dora Aldeeb Ch. de l'Ochettaz 17, 1025 St-Sulpice</p> <p>de Mme Lea Aldeeb Rue du Centre 74, 1025 St-Sulpice</p>	A à G

N°	OPPOSANTS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRINCIPALE	RÉPONSES
37	Opposition de M. et Mme Heinz et Doris Tschanz Ch. de l'Ochettaz 27, 1025 St-Sulpice  de Mme Ursula Gehring Ch. de l'Ochettaz 25, 1025 St-Sulpice  de M. Philippe Bähni Ch. de l'Ochettaz 29a, 1025 St-Sulpice	A à G
38	Opposition de M. et Mme Juan et Nicole Montero May Rue du Centre 74, 1025 St-Sulpice  de Mme Edwige Graser Rue du Centre 44c, 1025 St-Sulpice  de Mme Laurence Saugy Rue du Centre 74, 1025 St-Sulpice	A à G
39	Opposition de M. et Mme Michel et Martine Vuffray Rue du Centre 23, 1025 St-Sulpice	A à G
40	<del>Opposition de M. et Mme Pierre et Ghislaine Devaud            Rue du Centre 80, 1025 St-Sulpice (retirée)</del>  de Mme Violette Golaz Rue du Centre 80, 1025 St-Sulpice  de M. Roger Stoudmann Rue du Centre 80, 1025 St-Sulpice  de M. Jean-Pierre Banderet Rue du Centre 80, 1025 St-Sulpice  de Mme Cinzia Brega Rue du Centre 80, 1025 St-Sulpice  <del>de M. Valentin Erard            Rue du Centre 80, 1025 St-Sulpice (retirée)</del>	A à G
41	Opposition de Mme Danielle Molles Rte de Vallaire 1, 1025 St-Sulpice	A à G
42	Opposition de Mme Edith Racine Ch. des Chantres 2, 1025 St-Sulpice	A à G
43	Opposition de Mme Suzanne Martin Ch. de l'Ochettaz 29b, 1025 St-Sulpice	B, C, D
44	Opposition de M. Jean-Richard Martin Ch. de l'Ochettaz 29b, 1025 St-Sulpice	B, C, D
45	Opposition de Mme Marie-José Delvaux-Mondet Ch. des Chantres 2bis, 1025 St-Sulpice	B à G
46	Opposition de M. Olivier Ausoni, Mme Lea Ausoni, M. Leo Ausoni - LOA SA Place St-François 5, 1003 Lausanne	A à G
47	Observations de ADIRHE Case postale 11, 1024 Ecublens	D, F, G
48	Opposition de M. Clarin Mustad Ch. du Marquisat 13, 1025 St-Sulpice	B à G

N°	OPPOSANTS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRINCIPALE	RÉPONSES
49	Opposition de Mme Patricia Varotsis Ch. de l'Ochettaz 29b, 1025 St-Sulpice	B, C, D
50	Observations de Pro Natura Vaud Bd de Grancy 56, 1006 Lausanne	H
51	Opposition de M. Amir H. Bahmanyar Ch. de l'Ochettaz 4a, 1025 St-Sulpice	B à G
52	Observations de M. Christian Lehmann Rue du Centre 59, 1025 St-Sulpice	I

N°	OPPOSANTS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE	RÉPONSES
1	Opposition de M. Jérôme Schupp, rue du Centre 115 à 1025 St- Sulpice	D
2	<del>Opposition de Bernard Nicod SA Lausanne, av. de la Gare 26, 1001 Lausanne (retirée)</del>	
3	Observation de Mme Luzia Will, chemin de l'Ochettaz 11, 1025 St-Sulpice	-
4	Observation de Mme Marie José Delveaux-Mondet ch. des Chantres 2bis à St-Sulpice	-
5	Opposition de Mme Magdalena Jungr, ch. du Russel 6 à 1025 St-Sulpice	D et F
6	Opposition de M. Xavier Burrus, rue du Centre 35 à 1025 St-Sulpice	A, D et G
7	Opposition de Maître Cavalli représentant Loa SA, Lea, Olisier, Leo Ausoni, rue du Centre, case postale 192 à St-Sulpice	A, D et G
8	Opposition de Mme Dominique Zappelli rue du Centre 168 à 1025 St-Sulpice	D

## **7. PROPOSITIONS DE RÉPONSES AUX OPPOSITIONS (PAR MOTIF D'OPPOSITION)**

### **A. Capacité constructive et densité bâtie**

Les opposants concernés par ce motif d'opposition estiment que le projet est trop dense. Ils affirment que la capacité constructive envisagée ne correspond pas à celle fixée par le plan général d'affectation de St-Sulpice et son règlement.

Le périmètre du PA « Sus le Jordil » couvre une superficie de 34'501 m<sup>2</sup>. Le règlement du plan général d'affectation (RPGA) fixe un indice d'utilisation du sol (IUS) = 0.45 pour la « zone moyenne densité » à laquelle appartient le site (art. 13.2 RPGA). A cette capacité, s'ajoutent :

- un bonus de 10 % destiné à faciliter la réalisation d'un équipement public et à tenir compte des surfaces de terrain cédées à une collectivité publique (art. 3.6 RPGA),
- un bonus énergétique de 5 % (art. 97 LATC).

La surface de plancher déterminante (SPd) totale se calcule, dès lors, comme suit :

$$SPd = 34'501 \text{ m}^2 \times 0.45 + 10 \% + 5 \% = 17'850 \text{ m}^2.$$

La superficie totale du terrain (34'501 m<sup>2</sup>) accueille une surface de plancher déterminante (SPd) de 17'850 m<sup>2</sup> ce qui correspond à un IUS = 0,52 conformément à la capacité offerte par le RPGA. Cette densité est inférieure à celle prévue par la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn) qui exigerait, en réalité, une densité minimale de IUS = 0,625 (125 habitants-emplois/ha) dans le périmètre compact d'agglomération, hors centre stratégique.

A noter que la partie du terrain affectée uniquement à la zone d'habitation – à savoir la superficie totale du terrain moins le cordon boisé périphérique affecté à la zone de verdure (22'327 m<sup>2</sup>) – accueille un IUS = 0,8.

La densité bâtie maximum est donc largement conforme et même inférieure aux exigences du PDCn, ce qui permet de favoriser la qualité.

Cette capacité constructive engendre un potentiel d'accueil d'environ 340 habitants. Ces nouveaux habitants entrent dans le quota attribué par la mesure A11 du PDCn (qui fixe, pour l'agglomération Lausanne-Morges, un potentiel de 75'810 nouveaux habitants entre 2015 et 2030).

### **B. Mode de calcul de la capacité d'accueil (population et logements)**

Les opposants concernés par ce motif d'opposition estiment que le projet attirera un nombre d'habitants supplémentaires trop important par rapport à la population actuelle. Ils estiment que le nombre de nouveaux habitants et de nouveaux logements mentionnés notamment dans le rapport d'aménagement a été sous-évalué.

Les générations de trafic estimées dans le cadre de l'étude de mobilité réalisée par le bureau Transitec Ingénieurs-Conseils SA se basent sur les hypothèses suivantes :

- Logement : SPd = 16'850 m<sup>2</sup>, soit environ 340 habitants pour 184 logements.
- Activités : SPd = 500 m<sup>2</sup>, soit environ 10 à 15 employés.
- Commerces : SPd = 500 m<sup>2</sup>, soit environ 5 employés.

Le potentiel d'accueil de 340 habitants a été évalué conformément à la fiche d'application « *Comment dimensionner les zones à bâtir d'habitation et mixtes ?* » - éditée par la DGTL au mois de février 2019 - qui prend en compte une surface de plancher déterminante de 50 m<sup>2</sup> par habitant (chiffre 3, point e). Cette valeur est utilisée depuis de nombreuses années pour estimer la capacité d'accueil en matière de population dans les plans d'affectation.

Le nombre de logements estimés correspond à un taux d'occupation de 1,84 personnes / logement. Ce taux correspond à la réalité des statistiques de St-Sulpice publiées par le SCRIS pour l'année 2020 : 2'613 logements pour 4'909 habitants soit 1,87 personnes / logement.

### **C. Mode de calcul des places de stationnement pour les voitures**

Les opposants concernés par ce motif d'opposition estiment que le nombre de places de stationnement offertes par le PA n'est pas suffisant et a été sous-estimé. Ils affirment que ces places ne correspondent pas aux besoins réels et conduiront les futurs automobilistes à stationner leurs véhicules sur le domaine public.

Le nombre de places de stationnement maximum autorisé par le PA « Sus le Jordil » correspond aux dispositions de l'art. 40a RLATC qui stipule :

« <sup>1</sup> La réglementation communale fixe le nombre de places de stationnement pour les véhicules à moteur et les deux-roues légers non motorisés dans le respect des normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports et en fonction de l'importance et de la destination de la construction.

<sup>2</sup> A défaut de réglementation communale conforme aux normes en vigueur, celles-ci sont applicables aux véhicules motorisés et aux deux-roues légers non motorisés. »

L'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) fait autorité dans le domaine du dimensionnement des besoins en places de parc (art. 8.4 RPGA). Ainsi, la norme VSS 40 281 (anciennement n°640 281) « Offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme » fixe les chiffres suivants :

- Logement. 1 case de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP) ou 1 case de stationnement par appartement + 10 % pour les visiteurs.
- Activités professionnelles. Le calcul pour les activités professionnelles dépend du type de localisation (catégorie B) et du type d'activités. Selon les directives OPair liées à l'agglomération Lausanne-Morges, le bas de la fourchette a été considéré pour satisfaire à 40 % les besoins limites pour les activités et le commerce.

Les besoins en stationnement (voitures) sont synthétisés dans le tableau suivant :

<b>Besoins en stationnement selon la norme VSS 640 281</b>							
	<b>Logement</b>		<b>Activités</b>		<b>Commerce</b>		<b>Total</b>
	<b>Habitant</b>	<b>Visiteurs</b>	<b>Personnel</b>	<b>Clients</b>	<b>Personnel</b>	<b>Clients</b>	
<b>Critère de dimensionnement</b>	16'900 m <sup>2</sup> de surface brute de plancher		~500 m <sup>2</sup> de surface brute de plancher		~500 m <sup>2</sup> de surface de vente		
<b>Besoins bruts (cases de stationnement)</b>	169	17	10	2	7	17	222
<b>Besoins réduits (cases de stationnement)</b>	<b>169</b>	<b>17</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>201</b>

Le propriétaire s'est engagé – par le biais d'une convention signée avec la Commune (voir annexe 5, pages 5/6) – à réaliser un total de 217 places de parc en lieu et place des 201 cases prévues initialement. Ce total représente une place par logement au lieu d'une place par 100 m<sup>2</sup> de surface habitable. Les 90 % des places seront situés en sous-sol. Compte tenu des impératifs de construction encore inconnus, une marge de tolérance de plus ou moins 3 %, représentant un maximum de 6 places de parc, a été admise. Cette offre en places de parc est suffisante pour répondre à tous les besoins des nouvelles constructions. Dès lors, aucun véhicule lié au site ne devra stationner sur le domaine public.

#### **D. Générations de trafic et impacts sur le réseau routier**

Les opposants concernés par ce motif d'opposition s'inquiètent des conséquences du trafic nouveau généré par les futures constructions. Ils estiment que le trafic supplémentaire a été sous-évalué. Ils demandent notamment la réalisation d'un nouvel accès pour les véhicules sur la RC1 dans le prolongement de la rue des Jordils pour éviter le transit des véhicules au centre du village.

Les générations de trafic ont été évaluées dans l'étude de mobilité en fonction de l'offre en stationnement (voir point C) sur les bases suivantes :

- 3.5 mouvements/jour/place pour les habitants des logements,
- 4 mouvements/jour/place pour les visiteurs des logements,
- 2.5 mouvements/jour/place pour les employés des activités et des commerces,
- 4 mouvements/jour/place pour les visiteurs des activités,
- 6 mouvements/jour/place pour les visiteurs des commerces.

Le trafic généré par le PA (logements, activités, commerces) peut ainsi être estimé à environ 700 véhicules par jour en valeur TJM (trafic journalier moyen). La génération de trafic aux heures de pointe du matin et du soir est évaluée à environ 105 véhicules par heure, soit 15 % du trafic journalier moyen.

Dans son étude de mobilité, le bureau Transitec Ingénieurs-Conseils SA a modélisé la répartition des charges de trafic sur le réseau. La distribution du trafic généré par le PA « Sus le Jordil » a été estimée en considérant une répartition proportionnelle aux charges existantes sur le réseau routier principal. Elle se répartit de la manière suivante :

- environ 35 % du trafic est en lien avec l'est (Lausanne, Malley, Ouchy, autoroute, etc.),
- environ 30 % du trafic est en lien avec le nord (Ecublens, Renens, Crissier, jonctions autoroutières, etc.),
- environ 30 % du trafic est en lien avec l'ouest (Morges, Nyon, Genève, autoroute, etc.),
- environ 5 % est en lien avec la commune de St-Sulpice.

L'étude de mobilité démontre que le réseau routier et les carrefours environnants sont dimensionnés en suffisance pour recevoir cette augmentation du trafic et ceci également aux heures de pointe du matin et du soir.

Le propriétaire s'est engagé par le biais d'une convention à mettre en œuvre – à ses frais et parallèlement à la construction des bâtiments – les recommandations formulées par la Commune et contenues dans l'étude de mobilité dans le but de favoriser l'accessibilité routière au site par l'ouest et pour limiter le transit à travers le village.

Les mesures d'accompagnement suivantes sont prévues :

- Renforcer les mesures de modération de la vitesse sur la rue du Centre et, en premier lieu, étendre la zone 30 existante.
- Mettre en place des mesures de modération sur le chemin de l'Ochettaz (rétrécissement, seuils, etc.).

Parallèlement à ces mesures d'aménagement de l'espace public, la Municipalité a engagé avec le propriétaire plusieurs démarches complémentaires destinées à créer un accès véhicules direct entre la rue des Jordils et la RC1.

La Municipalité a formulé une demande formelle en ce sens auprès de la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) le 1<sup>er</sup> mars 2021. Le 4 mai suivant, la DGMR a provisoirement refusé d'entrer en matière aux motifs suivants : *« La création d'un nouvel accès à une route cantonale est régie par l'article 32 LRou, qui spécifie que l'autorisation du département ne peut être donnée que « si l'accès est indispensable pour les besoins du fonds ». Dans le cas présent, une autorisation dérogatoire ne peut être délivrée du fait que le périmètre « Sus le Jordil » est facilement accessible par la rue du Centre, elle-même directement reliée à la RC 1. Une telle logique d'accès respecte de plus la hiérarchie du réseau routier, la fonction des routes communales étant justement d'assurer une desserte plus fine du territoire habité. Un nouvel accès direct n'est donc pas indispensable pour le bon fonctionnement des activités prévues par le plan d'affectation. »*

Suite à cette réponse négative, la Municipalité reste déterminée à tout mettre en œuvre pour convaincre, à terme, le Canton de l'impérative nécessité d'une telle liaison, utile non seulement au développement du PA « Sus le Jordil » mais également au développement de la zone d'activités. Elle interviendra en conséquence auprès des services cantonaux.

### **E. Usage des liaisons internes**

Les opposants concernés par ce motif d'opposition s'inquiètent de l'usage des liaisons internes prévues par le PA. Une utilisation accrue de ces chemins pourrait, selon eux, conduire à des nuisances pour le voisinage.

Les liaisons publiques internes au site pourront être empruntées par les piétons et par les vélos. Leur largeur utile sera d'au minimum 2,5 m. Leur aménagement sera réalisé de manière à empêcher un véhicule deux-roues motorisé de les emprunter (signalisation adéquate, obstacles en chicane, etc.). L'accès au cœur du site par les véhicules d'urgence (ambulance, service du feu, etc.) sera en revanche possible.

### **F. Besoins en équipements communautaires et dépenses publiques**

Les opposants concernés par ce motif d'opposition craignent que les équipements communautaires de St-Sulpice ne soient pas dimensionnés en suffisance pour accueillir les nouveaux habitants. Ils craignent que l'arrivée de cette nouvelle population engendre une dépense d'argent public destinée à mettre à niveau les diverses infrastructures communales.

Au 31.12.2020, la population résidante de St-Sulpice s'élevait à 4'909 habitants. Les 340 habitants supplémentaires prévus représentent une augmentation de la population de 6,9 %. Cette augmentation correspond aux perspectives de croissance inscrites dans le PDCn qui planifie une augmentation de population de 75'810 nouveaux habitants au sein de l'agglomération Lausanne-Morges entre 2015 et 2030.

A ce jour, les surfaces affectées en zone d'utilité publique sont dimensionnées en suffisance pour absorber les besoins de cette nouvelle population. La population de St-Sulpice compte 11 % d'enfants entre 4 et 15 ans. Avec un tel pourcentage, le nouveau quartier abriterait environ 37 enfants d'âge scolaire, soit un peu plus de 3 enfants par année scolaire. Sur ces 37 enfants, un tiers seraient en classés à Chavannes et d'autres dans l'enseignement privé. Le collège des Pâquis a été réalisé il y a quelques années et le site permet encore l'accueil de salles de classe supplémentaires. La capacité de la station d'épuration est suffisante pour traiter les eaux usées générées par de futures réalisations. Il en va de même pour la capacité des collecteurs, des alimentations (eau potable, gaz, électricité, téléseu, etc.) et de la gestion des déchets ménagers.

Comme indiqué plus haut, les propriétaires sont tenus de contribuer aux frais d'équipement général engagés par la Commune au sens de l'art. 55 LATC. Ainsi, le promoteur s'est engagé auprès de la Commune à verser la somme totale de CHF 2'000'000 (deux millions de francs) pour assurer le financement d'infrastructures publiques. La somme totale est composée d'un montant de CHF 1'650'000.00 (un million six cent cinquante mille francs) concernant les infrastructures publiques et de CHF 350'000.00 (trois cent cinquante mille francs) concernant les aménagements routiers. Ces montants sont très importants et bienvenus.

### **G. Maintien de la qualité de vie**

Les opposants concernés par ce motif d'opposition craignent que la réalisation de ce nouveau quartier n'engendre une baisse générale de la qualité de vie et que l'esprit villageois se perde. Ils s'inquiètent de la nature des appartements qui seront mis sur le marché.

La Municipalité est soucieuse de maintenir la qualité de vie et l'ambiance villageoise. Le territoire communal est compris dans le périmètre compact d'agglomération. Le site « Sus le Jordil » constitue la dernière réserve encore non bâtie à développer. Cette réserve est confirmée comme potentiellement constructible par toutes les planifications communales, régionales et cantonales.

La Municipalité s'est attachée à ce que la capacité constructive soit identique à la densité aujourd'hui autorisée par le PGA et son règlement et elle a pu obtenir une densité même inférieure à celle prévue par

le plan directeur cantonal. Pour ce faire, elle a demandé au promoteur du projet de consentir à une baisse des surfaces de plancher de 20'000 m<sup>2</sup> (base du concours d'architecture en 2015) à 17'000 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, la Municipalité a veillé à ce que les auteurs du projet mettent en œuvre une réalisation exemplaire, durable et conviviale en assurant les réalisations suivantes grâce à l'engagement d'un promoteur désireux d'investir à cet effet :

- des volumes bien intégrés grâce notamment à des toits plats végétalisés qui permettent l'installation discrète des panneaux photovoltaïques,
- le maintien du cordon boisé périphérique qui minimisera l'impact visuel des constructions pour les voisins,
- une diversité des logements de qualité dont 10 % à loyers abordables pour des familles de St-Sulpice,
- la limitation des nuisances induites par le trafic futur grâce à une offre restreinte en places de parc et à la limitation du nombre d'entrée/sortie des parkings,
- la réalisation d'équipements publics (place de jeux, aire de détente, chemins pour les piétons et les vélos) qui permettront à toute la population de traverser et de jouir de ce site aujourd'hui fermé à la population,
- des services de proximité (commerces, activités professionnelles, etc.) profitables à tous,
- des constructions faiblement consommatrices en énergies et alimentées au moyen d'un système de production de chaleur renouvelable (pompe à chaleur sol-eau),
- des mesures de valorisation de la biodiversité.

Les logements proposeront des typologies variées allant de 1,5 à 5,5 pièces. Ils seront destinés à une large catégorie de la population (séniors, couples, familles, etc.). 10 % des logements offriront des loyers abordables. Il n'est, à ce jour, pas prévu de logements pour les étudiants. Cette augmentation de l'offre en habitat de qualité sera profitable au maintien d'une population active dynamique sur le territoire communal.

Le propriétaire s'est engagé à mettre en œuvre ces mesures par voie de convention dans le cadre de ce projet, ce qui représente une chance. De plus, les mesures d'aménagement de l'espace public amélioreront le paysage villageois tout en limitant la vitesse des véhicules en traversée. Cette nouvelle réalisation, mise en œuvre en une seule étape, constituera une entité architecturale homogène et de qualité, parfaitement intégrée à son environnement. Cette construction contribuera donc à améliorer globalement la qualité de vie des Serpelious.

#### **H. Caniparc et essences des plantations**

Est soulevé un problème d'hygiène avec la demande de création d'un caniparc (un espace clôturé pour les chiens). Il serait difficile d'éviter les clôtures et le cloisonnement du parc ainsi que les jardins privatifs individuels en rez-de-chaussée.

Il s'agit ici d'observations et non d'une opposition, selon le texte même de PRO NATURA VAUD. La suggestion de créer un « caniparc » est intéressante à plus d'un titre : elle évitera que les chiens fassent leurs besoins dans les espaces réservés aux jeux et aux loisirs ainsi que dans les prairies extensives qui valoriseront la biodiversité du site.

Aucun complément du règlement du PA n'est cependant nécessaire (droit public) et les aménagements extérieurs de détail seront soumis à l'enquête publique dans le cadre d'un plan d'ensemble parallèlement aux bâtiments au sens de l'art. 7.1, al. 1 du règlement.

Concernant l'obligation d'utiliser des essences locales pour les plantations, cette exigence est déjà fixée par le règlement du PA tant pour les arbres nouveaux (art. 7.9, al. 3) que pour les haies (art. 7.10, al. 1) qui vont remplacer la haie de thuyas existant le long de la limite Est du périmètre du PA.

Ainsi, l'art. 7.9, al. 3 stipule que « *Les arbres nouveaux qui figurent sur le plan de détail sont obligatoires. Toutefois, leur situation est indicative. Ils doivent être choisis parmi des essences indigènes adaptées à la station, par exemple, tilleul, noyer, chêne, charme, érable, etc. ou parmi des essences fruitières (variétés*



anciennes) ». Quant à l'art. 7.10, al. 1, il précise que : « *Les haies nouvelles visant à compartimenter ou à cloisonner les espaces extérieurs sont interdites. En revanche, le cordon boisé peut, si nécessaire, être doublé d'une strate arbustive composée d'un mélange d'essences indigènes.* »

Le propriétaire s'est engagé par voie de convention à préserver et à valoriser la biodiversité, en privilégiant des prairies entretenues de manière extensive, des plantations indigènes, l'absence d'obstacles pour la petite faune, la perméabilité des sols, la rétention des eaux de pluie, aucun engrais ni produit phytosanitaire, pas d'arrosage automatique. Les aménagements extérieurs feront l'objet d'un projet d'ensemble de mise en valeur par un architecte-paysagiste. Au sens de cette même convention, le propriétaire s'est engagé auprès de la Commune de St-Sulpice à planter 45 arbres indigènes ailleurs sur le territoire communal.

### **I. Thuyas et proposition d'une nouvelle liaison piétonnière**

La personne qui a fait une observation constate ici la présence de thuyas dans le cordon boisé périphérique. Elle souhaite que cette essence soit considérée comme indigène étant donné son ancienneté. Elle relève le rôle de producteur d'oxygène de cette barrière végétale.

Les thuyas sont un genre de conifères de la famille des Cupressacées, originaires des régions tempérées de l'hémisphère nord. Certaines espèces peuvent être originaires de Corée et de Chine. Même si cette essence a été fréquemment plantée en Suisse comme arbre d'ornement, elle ne constitue aucun intérêt biologique. Elle est porteuse de maladies, ses jeunes pousses sont toxiques et sa plantation en rangée forme des haies très opaques peu compatibles avec la volonté d'ouvrir le site au regard depuis l'espace public. Les haies de thuyas qui ont envahi le cordon boisé périphérique sont destinées à être arrachées et remplacées par un mélange d'essences indigènes (comme l'exige l'art. 7.10, al. 1 du règlement du PA) plus propice à favoriser la biodiversité.

La proposition de créer une liaison de mobilité plus directe entre la partie nord-est du site et la rue des Jordils n'est pas compatible avec le mode d'entretien de l'aire de parc et de l'aire de rencontre (prairie extensive) ainsi qu'avec la préservation de l'intimité des logements situés au rez-de-chaussée. Cette liaison est toutefois assurée par le PA en transitant par le cœur du site. L'allongement du trajet pour rejoindre la rue des Jordils n'étant pas significatif, la création d'une liaison plus directe n'est pas envisagée pour éviter de porter atteinte aux valeurs biologiques qui seront mises en place.

## **8. MISE EN PERSPECTIVE**

Si le Conseil communal accepte ce PA, la population pourra encore se prononcer par le biais d'un référendum, s'il est demandé par la population ou par le Conseil.

Si le Conseil communal refuse ce préavis, le projet envisagé ne pourra pas être réalisé dans sa forme actuelle. Cependant, ce terrain sera, dans un avenir proche, sans doute construit au vu de son emplacement dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges et des exigences cantonales. Cette constructibilité résulte de toutes les planifications en vigueur. La question est, dès lors, de savoir s'il est opportun de différer la construction de ces parcelles sachant les qualités du projet actuel et l'investissement du promoteur aujourd'hui aux commandes.

Le PGA en vigueur est contraignant pour les parcelles concernées. Il fixe une densification du sol et contraint le demandeur à proposer un projet d'urbanisme détaillé à soumettre au Conseil communal. Sa révision ne pourra pas, comme telle, offrir des garanties de qualité plus étendues que celles du présent projet.

La densité bâtie exigée par le Canton est déjà supérieure à celle qui est prévue aujourd'hui par le PA. Un autre projet, pour être conforme au PDCn, ne pourrait prévoir une densité humaine inférieure à 125 habitants-emplois par hectare ce qui correspond à un IUS = 0,625 calculé sur l'entier du périmètre, cordon boisé compris.

En cas de refus du Conseil, un PA modifié pourrait être remis à l'enquête publique avec des constructions plus denses. Par ailleurs, en application de l'art. 27 LATC, les plans d'affectation devant être réexaminés au moins tous les 15 ans, le PGA de St-Sulpice devra être révisé dès 2026. La constructibilité du site des Jordils pourrait alors être confirmée mais sans projet détaillé veillant concrètement à la qualité.

Un refus aurait paradoxalement pour effet de ralentir le développement de la commune à court terme mais d'accroître ensuite la pression sur ce terrain.

Dès lors, les avantages principaux du PA « Sus le Jordil » sont les suivants :

- il offre une mesure d'utilisation du sol inférieure à celle actuellement exigée par le PDCn,
- il assure la réalisation d'un ensemble bâti harmonieux et de qualité, issu du résultat d'un concours d'architecture et du choix d'un projet établi par un bureau renommé,
- il permet de mettre à disposition des Serpelious un terrain aujourd'hui inaccessible grâce à des cheminements piétonniers et des espaces de loisirs,
- il garantit l'apport d'un important montant destiné à assurer le financement des infrastructures publiques et des mesures de modération du trafic.

## 9. CONCLUSIONS

En conclusion de ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE ST-SULPICE

- vu le préavis municipal n°01/2022 relatif au plan d'affectation « Sus le Jordil »,
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté 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.

Adopté par la Municipalité en séance du 24 janvier 2022.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

E. Dubuis

Le Secrétaire:

P. Roduit



Délégué municipal : M. Etienne Dubuis, syndic

## 10. LISTE DES ABRÉVIATIONS

DGMR	Direction générale de la mobilité et des routes
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
IUS	Indice d'utilisation du sol
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
LICom	Loi sur les impôts communaux
LRou	Loi sur les routes
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
Opair	Ordonnance sur la protection de l'air
PA	Plan d'affectation
PDCn	Plan directeur cantonal
PGA	Plan général d'affectation
RC	Route cantonale
RLATC	Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
RPGA	Règlement du plan général d'affectation
SCRIS	Service cantonal de recherche et d'informations statistiques
SPd	Surface de plancher déterminante
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

## 11. ANNEXES AU PRÉAVIS

Annexe 1 : Notice d'impact sur l'environnement (Ecoscan SA)

---

Annexe 2 : Cahier de prescriptions paysagères (L'Atelier du Paysage Jean-Yves le Baron Sàrl)

---

Annexe 3 : Etude de mobilité (Transitec Ingénieurs-Conseils SA)

---

Annexe 4 : Convention foncière entre le propriétaire foncier et la Commune

---

Annexe 5 : Convention relative au financement d'infrastructures publiques entre la Commune et le propriétaire foncier

---

Annexe 6 : Convention de planification entre la Commune et le propriétaire foncier

---

Annexe 7 : Conventions avec les voisins et autres engagements du propriétaire

---

Annexe 8 : Plans du PA « Sus le Jordil », version soumise à l'enquête publique principale (format A3)

---

Annexe 9 : Plans du PA « Sus le Jordil », version soumise à l'enquête publique complémentaire (format A3)

---