



**COMMUNE DE SAINT-SULPICE**

**MUNICIPALITÉ**

---

**PRÉAVIS N° 02/20**  
**AU CONSEIL COMMUNAL**

---

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

Saint-Sulpice, le 20 janvier 2020

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

---

**Table des matières**

1. Introduction.....	3
2. Mandataires .....	3
3. Caractéristiques du PA « Sus le Jordil » .....	4
Nécessité de légaliser.....	4
Affectation du sol .....	4
Capacité constructive.....	4
Équipements publics de quartier.....	4
Urbanisation.....	4
État de l'équipement .....	5
Accessibilité en transports publics.....	5
Accessibilité en transports individuels motorisés .....	5
Principes d'aménagement de l'espace public.....	5
Impacts sur l'environnement .....	6
Protection du milieu naturel (biodiversité).....	7
Disponibilité des terrains.....	7
Qualité de vie.....	7
4. Information et participation .....	8
La Municipalité .....	8
Le propriétaire.....	8
L'ancienne commission communale d'urbanisme (CCU).....	8
Les services cantonaux .....	8
La population .....	8
5. Procédure .....	8
6. Propositions de réponses aux oppositions et aux observations .....	9
Liste des oppositions reçues .....	9
A. Capacité constructive et densité bâtie .....	12
B. Mode de calcul de la capacité d'accueil (population et logements).....	13
C. Mode de calcul des places de stationnement pour les voitures .....	13
D. Générations de trafic et impacts sur le réseau routier .....	14
E. Usage des liaisons internes au quartier .....	15
F. Besoins en équipements communautaires et dépenses publiques.....	16
G. Maintien de la qualité de vie.....	16
H. Gestion de la limite Est du quartier avec les parcelles privées voisines .....	17
I. Caniparc et essences des plantations .....	18
J. Thuyas et proposition d'une nouvelle liaison piétonnière .....	18
8. Conclusions.....	18

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## **1. INTRODUCTION**

Les parcelles n° 196 / 202 / 206 / 673 / 863 situées dans le centre de Saint-Sulpice, au lieu-dit « Sus le Jordil », couvrent une superficie de plus de 3.4 ha. Ceinturés par un important cordon boisé, ces terrains constituent un site exceptionnel au cœur de l'agglomération Lausanne-Morges. Actuellement cultivées, ces parcelles sont affectées par le PGA à la zone moyenne densité - surface à occuper par plan spécial. Dès lors, préalablement à toute construction, le règlement attaché au PGA impose la mise en vigueur d'un plan d'affectation (PA).

Dans cette perspective, le propriétaire a chargé, en 2013, le bureau Plarel SA architectes et urbanistes associés, en collaboration avec le bureau Transitec Ingénieurs-Conseils SA, de réaliser une étude de faisabilité destinée à tester des variantes d'urbanisation. Cette étude a été présentée, pour avis, le 29 août 2014, à la Cellule de Pilotage Technique (CPT) du bureau du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (aujourd'hui : Stratégie et développement de l'Ouest lausannois ; SDOL) qui a suggéré, dans son préavis adressé à la Municipalité, de développer la forme urbaine et architecturale par le biais d'une procédure de mise en concurrence. Au début de l'année 2015, la société Patrimonium Asset Management AG - en qualité de représentant du propriétaire et de maître de l'ouvrage - a organisé, d'entente avec la Commune, un concours d'architecture sur invitation pour développer la forme urbaine du quartier d'habitation. L'organisation de ce concours privé n'était pas obligatoire, cependant le représentant du propriétaire a consenti à mettre sur pied cette démarche coûteuse pour améliorer la qualité du futur quartier. Les 6 bureaux invités ont rendu leur proposition de manière anonyme. Au mois de septembre 2015, le jury a désigné le projet MILLE-FEUILLE établi par le bureau Richter Dahl Rocha & Associés architectes SA à Lausanne en qualité de lauréat.

Au terme de cette procédure, la Municipalité de Saint-Sulpice a organisé le 14 avril 2016 une présentation publique du projet vainqueur, adapté conformément aux recommandations du jury. Cette soirée a été l'occasion de récolter les remarques et suggestions des habitants en vue de l'élaboration du PA. Suite à cette présentation, la Municipalité a signé avec le représentant du propriétaire une convention d'études visant à définir, conformément au règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions (RGATC), les modalités d'établissement du PA « Sus le Jordil » sur les parcelles concernées.

## **2. MANDATAIRES**

Le PA « Sus le Jordil » a été établi, conformément à l'art. 34 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), sous la responsabilité de la Municipalité. Le représentant du propriétaire - la société Patrimonium Asset Management AG - a financé les études et a chargé les mandataires ci-dessous de réaliser les tâches suivantes :

- Plarel SA architectes et urbanistes associés : élaboration et pilotage du PA.
- Mosini et Caviezel SA géomètres officiels : relevé du terrain, dépouillement des servitudes et fourniture du plan cadastral.
- Transitec Ingénieurs-Conseils SA : étude de mobilité.
- L'Atelier du Paysage Jean-Yves le Baron Sàrl : cahier de prescriptions paysagères.
- Richter Dahl Rocha & Associés architectes SA : avant-projet architectural.
- Ecoscan SA : notice d'impact sur l'environnement.

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

#### Nécessité de légaliser

Actuellement, le PGA de Saint-Sulpice affecte les terrains « Sus le Jordil » à la zone moyenne densité - surface à occuper par plan spécial. Dès lors, les parcelles incluses dans le périmètre du PA sont actuellement affectées à la zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT. Néanmoins, préalablement à toute construction, l'établissement d'un PA est nécessaire.

#### Affectation du sol

Les terrains inclus dans le périmètre du PA « Sus le Jordil » (34'501 m<sup>2</sup>) ont été affectés comme suit :

- zone de verdure (inconstructible) = 12'274 m<sup>2</sup>
- zone d'habitation de moyenne densité = 22'327 m<sup>2</sup>

#### Capacité constructive

Les SPd maximum attribuées par le PA « Sus le Jordil » sont les suivantes :

$SPd = 17'000 \text{ m}^2 + 5\% \text{ (art. 97 LATC)} = 17'850 \text{ m}^2$ .

Ces SPd maximum sont identiques à celles fixées par le PGA en vigueur conformément au calcul ci-dessous :

$SPd = 34'501 \text{ m}^2 \times 0.45 \text{ (art. 13.2 RGATC)} + 10\% \text{ (art. 3.6 RGATC)} + 5\% \text{ (art. 97 LATC)} = 17'850 \text{ m}^2$ .

La capacité constructive offerte par le PA « Sus le Jordil » représente un potentiel d'accueil d'environ 340 habitants et de 5 emplois. Cette population supplémentaire est assimilable par la commune et la région qui bénéficient des infrastructures suffisantes (routes, transports publics, écoles, voirie, service du feu, etc.). De plus, cette population supplémentaire respecte le quota attribué par la 4<sup>ème</sup> adaptation du PDCn qui fixe, pour l'agglomération Lausanne-Morges, un taux de croissance annuel de + 4'260 habitants.

#### Équipements publics de quartier

En référence à l'art. 3.6 RGATC - qui autorise un bonus de 10% pour faciliter la réalisation d'un équipement public - le PA « Sus le Jordil » rend obligatoire la réalisation des équipements publics suivants :

- place publique de jeux (surface minimum : 500 m<sup>2</sup>),
- aire publique de détente et de loisirs (surface minimum : 500 m<sup>2</sup>),
- cheminements piétonniers publics.

Les modalités de financement et d'entretien de ces équipements ont fait l'objet d'une convention foncière signée entre la Municipalité et le représentant du propriétaire. Ce dernier prendra à sa charge la réalisation de ces équipements de quartier ainsi que leur entretien. Leur usage public est garanti par des servitudes publiques qui ont été déposées à l'enquête parallèlement au PA.

#### Urbanisation

La forme urbaine du nouveau quartier est le résultat d'un concours d'architecture organisé par le représentant du propriétaire. Il s'est agi de proposer un quartier exemplaire tant du point de vue du développement durable que de la qualité de l'architecture. Les principes qui sous-tendent la conception urbanistique du PA sont exposés ci-dessous :

- concentrer les bâtiments nouveaux au cœur du site de manière à maintenir le cordon boisé périphérique qui participe à la qualité paysagère des lieux,
- privilégier un tissu bâti ponctuel à l'image d'une « clairière habitée » qui maintient la perméabilité visuelle entre les volumes,
- proposer des gabarits et des densités bâties comparables aux quartiers existants voisins,
- choisir des matériaux apparents en harmonie avec l'environnement verdoyant (teintes neutres, usage du bois, etc.).

### État de l'équipement

Les terrains destinés à recevoir les nouveaux bâtiments sont situés en bordure directe de l'urbanisation et des routes communales sous lesquelles se situent les services et les canalisations. À ce titre, ils peuvent être considérés comme équipés (alimentations, évacuations des eaux claires et usées, services). Les équipements nouveaux sont réalisables sans frais disproportionnés (art. 53 LATC).

### Accessibilité en transports publics

Les arrêts de bus « Chantres » et « Laviau » sont situés sur la rue du Centre à moins de 150 m des terrains inclus dans le périmètre du PA « Sus le Jordil ». Ces arrêts sont desservis par les lignes TL 31 et MBC 701 avec un bus toutes les 15 minutes, respectivement toutes les 10 minutes. Le quartier est donc très bien relié au secteur de l'UNIL et de l'EPFL ainsi qu'à Morges. Ces deux lignes permettent également de se rabattre sur les interfaces de transports publics des gares de Morges et de Renens ainsi que sur le M1 à la Bourdonnette et à l'EPFL. Le quartier est donc caractérisé par un bon niveau de desserte (classe B selon la méthode de l'ARE). La ligne 701 sera transférée de la rue du Centre à la RC1 lorsque les travaux de requalification de l'étape 3 auront été réalisés. À cet égard, la Municipalité a engagé des discussions avec un propriétaire voisin pour créer un passage à pied et à vélo en direction de la route cantonale. Le principe du passage est acquis ; les modalités d'aménagement sont encore en discussion à l'heure de rédaction du présent préavis.

### Accessibilité en transports individuels motorisés

L'accès des véhicules motorisés au futur quartier est prévu par la rue des Jordils via la rue du Centre. Le gabarit des chaussées est suffisant pour recevoir le trafic nouveau. Actuellement, les charges de trafic circulant sur ces voies sont en adéquation avec la hiérarchie du réseau routier, soit :

- entre 3'400 et 4'500 véh/j sur la rue du Centre,
- ~ 650 véh/j sur le chemin de l'Ochettaz (dont plus de 75% en direction de la RC1),
- ~ 500 véh/j sur la rue des Jordils.

Les V85 (85% des usagers) respectent la limite légale, c'est-à-dire que les vitesses relevées ne dépassent pas :

- 45 km/h sur le tronçon ouest de la rue du Centre,
- 35 km/h sur le chemin de l'Ochettaz (vitesse conforme aux exigences cantonales pour les zones 30 km/h).

### Principes d'aménagement de l'espace public

Afin de modérer la vitesse des véhicules et de limiter le transit des voitures au centre du village, il est prévu que les rues des Jordils et du Centre fassent l'objet de mesures d'aménagement de l'espace public suivantes :

### Rue des Jordils

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

### Rue du Centre

- allonger la zone 30 jusqu'à l'entrée du nouveau quartier et marquer spatialement son entrée par un léger dénivelé (seuil),
- planter, à l'aval de la voirie, des arbres en prenant soin de ne pas péjorer l'accessibilité aux chemins privés riverains,
- aménager des traversées piétonnes permettant de rejoindre le trottoir existant qui peut, si nécessaire, être élargi.

Ces aménagements routiers (situés sur le DP communal) devant être coordonnés avec le projet d'architecture, ils seront déposés à l'enquête publique parallèlement au projet de construction des bâtiments. Ils seront à la charge du demandeur.

### Impacts sur l'environnement

Les impacts du PA sur l'environnement ont été évalués de manière détaillée par le bureau Ecoscan SA dans la notice d'impact<sup>1</sup>. Les thèmes suivants ont été traités :

- Protection de l'air.
- Protection contre le bruit.
- Vibrations / bruit solidien propagé.
- Protection contre le rayonnement non ionisant.
- Eaux pluviales.
- Eaux superficielles.
- Eaux souterraines.
- Protection des sols.
- Sites contaminés.
- Organismes dangereux pour l'environnement.
- Prévention en cas d'accidents majeurs.
- Conservation de la forêt.
- Faune, flore, biotopes.
- Protection du patrimoine bâti et des monuments, archéologie.
- Dangers naturels.

Ce rapport démontre que le nouveau quartier répond à l'ensemble des contraintes légales en matière de protection de l'environnement. Le quartier est conçu de manière à minimiser son impact sur la faune et la flore et à réduire au maximum les nuisances pour les riverains.

---

<sup>1</sup> Disponible sur le site des mandataires du propriétaire <https://le-jordil.ch/le-projet/>

### Protection du milieu naturel (biodiversité)

Les mesures de protection et de valorisation du milieu naturel mises en œuvre dans le cadre du PA sont les suivantes :

- conserver le cordon boisé qui doit être éclairci grâce à un nettoyage de la strate arbustive exotique ou invasive (thuyas en particulier) de façon à reconstituer un rapport visuel entre les voiries publiques et le nouveau quartier,
- assurer une différenciation claire entre les surfaces de pelouse accessibles aux piétons et les surfaces de prairie non accessibles aux piétons (entretien extensif),
- maintenir et entretenir le noyer protégé,
- choisir les arbres nouveaux parmi des essences indigènes adaptées à la station,
- appliquer, durant les travaux, les recommandations édictées par l'Union suisse des services des parcs et promenades (VSSG/USSP),
- privilégier, pour la végétalisation des toitures, un mélange grainier indigène,
- aménager, autour des bâtiments, un parc unitaire non fractionné par des clôtures,
- offrir des espaces de jardinage aux habitants sous la forme de plantages collectifs,
- porter une attention particulière à la gestion des eaux de surface grâce à la mise en place de systèmes d'infiltrations (noues plantées, rigoles, dépressions) et de rétention (bassins, biotopes, toitures végétalisées),
- limiter la pollution lumineuse grâce à des éclairages adaptés et exclusivement concentrés sur les lieux de passage.

### Disponibilité des terrains

En application de l'art. 52 LATC, le règlement du PA impose au propriétaire un délai de 9 ans pour réaliser les constructions nouvelles. Ce délai court dès l'entrée en vigueur du PA.

### Qualité de vie

En substance, la réalisation du PA « Sus le Jordil » fixe les dispositions à l'utilisation sol en vue de la réalisation future d'un écoquartier qui participera à l'amélioration de la qualité de vie dans la localité grâce, notamment, à :

- un quartier architecturalement homogène qui offre des logements de qualité pour toute la population et celle de Saint-Sulpice en priorité (logements pour les seniors et les familles, logements à loyer abordable, etc.),
- des constructions écologiques qui recourent aux énergies renouvelables,
- des équipements collectifs et des services profitables à tous (commerces de proximité, cabinet dentaire, médecin, coiffeur, etc.),
- des cheminements piétonniers et cyclables publics qui amélioreront les connexions entre les différentes parties du village,
- l'entretien et la mise en valeur du cordon boisé protégé,
- des aménagements des voiries publiques prises en charge par le constructeur,
- une maîtrise du trafic grâce à limitation de l'offre en places de parc.

#### **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 en tout temps 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.

##### L'ancienne commission communale d'urbanisme (CCU)

Cette dernière avait 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 préliminaires 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, par ailleurs, été invités à une séance d'information.

#### **5. PROCÉDURE**

Le PA « Sus le Jordil » a, conformément à l'art. 37 LATC, été soumis au SDT pour un examen préalable. Ce Service a envoyé son rapport d'examen et le préavis des différents Services le 31 octobre 2017. Les différentes demandes du Canton ont été prises en considération et le dossier corrigé a été renvoyé au SDT pour un examen préalable complémentaire. Le 3 décembre 2018, le SDT a rendu son rapport complémentaire et a 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, tous les opposants ont été conviés à une séance de conciliation. Un nombre important d'opposants a pris part à ces séances qui ont eu lieu les 21 août, 30 août et 6 septembre 2019. Dans ce cadre, les intéressés ont pu préciser leurs griefs et leurs craintes à l'encontre du PA et du futur quartier. Ces séances ont permis aux représentants du propriétaire et à certains des opposants de rechercher des solutions liées aux aménagements extérieurs.

Conformément à l'art. 42 LATC, la Municipalité soumet au Conseil communal des propositions de réponses sur chacun des thèmes soulevés dans les oppositions. Pour prévenir un reproche éventuel selon lequel un éventuel résumé du contenu de ces oppositions serait trop succinct ou ne reproduirait pas fidèlement les arguments de l'opposant, le texte complet des oppositions est fourni en annexe.

Par ailleurs, toutes les pièces du dossier sont à la disposition des membres du Conseil communal au greffe municipal.



## 6. PROPOSITIONS DE RÉPONSES AUX OPPOSITIONS ET AUX OBSERVATIONS

### Liste des oppositions reçues

N°	OPPOSANTS	RÉPONSES
1	Opposition de M. et Mme Georges et Dominique Anne Pittet Ch. des Sauges 5, 1025 Saint-Sulpice	A à G
2	Opposition de Mme Catherine Molnar-Grandchamp Ch. de l'Ochettaz 22, 1025 Saint-Sulpice	A à G
3	Opposition de Mme Linda Richards Ch. des Charmilles 67, 1025 Saint-Sulpice	A à G
4	Opposition de M. Romuald Houdré Ch. de l'Ochettaz 29b, 1025 Saint-Sulpice	C et D
5	Opposition de M. Frederick Maplethorp Ch. de l'Ochettaz 4a, 1025 Saint-Sulpice	B à G
6	Opposition de M. et Mme Yves et Catherine Allemann Ch. des Chantres 3, 1025 Saint-Sulpice	A à G
7	Opposition de Mme Janine Schaub Ch. de l'Ochettaz 27b, 1025 Saint-Sulpice et de Mme Maya Robert-Grandpierre Ch. de l'Ochettaz 27b, 1025 Saint-Sulpice	A à G
8	Opposition de M. et Mme Stefan et Anni Bodmer et consorts Ch. de l'Ochettaz 15a, 1025 Saint-Sulpice ( <b>opposition retirée le 13.11.2019</b> )	
9	Opposition de Bernard Nicod SA, administrateur de la PPE Ch. de l'Ochettaz 11, Av. de la Gare 26, CP 1112, 1001 Lausanne	H
10	Opposition de Mme Cruces Gaulis Ch. de l'Ochettaz 4a, 1025 Saint-Sulpice	B à G
11	Opposition de M. et Mme Pierre-Alain et Sylviane Bonzon Ch. de l'Ochettaz 27b, 1025 Saint-Sulpice	B à G
12	Opposition de M. Michael Graetzel Ch. du Marquisat 7a, 1025 Saint-Sulpice	A à G
13	Opposition de Mme Marelle Barbecho Ch. de l'Ochettaz 27b, 1025 Saint-Sulpice	A à G
14	Opposition de M. et Mme Georges et Catherine Galitzine Rue du Centre 99, 1025 Saint-Sulpice	C, D, F, G
15	Opposition de M. Xavier Burrus Rue du Centre 35, 1025 Saint-Sulpice	A à G
16	Opposition de Mme Hilda Bruschin Ch. du Marquisat 7, 1025 Saint-Sulpice	A à G
17	Opposition de Mme Françoise Balimann Ch. de l'Ochettaz 13, 1025 Saint-Sulpice de Mme Anne Juri - Ch. du Marquisat 11, 1025 Saint-Sulpice de M. Luis Rodriguez Ch. du Marquisat 11, 1025 Saint-Sulpice	C, D
18	Opposition de Mme Ann van Ackere Rue du Centre 115, 1025 Saint-Sulpice	C, D
19	Observation de M. Daniel Mange Ch. des Ramiers 1, 1025 Saint-Sulpice	F, G
20	Opposition de Mme Muriel Vuffray Rue du Centre 111, 1025 Saint-Sulpice	A à G
21	Opposition de M. Eloi Gabioud Rue du Centre 111, 1025 Saint-Sulpice	A à G

22	Opposition de M. Jean Oberhaensli Ch. de l'Ochettaz 5, 1025 Saint-Sulpice	A à G
23	Opposition de M. Kazimierz Baran Ch. Champ du Lac 21, 1025 Saint-Sulpice de M. Bernard Ziörjen Rue du Centre 105, 1025 Saint-Sulpice de M. Stéphane Gautschi Rue du Centre 105, 1025 Saint-Sulpice de Mme Caroline Enz Rue du Centre 105, 1025 Saint-Sulpice	A à G
24	Opposition de M. Lucien Rentznik Rue du Centre 103, 1025 Saint-Sulpice de M. Claude Demont Rue du Centre 92, 1025 Saint-Sulpice de M. Paul Gehring Ch. de l'Ochettaz 25, 1025 Saint-Sulpice de M. Michel Gaudin Rue du Centre 82, 1025 Saint-Sulpice de Mme Marinette Blanc Rue du Centre 105, 1025 Saint-Sulpice	A à G
25	Opposition de M. Gilbert Gruaz Rue du Centre 105, 1025 Saint-Sulpice	A à G
26	Opposition de Mme Magdalena Jungr Ch. du Russel 6, 1025 Saint-Sulpice	A à G
27	Opposition de Mme Véronique Braissant Rue du Centre 74, 1025 Saint-Sulpice de M. Gabriel Rota Rue du Centre 74, 1025 Saint-Sulpice de M. Etienne Colomb Rue du Centre 74, 1025 Saint-Sulpice de Mme Mariette Messmer Ch. du Bochet 12, 1025 Saint-Sulpice	A à G
28	Opposition de M. et Mme Alphonse et Madeleine Miserez Rue du Centre 74, 1025 Saint-Sulpice de M. et Mme Maurice et Annamarie Meylan Rue du Centre 74, 1025 Saint-Sulpice	A à G
29	Opposition de Mme Andrée Heuff Guichon Rue du Centre 52, 1025 Saint-Sulpice de M. Pierre Guichon Rue du Centre 52, 1025 Saint-Sulpice de Mme Zoé Guichon Rue du Centre 52, 1025 Saint-Sulpice de Mme Dymphna Spinedi Ch. du Petit-Port 3, 1025 Saint-Sulpice	A à G
30	Opposition de M. et Mme Sreten et Francine Borel Ognjanovic Rue du Centre 29, 1025 Saint-Sulpice de Mme Adrienne Borel-Vez Rue du Centre 80a, 1025 Saint-Sulpice	A à G
31	Opposition de M. et Mme Joseph et Chantal Lambiel Ch. de l'Ochettaz 19, 1025 Saint-Sulpice de M. Franz-Peter Giesinger Ch. du Pâqueret 24c, 1025 Saint-Sulpice de M. et Mme Michel et Viviane Campiche Ch. des Ramiers 5, 1025 Saint-Sulpice	A à G

32	Opposition de Mme Fabiana De Guio et M. Christophe Somaini Ch. des Charmilles 27, 1025 Saint-Sulpice de M. et Mme Claude et Christiane Trolliet Ch. des Charmilles 27, 1025 Saint-Sulpice	A à G
33	Opposition de M. et Mme Claude et Elisabeth Bérard Ch. des Chantres 15, 1025 Saint-Sulpice de M. et Mme Romain et Yvonne Bérard Ch. des Chantres 15, 1025 Saint-Sulpice	A à G
34	Opposition de Mme Belia Pfeiffer Ch. du Pâqueret 24c, 1025 Saint-Sulpice de Mme Hanna Pellaux Ch. Champ du Lac 6, 1025 Saint-Sulpice de Mme Jacqueline Demaurex Ch. des Grandes Vignes 2, 1025 Saint-Sulpice de Mme Jacqueline Bonnard Rue du Centre 63, 1025 Saint-Sulpice	A à G
35	Opposition de M. Michel Schupbach Ch. du Bochet 33, 1025 Saint-Sulpice de Mme Anne-Brigitte Miserez Ch. des Charmilles 14, 1025 Saint-Sulpice de Mme Léa Cardinaux Ch. des Charmilles 14, 1025 Saint-Sulpice de M. Tony Manganelli Ch. des Charmilles 14, 1025 Saint-Sulpice	A à G
36	Opposition de M. Jean-Jacques Oetiker Rue du Centre 74, 1025 Saint-Sulpice de Mme Dora Aldeeb Ch. de l'Ochettaz 17, 1025 Saint-Sulpice de Mme Lea Aldeeb Rue du Centre 74, 1025 Saint-Sulpice	A à G
37	Opposition de M. et Mme Heinz et Doris Tschanz Ch. de l'Ochettaz 27, 1025 Saint-Sulpice (opposition retirée le 22.08.2019) de Mme Ursula Gehring Ch. de l'Ochettaz 25, 1025 Saint-Sulpice de M. Philippe Bähni Ch. de l'Ochettaz 29a, 1025 Saint-Sulpice	A à G
38	Opposition de M. et Mme Juan et Nicole Montero May Rue du Centre 74, 1025 Saint-Sulpice de Mme Edwige Graser Rue du Centre 44c, 1025 Saint-Sulpice de Mme Laurence Saugy Rue du Centre 74, 1025 Saint-Sulpice	A à G
39	Opposition de M. et Mme Michel et Martine Vuffray Rue du Centre 23, 1025 Saint-Sulpice	A à G
40	Opposition de M. et Mme Pierre et Ghislaine Devaud Rue du Centre 80, 1025 Saint-Sulpice de Mme Violette Golaz Rue du Centre 80, 1025 Saint-Sulpice de M. Roger Stoudmann Rue du Centre 80, 1025 Saint-Sulpice de M. Jean-Pierre Banderet Rue du Centre 80, 1025 Saint-Sulpice de Mme Cinzia Brega Rue du Centre 80, 1025 Saint-Sulpice de M. Valentin Erard - Rue du Centre 80, 1025 Saint-Sulpice	A à G

41	Opposition de Mme Danielle Molles Rte de Vallaire 1, 1025 Saint-Sulpice	A à G
42	Opposition de Mme Edith Racine Ch. des Chantres 2, 1025 Saint-Sulpice	A à G
43	Opposition de Mme Suzanne Martin Ch. de l'Ochettaz 29b, 1025 Saint-Sulpice	B, C, D
44	Opposition de M. Jean-Richard Martin Ch. de l'Ochettaz 29b, 1025 Saint-Sulpice	B, C, D
45	Opposition de Mme Marie-José Delvaux-Mondet Ch. des Chantres 2bis, 1025 Saint-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 Saint-Sulpice	B à G
49	Opposition de Mme Patricia Varotsis Ch. de l'Ochettaz 29b, 1025 Saint-Sulpice	B, C, D
50	Observations de Pro Natura Vaud Bd de Grancy 56, 1006 Lausanne	I
51	Opposition de M. Amir H. Bahmanyar Ch. de l'Ochettaz 4a, 1025 Saint-Sulpice	B à G
52	Observations de M. Christian Lehmann Rue du Centre 59, 1025 Saint-Sulpice	J

#### A. Capacité constructive et densité bâtie

Le règlement du PA prévoit la réalisation d'au maximum  $17'000 \text{ m}^2 + 5\%$  (bonus énergétique selon art. 97 LATC) =  $17'850 \text{ m}^2$  de surface de plancher déterminante (SPd). Ces SPd maximum sont identiques à celles fixées par le PGA en vigueur conformément au calcul ci-dessous :

$$\text{SPd} = 34'501 \text{ m}^2 \times 0.45 \text{ (art. 13.2 RGATC)} + 10\% \text{ (art. 3.6 RGATC)} + 5\% \text{ (art. 97 LATC)} = 17'850 \text{ m}^2.$$

Cette capacité constructive engendre un potentiel d'accueil de 340 habitants. Ce potentiel est parfaitement conforme au quota attribué par la 4<sup>ème</sup> adaptation du PDCn qui fixe, pour l'agglomération Lausanne-Morges, un taux de croissance annuel de + 4'260 habitants.

La densité bâtie maximum, **calculée sur la superficie totale du terrain** ( $34'501 \text{ m}^2$ ), correspond à  $\text{IUS} = 0,51$ . Cette capacité est identique à celle offerte par le RGATC ( $0.45 + 10\%$  pour des réalisations d'intérêt public +  $5\%$  bonus énergétique cantonal). Cependant, étant donné qu'il a été décidé de maintenir le cordon boisé périphérique et de l'affecter à la zone de verdure, la densité bâtie, **calculée sur la partie de terrain affectée à la zone d'habitation de moyenne densité** ( $22'327 \text{ m}^2$ ) correspond à  $\text{IUS} = 0.8$ . Cette densité est donc conforme à la mesure A11 du PDCn qui exige une densité minimale de  $\text{IUS} = 0,625$  soit 125 habitants-emplois/ha dans le périmètre compact d'agglomération (hors centre stratégique).

Les bâtiments étant concentrés au cœur du site, leur volumétrie est donc légèrement supérieure aux bâtiments voisins.

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

Les hypothèses de calcul suivantes ont été appliquées dans les études pour évaluer les impacts du futur quartier :

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

Le potentiel d'accueil de 340 habitants a été estimé conformément à la fiche d'application « dimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixte » - éditée par le SDT au mois de septembre 2018 - qui prend en compte une surface de plancher déterminante de 50 m<sup>2</sup> par habitant (chiffre 3, point e). Cette valeur est usuellement 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 parfaitement aux statistiques publiées par le SCRIS pour l'année 2016 (dernière statistique cantonale du parc de logements à Saint-Sulpice) : 2'354 logements pour 4'148 habitants soit 1,76 personnes / logement.

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

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. »

La norme VSS 640 281 « Offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme » fixe l'offre maximale suivante :

- 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 du futur quartier (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 soit une satisfaction de 40% des besoins limites pour les activités et le commerce.

Pour le futur quartier, les besoins maximum en stationnement (voitures) sont synthétisés dans le tableau suivant :

Besoins en stationnement selon la norme VSS 640 281							
	Logement		Activités		Commerce		Total
	Habitant	Visiteurs	Personnel	Clients	Personnel	Clients	
Critère de dimensionnement	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		
Besoins bruts (cases de stationnement)	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>200</b>

Aucune place supplémentaire ne pourra donc être créée. Le report des véhicules privés sur le domaine public n'est pas à craindre. Il n'y a pas de place à proximité immédiate des constructions. De plus, la Municipalité a déposé un projet de règlement sur le stationnement privilégié des résidents qui apporte, tout à la fois, une uniformisation et une pratique restrictive dans la délivrance des « macarons de parcage » (préavis 13/19). Ce règlement a été adopté par le Conseil dans sa séance du 25 septembre 2019. Les futurs habitants du périmètre concerné seront donc limités dans les moyens de transports automobiles individuels.

Cette limitation peut être d'autant plus aisément imposée que le quartier bénéficie de bonnes liaisons en matière de transports publics.

#### D. Génération de trafic et impacts sur le réseau routier

Les générations de trafic ont été évaluées dans l'étude de mobilité<sup>2</sup> sur la base de l'offre en stationnement (voir point B) 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.

Ainsi, sur la base du programme du plan d'affectation et du dimensionnement du stationnement, le trafic généré par le plan d'affectation (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.

Ces estimations sont en parfaite adéquation avec l'offre maximale en cases de stationnement autorisées par le règlement du PA.

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

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

L'étude de mobilité démontre que le réseau routier et les carrefours environnant sont dimensionnés en suffisance pour recevoir l'augmentation du trafic induite par le nouveau quartier et ceci également aux heures de pointe du matin et du soir.

Malgré ceci, l'étude de mobilité recommande de favoriser l'accessibilité routière au quartier par l'ouest (RC1) afin d'éviter le transit à travers le village. Pour ce faire, les **mesures d'accompagnement** suivantes ont été préconisées :

---

<sup>2</sup> Disponible sur le site <https://le-jordil.ch/le-projet/>

- Extension de la zone 30 km/h existante jusqu'au carrefour rue du Centre - rue des Jordils.
- Renforcement des mesures de modération de la vitesse sur la rue du Centre. A noter que le gabarit du trottoir actuel situé le long de la rue du Centre est suffisant pour accueillir les futurs piétons.
- Mise en place de mesures de modération sur le chemin de l'Ochettaz (rétrécissement, seuils, priorité de droite, etc.).

Ces mesures d'accompagnement ci-dessus seront mises en place indépendamment de la construction des bâtiments d'entente entre le constructeur et la Municipalité qui a engagé un processus d'études pour limiter la circulation le long de la rue du Centre.

Indépendamment des aménagements situés à proximité du quartier, la Municipalité a engagé une action visant à limiter la circulation de transit par la rue du Centre ; une zone de rencontre 20km/h provisoire vient d'être mise à l'enquête. Ces actions ne sont pas liées au PA et seront poursuivies quel que soit le sort que le Conseil lui réserve. Par ailleurs, les aménagements découlant directement de la création du nouveau quartier seront financés par le promoteur du futur quartier.

D'autres options ont été envisagées. Ainsi, l'interdiction de tourner à gauche au sortir du chemin des Jordils a été également étudiée. Cette solution n'est aujourd'hui pas envisageable en raison de la présence de la déchetterie à laquelle le public doit pouvoir accéder librement.

Dans le même esprit, le prolongement de la rue des Jordils jusqu'à la RC1 et la création d'un accès piétons direct à l'arrêt de bus MBC 701 « En Verney » ont fait l'objet d'une étude spécifique. Elles ne sont également pas envisageables pour les raisons suivantes :

- Les emprises nécessaires à la réalisation de ces accès se situent sur des terrains privés. Une expropriation n'est pas justifiable car la desserte routière du quartier est assurée au même titre que l'accès piétons au futur arrêt de bus.
- La création d'un débouché supplémentaire pour les véhicules sur un axe cantonal n'est pas admise par la DGMR.
- La différence de niveau entre la rue des Jordils et la RC1 nécessite la création d'une rampe à forte pente peu compatible avec la circulation des différents usagers.

À noter que la transformation programmée du carrefour à feu de Vallaire en giratoire (prévue dans le cadre du projet de requalification de la RC1) améliorera la fluidité du trafic à cet endroit. Les installations provisoires qui sont en fonction à l'heure actuelle ont déjà démontré un gain appréciable à cet égard. Le but est donc d'encourager les usagers du nouveau quartier à passer par le futur giratoire de Vallaire quelle que soit leur destination (Morges-Ecublens-Lausanne). Les différentes mesures étudiées pour soulager le trafic de la rue du Centre sont destinées à concourir à ce but.

#### E. Usage des liaisons internes au quartier

Les liaisons publiques internes au quartier 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 des véhicules deux-roues motorisés de les emprunter (signalisation adéquate, obstacle en chicane, etc.). L'accès au cœur du quartier par les véhicules d'urgence (ambulance, service du feu, etc.) sera en revanche assuré.

## F. Besoins en équipements communautaires et dépenses publiques

Au 31.12.2018, la population résidante de Saint-Sulpice s'élevait à 4'669 habitants. Le nouveau quartier (340 habitants supplémentaires) représenterait une augmentation de la population de 7,2%. Cette augmentation correspond aux perspectives de croissance inscrites dans le PDcom du 25 août 1999 et confirmées par les réserves constructibles légalisées par le PGA le 18 août 2011.

Ainsi, les zones d'utilité publique sont dimensionnées en suffisance pour recevoir d'éventuelles infrastructures scolaires, parascolaires, techniques et sportives supplémentaires. Si le quartier accueillait une population de structure identique à la population résidant actuellement dans notre Commune, on pourrait tabler sur 37 enfants supplémentaires (11% de la population) entre 4 et 15 ans (soit 2 enfants en moyenne par degré scolaire), y compris les élèves du cycle secondaire qui sont enclassés à Chavannes et les enfants qui relèveraient de l'enseignement privé. Une projection identique laisserait prévoir un besoin supplémentaire de quelque quatre enfants supplémentaires dans les infrastructures préscolaires. En l'état, rien ne donne dès lors à penser que les infrastructures communautaires seraient insuffisantes pour recevoir les futurs habitants.

Le bâtiment scolaire peut accueillir deux classes supplémentaires du fait de la transformation de l'appartement du concierge qui sera réalisée prochainement (et qui avait été prévue lors de la réalisation du bâtiment). La future garderie a été prévue en fonction des prévisions de croissance de la population.

Dans le même esprit, la capacité de la station d'épuration est suffisante pour traiter les eaux usées du futur quartier. Il en va de même pour la capacité des collecteurs, des alimentations (eau potable, gaz, électricité, téléseuil, etc.) et de la gestion des déchets ménagers. Compte tenu de la proximité du futur quartier avec le centre.

Le financement de l'augmentation éventuelle de la capacité des infrastructures publiques sera assuré par la collectivité (communes et/ou canton). En effet, Saint-Sulpice ne bénéficie pas de l'outil juridique adéquat (règlement pour la perception d'une taxe sur les équipements communautaires) permettant de faire participer le propriétaire au coût de ces éventuels équipements supplémentaires. Cependant, il a été convenu que les aménagements routiers (mobilier urbain) sur les rues du Centre et des Jordils au droit du quartier seront pris en charge par le propriétaire. Les modalités de financement de ces travaux seront réglées par le biais d'une convention d'équipements avec le propriétaire. Par ailleurs, il convient de noter que les futurs habitants contribueront, par leurs impôts, à augmenter le volume des finances communales. Dès lors, rien ne permet d'affirmer que les finances publiques communales seraient impactées négativement par la réalisation du futur quartier.

## G. Maintien de la qualité de vie

La Municipalité est soucieuse de maintenir la qualité de vie et l'ambiance villageoise qui a prévalu jusqu'ici. Cependant, la commune est comprise dans le périmètre compact d'agglomération et doit faire face à la pression démographique croissante ainsi qu'à l'attrait qu'elle représente pour l'habitat. 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 du futur quartier soit identique à la densité aujourd'hui autorisée depuis 2011 par le PGA et son règlement qui ont été votés par le Conseil communal. Pour ce faire, elle a demandé aux promoteurs du projet de consentir à une baisse des surfaces de plancher initialement prévus pour 20'000 m<sup>2</sup> (base du concours d'architecture en 2015).



Par ailleurs, la Municipalité a veillé à ce que les auteurs du projet réalisent un écoquartier exemplaire, durable et convivial grâce notamment à :

- une architecture reconnue de qualité,
- des mesures de valorisation de la biodiversité,
- au maintien du cordon boisé périphérique qui minimisera l'impact visuel du futur quartier pour les voisins,
- une diversité des logements de qualité dont 10% doivent être à loyers abordables,
- des services de proximité (commerces, activités professionnelles, etc.) profitables à tous,
- 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,
- la limitation des nuisances induites par le trafic futur grâce à une offre restreinte en places de parc, à la limitation du nombre d'entrée/sortie des parkings et à des mesures de modération du trafic sur les voiries communales.

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% du parc de 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.

La Commune peut encore exercer un certain contrôle sur la densification et l'augmentation de sa population. L'occupation du dernier espace important non construit demeure ainsi limité et parfaitement acceptable.

Toutes ces mesures ne devraient pas conduire à une baisse de la qualité de vie mais à une augmentation de l'offre de logements et de services de qualité sur le territoire communal. De plus, les mesures d'aménagement de l'espace public amélioreront le paysage villageois tout en limitant la vitesse des véhicules en traversée. Ce quartier, réalisé de manière coordonnée en une seule opération, constituera, à terme, une entité architecturale homogène et de qualité, parfaitement intégrée à son environnement.

#### H. Gestion de la limite Est du quartier avec les parcelles privées voisines

Le propriétaire et son représentant ont confirmé qu'ils étaient sensibles à maintenir les bonnes relations avec le voisinage et en particulier avec les habitants du quartier situé à l'est du périmètre du PA. C'est pour cette raison que les travaux de construction et d'aménagements extérieurs seront présentés aux riverains avant l'enquête publique des constructions. Le projet des aménagements extérieurs fera l'objet, au sens de l'art. 7.1, al.1, d'un projet d'ensemble déposé à l'enquête publique avec les autres pièces du dossier.

Le PA « Sus le Jordil » ne prévoit aucune liaison de mobilité douce (piétons et vélos) avec le quartier situé à l'est. Ainsi, la clôture existante située sur la limite Est du périmètre du PA sera remplacée par une nouvelle barrière avec un barreaudage permettant le passage de la petite faune. Cette barrière sera doublée d'une haie et de plantations basses complémentaires réalisées aux conditions fixées par l'art. 7.10 al. 1 (mélanges d'essences arbustives indigènes). Ces travaux seront à la charge du promoteur du futur quartier.

Par ailleurs, l'art. 7.11, al. 2 stipule que : « *Le cordon boisé doit être éclairci grâce à un nettoyage de la strate arbustive exotique ou invasive (thuyas en particulier). Des éclaircissements sélectifs, en maintenant des zones denses et peu accessibles (refuge pour la faune) et une taille douce de formation des arbres peuvent être réalisés de façon à reconstituer un rapport visuel sous les houppiers entre les voiries publiques et le nouveau quartier* ». Afin de conserver l'intimité visuelle des propriétés riveraines, les éclaircissements seront faits de manière uniquement à supprimer les essences invasives qui seront remplacées aux conditions fixées par le règlement du PA.

Aucun complément du règlement du PA n'est nécessaire (droit public) s'agissant de questions d'aménagement qui seront coordonnées en temps voulu avec le voisinage.

#### I. Caniparc et essences des plantations

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) s'agissant d'aménagements extérieurs de détail qui 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 pourraient 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* ».

#### J. Thuyas et proposition d'une nouvelle liaison piétonnière

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, au besoin, 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. Cependant, cette liaison est déjà assurée par le PA en transitant par le cœur du futur quartier. 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.

## **8. CONCLUSIONS**

Le plan d'affectation qui vous est soumis est un projet important. Il va contribuer à l'augmentation de la population à laquelle nous sommes confrontés, plus spécialement depuis l'entrée en vigueur du nouveau RGATC. Ce projet mérite toutefois d'être approuvé.

Premièrement, il s'inscrit dans le cadre des règles de densification que la Commune a adoptées. Les parcelles concernées sont soumises à la nécessité d'accompagner tout projet de construction par la légalisation préalable d'un plan d'affectation. Cet impératif est lié à la taille et l'importance des biens-fonds concernés. Cette contrainte légale force le propriétaire à développer un projet cohérent et à coordonner tous les aspects urbanistiques et ceux liés à la protection de l'environnement. À cet égard, force est d'admettre que le projet a fait l'objet d'un examen soigné.

Sur le plan architectural, le parti de la hauteur permet de libérer d'importantes surfaces au sol qui peuvent être maintenues sans construction et qui seront végétalisées. Cela permet de garantir une qualité de vie de premier ordre pour les habitants, dont la population alentour pourra également profiter compte tenu du caractère public des lieux. La hauteur des bâtiments n'est pas négligeable. Elle a toutefois été réduite grâce à l'intervention de la Municipalité. Son impact est significativement atténué de par l'aspect échelonné des constructions (la plus élevée est au centre du dispositif) et surtout grâce au maintien du cordon arboré qui ceint le périmètre. La population qui devrait occuper les lieux ne va pas différer significativement de celle qui réside déjà dans notre commune. Il s'agit de logements variés, qui peuvent accueillir des familles ou des seniors par exemple.

L'obligation de mettre à disposition un quota de logements à loyers abordables (qui ne doivent pas être confondus avec les loyers modérés ou subventionnés) favorise le maintien dans notre Commune de jeunes, de familles ou de seniors qui n'ont pas les moyens de payer les loyers usuellement demandés. L'arrivée de nouveaux habitants fera certes pression sur les infrastructures communales.

S'agissant des infrastructures communautaires, l'école et les accueils pré/parascolaires sont suffisamment dimensionnés pour absorber les nouveaux élèves que le quartier pourrait accueillir. S'agissant des infrastructures techniques, les canalisations sont dimensionnées de manière suffisante. Il est à craindre une augmentation du trafic individuel. À cet égard, on constate tout d'abord que le règlement du plan d'affectation prévoit des normes restrictives en matière de véhicules privés. L'essentiel des logements ne pourra disposer que d'une place de parc.

Le recours au stationnement sur le domaine public n'est pas envisageable compte tenu de l'éloignement des places situées sur le domaine public et de la politique restrictive en matière de macarons adoptée par la Municipalité. De plus, la proximité des lignes de transports publics favorise le transfert modal. En d'autres termes, c'est en connaissance de ces circonstances que les nouveaux habitants viendront s'installer dans ce quartier. Par ailleurs, les rues et les carrefours permettent d'absorber sans difficulté les véhicules des nouveaux habitants. Au-delà des normes techniques qui sont parfaitement respectées, la Municipalité est attentive à ce que le confort des usagers et riverains de la rue du Centre ne soit pas impacté par le projet.

Le développement de ce nouveau quartier a mis en lumière la nécessité de renforcer les mesures visant à sécuriser la rue du Centre et en dissuadant les usagers de l'emprunter inutilement, par exemple pour de courts trajets. Des mesures sont prises en ce sens, indépendamment du sort réservé au présent préavis. Indépendamment de ces mesures à l'étude, le trafic sera de toute manière modéré à proximité du nouveau quartier par l'extension de la zone 30km/h existante.

S'il devait être refusé, rien ne permet d'exclure que l'évolution inexorable des règles voulues par les instances fédérales et cantonales impose, dans un avenir plus lointain, un projet plus considérable et affranchi des contraintes d'intégration que la Municipalité a pu obtenir du propriétaire actuel.

En définitive, ce plan d'affectation permet de contenir le développement auquel notre Commune fait face à l'instar de la majorité des Communes vaudoise et plus spécifiquement encore au sein du PALM. La Municipalité est persuadée que ce projet s'inscrit dans une volonté de développement maîtrisé, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif. Il représente le dernier projet d'importance que le plan actuel permet de réaliser.

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 SAINT-SULPICE

- vu le préavis municipal n°02/20 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,

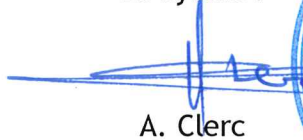
### DÉCIDE

1. d'adopter le plan d'affectation « Sus le Jordil » avec le règlement qui lui est attaché, tels que déposés à l'enquête publique du 26 avril au 27 mai 2019,
2. d'approuver les propositions de réponses aux oppositions et aux observations formulées à l'endroit du projet soumis à l'enquête publique,
3. d'inscrire les servitudes de passages publics mis à l'enquête publique, dès la légalisation du projet,
4. 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.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité le 20 janvier 2020.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :



A. Clerc

Le Secrétaire :



N. Ray



Délégué municipal : M. Pierre-Yves Brandt

Annexes : Oppositions et retraits d'oppositions, synthèse des services cantonaux

## ABRÉVIATIONS

---

ARE	Office fédéral du développement territorial
DGMR	Direction générale de la mobilité et des routes
DP	Domaine public
IUS	Indice d'utilisation du sol
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions
PA	Plan d'affectation
PDCn	Plan directeur cantonal
PDcom	Plan directeur communal
PGA	Plan général d'affectation
PPA	Plan partiel d'affectation
RC	Route cantonale
RGATC	Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions
SCRIS	Service cantonal de recherche et d'informations statistiques
SDOL	Stratégie et développement de l'Ouest lausannois
SDT	Service du développement territorial
SPd	Surface de plancher déterminante
VSS	Union des professionnels suisses de la route
VSSG/USSP	Union suisse des services des parcs et promenades