

**Commune de Saint-Sulpice  
Plan de quartier « Vallaire »  
Examen préalable**

---

**RAPPORT DE SYNTHÈSE D'EXAMEN PRÉALABLE  
(art. 56 LATC)**

1.	PRESENTATION.....	3
	1.1 Contexte.....	3
	1.2 Etat de la concertation.....	3
2.	RECEVABILITE DU PROJET.....	3
3.	JUSTIFICATION DU PROJET.....	3
	3.1 Nécessité de légaliser.....	3
	3.2 Démonstration de l'équipement du terrain ou de la possibilité de l'équiper.....	4
4.	CONFORMITE DU PROJET.....	4
	4.1 Conformité au Plan directeur cantonal (PDCn).....	4
	4.2 Conformité au Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM).....	5
	4.3 Conformité au Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL).....	5
	4.4 Projet de schéma directeur Vallaire.....	5
	4.5 Création et maintien du milieu bâti.....	6
	4.6 Forme des documents.....	8
	4.7 Application de la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (directive NORMAT).....	8
5.	PESEE DES INTERETS ET COORDINATION DU PROJET.....	8
6.	SUITE DE LA PROCEDURE.....	9
	PREAVIS DES SERVICES CANTONAUX.....	10
	SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT).....	10
	DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE).....	13

ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS (ECA).....	17
DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR).....	18

*Les points précédés d'une puce de type "•" sont des demandes et ceux précédés d'une puce de type "o" sont des recommandations et/ou observations.*

## 1. PRESENTATION

### 1.1 Contexte

Le présent projet de Plan de quartier « Vallaire » concerne un projet de construction en voie d'achèvement.

Le projet occupe la parcelle N°164, d'une surface de 7'957 m<sup>2</sup>, située au nord de la commune de Saint Sulpice, en limite avec le territoire communal d'Ecublens, et comprise dans le site stratégique G « Vallaire-Venoge » du PALM 2016. Il est actuellement colloqué, selon le Plan général d'affectation (PGA) de Saint Sulpice du 18 août 2011, en zone mixte avec un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,66.

Le but du Plan de quartier est de permettre de rehausser les 4 bâtiments déjà réalisés de 2 niveaux supplémentaires, ce qui a pour effet d'augmenter l'IUS à 1,25. Par ailleurs, le Plan de quartier prend en compte le projet de requalification de la RC1 et prévoit des servitudes de passage public qui seront mises à l'enquête simultanément à celle du Plan de quartier.

Le projet de Plan de quartier est accompagné d'une image directrice « Vallaire-Venoge », laquelle fixe les principes directeurs du développement de la partie du site stratégique G sis sur la commune de Saint Sulpice.

Une démarche de Plan directeur légalisé (PDL) intercommunal a été lancée en 2010 sur le territoire figurant dans le site stratégique mais n'a pas abouti. Néanmoins, des lignes directrices avec des objectifs de développement sont en cours de réflexion et seront introduits dans le projet du Plan directeur intercommunal des 8 communes du SDOL (PDi-OL) en cours d'élaboration.

### 1.2 Etat de la concertation

Lors d'une séance datée du 7 décembre 2016, nous sommes entrés en matière pour l'augmentation du potentiel en nouveaux habitants du quartier, laquelle permet d'atteindre une densification conforme à la mesure A11, du Plan directeur cantonal (PDCn) pour les sites stratégiques. Cet accord a fait l'objet de plusieurs considérations qui figurent dans la note de séance y relative. La Municipalité a retenu le scénario 1, qui prévoit l'introduction dans le rapport 47 OAT de l'image directrice « Vallaire-Venoge ».

## 2. RECEVABILITE DU PROJET

La recevabilité du projet a été vérifiée; il est établi par une personne qualifiée au sens de l'article 5a LATC. Les conditions formelles exigées par les articles 12 et 13 RLATC sont respectées.

Nous rappelons cependant que :

- conformément à l'article 12 al. 1 RLATC, le fonds cadastral du plan devra être authentifié, pour la mise à l'enquête publique, par un ingénieur géomètre breveté.

## 3. JUSTIFICATION DU PROJET

### 3.1 Nécessité de légaliser

Le périmètre du Plan de quartier est colloqué en zone mixte par le PGA du 18 août 2011.

Le projet de Plan de quartier est nécessaire afin de permettre une augmentation de IUS de 0,6 à 1,25. Une telle densification est en concordance avec le projet de PALM 2016, qui identifie le secteur du Plan de quartier comme un site stratégique, et avec la mesure A11 du PDCn, qui prévoit une densité de 1,25 dans les sites stratégiques.

Par ailleurs, le Plan de quartier garantit la coordination de l'aménagement du secteur au projet de requalification de la RC1 en prévoyant un arrêt de bus.

Enfin, le Plan de quartier précise les règles de construction du secteur afin de garantir la qualité de l'aménagement.

- Compléter l'article 1.1 du règlement, ainsi que le chap. 1.1 du rapport 47 OAT, en ajoutant l'objectif de garantir une « qualité d'aménagement ».

Sous réserve de la demande susmentionnée, nous estimons que les éléments précités constituent un changement de circonstance au sens de l'art. 63 LATC justifiant l'établissement du Plan de quartier.

### 3.2 Démonstration de l'équipement du terrain ou de la possibilité de l'équiper

Le plan de quartier borde des secteurs déjà équipés. Le chapitre 3.3 du rapport 47 OAT présente l'état de l'équipement. Le plan de quartier est équipé au sens de l'article 19 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT).

## 4. CONFORMITE DU PROJET

Le projet a été soumis aux services cantonaux concernés, qui en ont vérifié la conformité légale.

Pour l'ensemble des remarques et recommandations, il importe de se reporter aux préavis détaillés des services cantonaux consultés qui font partie de l'examen préalable selon l'art. 56 LATC. Le présent rapport de l'examen synthétise les principales remarques des services cantonaux tout en les coordonnant et effectue une pesée des intérêts en présence selon l'art. 3 OAT.

### 4.1 Conformité au Plan directeur cantonal (PDCn)

La conformité du présent dossier au PDCn a été vérifiée par le SDT. Les mesures concernées par le présent projet sont énumérées au chapitre 1.2 du rapport 47 OAT.

#### Mesure A11 du PDCn

Le 20 juin 2017, le Grand Conseil a adopté la 4<sup>e</sup> adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn). Celle-ci comprend notamment une modification de la mesure A11 relative au dimensionnement de la zone à bâtir.

Selon la nouvelle mesure A11 du PDCn, à l'intérieur du périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges (PALM), la zone à bâtir doit être dimensionnée pour une capacité d'accueil maximale de 75'810 nouveaux habitants d'ici à 2030.

Afin de respecter ce principe, le PALM 2016 distingue entre les mesures engagées et les mesures non engagées cumulées. Ces mesures présentent une capacité d'accueil supérieure à la croissance démographique prévue par la mesure A11. Parmi les mesures non engagées, seuls les plans d'affectation conformes à la mesure A11 pourront être approuvés préalablement par le Département.

Le présent projet de Plan de quartier constitue la partie ouest du secteur « Vallaire-Venoge - St-Sulpice », qui figure parmi les mesures non engagées du PALM 2016, et pour lequel 391 nouveaux habitants emplois ont été estimés dans la liste de programmation.

Selon le rapport 47 OAT, la capacité d'accueil du Plan de quartier est de 199 habitants/emplois, ce qui représente une augmentation de la capacité d'accueil de 74 habitants ou de 93 habitants/emplois par rapport à l'affectation actuellement en vigueur.

Nous validons ce chiffre qui a été calculé conformément aux critères de la nouvelle mesure A11. Nous demandons cependant les compléments et modifications suivants :

- Supprimer, dans le chap. 3.4 D du rapport 47 OAT, le 5<sup>e</sup> alinéa (page 30), commençant par les termes suivants : « Le nombre d'habitants-emplois/ha et la densité du PQ (...) ». Le contenu de cet alinéa laisse supposer que le projet est conforme à la mesure A11, ce qui n'est pas encore vérifié à ce stade.
- Compléter le rapport 47 OAT en indiquant l'augmentation de la capacité d'accueil en habitants et en emploi, séparément, par rapport à l'affectation en vigueur.
- Indiquer l'éventuelle différence entre l'augmentation de la capacité d'accueil induite par le Plan de quartier et le nombre de nouveaux habitants estimé dans la liste de programmation des périmètres de développement sur l'ensemble du secteur « Vallaire-Venoge - St-Sulpice ».

La vérification de la conformité à la mesure A11 du présent de Plan de quartier s'effectuera au plus tard lors de l'approbation préalable du dossier. Pour ce faire, nous prendrons en compte la capacité d'accueil du présent Plan de quartier ainsi que celle des autres plans d'affectation relevant des mesures non engagées et qui auront été approuvés préalablement dans l'intervalle.

#### 4.2 Conformité au Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)

Le projet d'agglomération Lausanne-Morges de 3<sup>e</sup> génération (PALM 2016) a été signé le 8 décembre 2016. Le projet de Plan de quartier est globalement conforme au projet de PALM 2016. Toutefois, le rapport 47 OAT fait référence au projet de PALM 2012.

- Mettre à jour le rapport 47 OAT en faisant référence au projet de PALM 2016.

#### 4.3 Conformité au Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL)

Le projet de Plan de quartier est compris dans le périmètre du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL).

Afin de vérifier la conformité du projet au SDOL, il est demandé de :

- solliciter le préavis du bureau du SDOL sur le projet de Plan de quartier et sur le projet de schéma directeur Vallaire, et l'annexer au rapport 47 OAT. Prendre en compte les éventuelles demandes ou remarques formulées dans ce dernier.

#### 4.4 Projet de schéma directeur Vallaire

La loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) prévoit la possibilité pour les communes d'établir des plans directeurs localisés (articles 8, 17 et 28 et ss LATC). Le statut du projet de schéma directeur comporte une ambiguïté juridique du fait que son titre (« schéma directeur ») ne renvoie pas à une notion prévue par la LATC, alors même que, dans les objectifs du document, il est question de « plan directeur localisé ».

- Clarifier le statut de ce document : s'agit-il d'un plan directeur localisé au sens de la LATC ou d'un autre instrument non prévu par la loi ? A cet égard, nous rappelons qu'un plan directeur localisé doit être approuvé par le Conseil d'Etat. Il constitue un plan d'intention servant de référence et d'instrument de travail pour les autorités cantonales et communales (art.31 LATC).

S'il s'agit d'un plan directeur localisé, il y aura lieu de :

- renommer le document « plan directeur localisé Vallaire ».

- suivre la procédure prévue aux articles 28 et ss LATC. Prévoir notamment d'informer la population de manière appropriée.

Dans le cas contraire,

- supprimer les termes « plan directeur localisé » dans le schéma directeur.

Le schéma directeur Vallaire prévoit un élargissement potentiel de la nouvelle voie d'accès au secteur sur la commune voisine d'Ecublens. Afin de garantir la réalisation de ce principe, et en vertu de la nécessité de coordination des procédures, la DGMR-P et le SDT recommandons de :

- se coordonner avec la commune d'Ecublens afin de rendre possible l'aménagement de l'accès au quartier depuis la RC81 tel qu'il apparaît dans le schéma directeur Vallaire.
- régler, dans les instruments de planification intercommunaux, la possibilité d'élargir la voie d'accès sur la commune d'Ecublens, ou faire signer des conventions avec les propriétaires concernés par ledit élargissement de la voie d'accès afin de garantir sa réalisation.

Nous relevons que le projet de schéma directeur Vallaire prévoit de réserver, dans les secteurs S1, S2 et S3, entre 30% et 50% de la surface de plancher pour les activités. Ce principe nous paraît partiellement en contradiction avec le SDOL, qui prévoit, pour le secteur Vallaire-Venoge - St-Sulpice, une vocation mixte avec une prédominance des activités.

#### 4.5 Création et maintien du milieu bâti

##### Aménagements extérieurs

L'article 4.3 du règlement, alinéa 2, relatif à l'aire de dégagement, mentionne un accès « véhicule de service » qui serait indiqué en plan. Or dans la légende du plan figure un « accès véhicules », situé dans l'aire de mouvement, mais pas un accès « véhicules de service ».

En outre, l'alinéa 3 précise que « l'aire de dégagement doit être conçue de manière à préserver le passage de véhicules de service ». Une telle règle n'est pas compatible avec le contenu de l'alinéa 1 du même article, avec le Schéma directeur Vallaire, ainsi qu'avec l'objectif de qualité de l'aménagement. En effet, si l'intégralité de l'aire de dégagement doit être accessible à des véhicules, elle ne pourra pas être aménagée en nature de prairie et en « aire à prédominance végétale ». Or l'aire de mouvement, qui occupe une grande partie des franges du périmètre du Plan de quartier, garantit déjà un accès pour les véhicules de service.

- Supprimer l'alinéa 3 de l'article 4.3.
- S'il est démontré que l'aire de mouvement n'est pas suffisamment étendue pour permettre l'accès des véhicules de service, préciser sur le plan, par un symbole linéaire, où se fera l'accès des véhicules de service. Sinon supprimer, à l'alinéa 2 de l'article 4.3 du règlement, la phrase « un accès pour les véhicules de services indiqué sur le plan ».

##### Mobilité douce

Le rapport 47 OAT fixe comme objectif la perméabilité accrue du quartier par la mobilité douce (pages 25 et 27) et prévoit des servitudes de passage public et de superficie (page 29). L'article 5.4 du règlement précise que « les cheminements de mobilité douce publics mentionnés sur le plan sont obligatoires ».

Toutefois, le plan figure des cheminements piétonniers mais pas des cheminements publics de mobilité douce. Par ailleurs, la servitude de superficie, telle que mentionnée, sous-entend la création d'un droit de superficie. Or le rapport 47 OAT ne précise pas qui sera au bénéfice de ce droit distinct et permanent (DDP).

Nous saluons la volonté d'assurer des cheminements publics de mobilité douce à travers le Plan de quartier, lesquels permettront notamment de relier la route cantonale 1b à la route de Vallaire et, par extension, aux cheminements piétonniers longeant la rive gauche de la Venoge.

Nous demandons toutefois de mettre en cohérence les documents et rappelons les procédures permettant de garantir ces réalisations.

- Ajouter, dans la légende du plan, le terme « public » au symbole « cheminement piétonnier ». Utiliser cette terminologie dans l'ensemble des documents. Rendre publics également les cheminements de mobilité douce internes au Plan de quartier.
- Etablir une convention entre les propriétaires concernés et la commune de Saint-Sulpice relatives à la création des cheminements de mobilité douce publics, des servitudes de passage public et d'usage public. La convention devra préciser à qui reviendra la charge d'entretien du cheminement. Elle sera signée avant l'enquête publique du plan de quartier. Compléter le rapport 47 OAT dans ce sens.
- Apporter des précisions, dans le rapport 47 OAT, concernant le droit de superficie (voir préavis détaillé du SDT-SPS)
- Etablir des projets de servitude de passage public, au sens de la loi sur les routes, et déposer ces derniers à l'enquête publique simultanément au projet de Plan de quartier.

Par ailleurs, la Division management des transports de la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR-MT) signale qu'un itinéraire pédestre de « l'inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre » longe le site sur la route de Vallaire.

- Compléter le rapport 47 OAT en mentionnant cet itinéraire et en précisant que la continuité de celui-ci sera garantie.

#### Accès routiers

La Division planification de la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR-P) note que l'accès routier au Plan de quartier se fera depuis le nord, par un branchement routier sur la route de Vallaire. A l'avenir cette voie d'accès desservira également, selon le schéma directeur Vallaire, les parcelles situées à l'est du Plan de quartier ainsi qu'au nord de celui-ci, sur le territoire communal d'Ecublens. Toutefois, à cet égard, le dossier n'apporte pas de précisions sur les aménagements nécessaires ou réalisés, alors même que la largeur de la voie d'accès entre la limite nord de la parcelle 164 et la limite des constructions semble faible pour permettre le croisement de deux véhicules et des piétons. En tous les cas, la DGMR-P fait remarquer que, à terme, le débouché de cette voie sur la RC81 devra être réaménagé dans le cadre d'un projet routier.

Afin de rendre possible un tel réaménagement, il est demandé de :

- compléter le rapport 47 OAT d'une esquisse de l'accès sur la RC81, en y indiquant le périmètre du Plan de quartier et la limite des constructions ;
- représenter de manière plus lisible sur le plan, ou sur un document annexé au rapport 47 OAT, les aménagements routiers en projet sur la RC1 et la RC81.
- élargir l'aire de dégagement longeant la bordure nord du Plan de quartier en prenant en compte les besoins du réaménagement futur de la voie d'accès, ou délimiter une « aire de dégagement réservée au réaménagement de la voie d'accès » au nord du Plan de quartier en prenant en compte les besoins du réaménagement futur de la voie d'accès. Le cas échéant, ajouter un article réglementaire relatif à cette aire.
- Prévoir dans le Règlement du PQ une disposition autorisant l'extension de l'accès depuis la RC81 (situé au Nord de la parcelle 164) de façon à pouvoir desservir les parcelles situées à l'Est du PQ Vallaire et au Nord de la voie de desserte.
- sur le plan, en bordure nord du périmètre du Plan de quartier, prolonger le symbole de « l'accès véhicules » (flèche avec un traitillé) jusque sur la parcelle voisine no 168.

Par ailleurs, l'article 3.3 alinéa 1 du règlement stipule que les surfaces commerciales doivent être directement accessibles depuis la RC1 et/ou la RC81. Or la DGMR-P considère que

l'aménagement d'un accès au Plan de quartier sur la RC1 n'est pas nécessaire et que le seul accès admis se situe sur la route de Vallaire (RC81) au nord de la parcelle no 164.

- Modifier le Règlement et le rapport 47 OAT en ne prévoyant que l'accès nord par la route de Vallaire.

#### Aspects fonciers

Selon l'article 4.3, al. 2 du règlement, l'aire de dégagement est un lieu privatif ou public de délasserment, de promenade et de rencontre. Le rapport 47 OAT précise qu'il s'agit « d'un espace qui alterne des espaces privatifs (...) et des espaces publics et semi-publics entre les bâtiments ». Le terme semi-public n'a pas de valeur juridique et laisse place à une grande ambiguïté. Nous demandons de :

- préciser le statut juridique de l'usage de l'aire de dégagement, conformément aux options présentées dans le préavis détaillé du SDT-SPS, et modifier l'article 4.3 du règlement et le rapport 47 OAT dans ce sens.

#### **4.6 Forme des documents**

Les demandes de forme doivent être prises en compte. Elles figurent dans les préavis détaillés des services, à la suite du présent document.

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

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

### **5. PESEE DES INTERETS ET COORDINATION DU PROJET**

L'ensemble des services cantonaux consultés préavise favorablement le projet de Plan de quartier « Vallaire », sous réserve de la prise en compte des demandes et des remarques formulées dans le présent rapport ainsi que dans les préavis des services cantonaux annexés.

Le projet de Plan de quartier devra donc être modifié selon lesdites demandes et remarques. Les principales modifications portent notamment sur les points suivants:

- la mesure A11 du PDCn ;
- le préavis du bureau du SDOL sur le projet de Plan de quartier ;
- la clarification du statut du projet de schéma directeur Vallaire ;
- la mobilité douce ;
- l'accès routier ;
- les aspects fonciers.



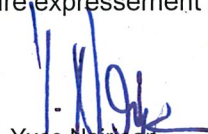
## 6. SUITE DE LA PROCEDURE

Avant d'être déposé à l'enquête publique, le projet de Plan de quartier « Vallaire » sera modifié selon les demandes susmentionnées et transmis au SDT pour ultime contrôle, en 2 exemplaires physiques accompagnés d'une version numérique.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.



Rebecca Lyon Stanton  
chefe de service adjointe



Yves Noirjean  
responsable Division aménagement communal

Place de la Riponne 10  
1014 Lausanne

Personne de contact: Dionis Bressoud  
T 021 316 74 25  
E djonis.bressoud@vd.ch  
V/réf. 420.01 Constructions  
N/réf. DB/cmr - 170940

Lausanne, le 26 octobre 2017

**Commune de Saint-Sulpice**  
**Plan de quartier « Vallaire »**  
**Examen préalable**

---

## PREAVIS DES SERVICES CANTONAUX

*Les points précédés d'une puce de type "•" sont des demandes et ceux précédés d'une puce de type "o" sont des recommandations et/ou observations.*

### SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)

---

#### Division aménagement communal (SDT-AC)

---

#### 1. Bases légales

- loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700)
- ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700.1)
- loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11)
- règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1)

#### 2. Remarques de forme et de détail

- Dans tous les documents, renommer la zone mixte « zone mixte d'activités artisanales et tertiaires et d'habitation de forte densité »

##### 2.1 Rapport d'aménagement

- Page 6, corriger la date d'entrée en vigueur du PDcom, qui est le 25 août 1999, et non 1997.

##### 2.2 Plan

- Ajouter un cartouche de signatures pour l'authentification de la base cadastrale par le géomètre avec la teneur suivante:

« Plan de base établi conformément aux données cadastrales fournies par (raison sociale de l'ingénieur géomètre breveté)

Authentifié le, ..... Signature: ..... ».

- Corriger le n° de parcelle dans le cartouche « Propriétaire ». La surface de la parcelle inscrite au Registre foncier est 7958 m<sup>2</sup>.
- Préciser le statut de l'aire de dégagement : aire de dégagement privé, public, etc (voir préavis détaillé du SDT-SPS).

### 2.3 Règlement

- Article 5.3, alinéa 4: supprimer cet alinéa ou le reformuler conformément aux bases légales. En effet, selon l'article 32, alinéa 1bis du règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (RLATC; RS 700.11.1), les aménagements pour vélos doivent être abrités.

### 3. Répondant SDT-AC

Dionis Bressoud

#### Division sites et projets stratégiques (SDT-SPS)

---

##### 1. Bases légales :

- art. 55 LATC ;
- art. 4 LAF ;
- art. 12 RLATC pour le point 3.2.

##### 2. Généralités

Le dossier a été examiné en regard du principe de coordination entre les aspects fonciers et l'aménagement du territoire.

##### 3. Préavis

Le projet de Plan de quartier concerne une seule parcelle appartenant à un propriétaire privé (PPE)

Les servitudes existantes grevant la parcelle comprise dans le projet de plan de quartier sont compatibles au projet de plan de quartier.

Le plan propose plusieurs cheminements piétonniers. Le chapitre 3.4 B-Mobilité du rapport 47 OAT mentionne la perméabilité à la mobilité douce. Le principe impératif de cheminement de mobilité douce public est inscrit à l'article 5.4 du projet de règlement.

En l'état, la faisabilité foncière du cheminement de mobilité douce public n'est pas assurée, le projet étant conditionnée à un accord engageant à la fois le propriétaire et la commune de Saint-Sulpice.

- Pour assurer cette faisabilité foncière, il convient d'établir une convention entre le propriétaire concerné et la commune de Saint-Sulpice. Le SDT-Division sites et projets stratégiques demande que la convention soit signée avant l'enquête publique du plan de quartier.
- Une procédure conforme à la loi sur les routes doit être menée en parallèle à l'élaboration du plan de quartier pour l'inscription des servitudes de passage public, les enquêtes publiques seront simultanées.

- Harmoniser la désignation des éléments publics de mobilités douce entre les trois documents (rapport 47 OAT, plan et règlement).

Le chapitre 3.4 C-aspects fonciers du rapport 47 OAT mentionne la création de servitudes de passage public et d'une servitude de superficie. La servitude de superficie, telle que mentionnée, sous-entend la création d'un droit de superficie. Le rapport 47 OAT ne précise pas qui sera au bénéfice de ce DDP (droit distinct et permanent). Pour mémoire, le DDP requiert la même procédure que la division de la parcelle (acte authentique). De plus, le droit de superficie n'est pas lié systématiquement à un usage public. En conséquence, la mise en place de ce DDP doit être couplée soit à l'inscription d'une servitude de passage public, soit à l'inscription d'une servitude d'usage public puisque ce futur DDP s'inscrit dans l'aire de mouvement, surface à usage public selon l'article 4.4 du projet de règlement. Dès lors :

- Il convient d'établir une convention entre le propriétaire concerné et la commune de Saint-Sulpice. Le SDT-Division sites et projets stratégiques demande que la convention soit signée avant l'enquête publique du plan de quartier. Cette convention devra également préciser à qui reviendra la charge d'entretien du cheminement.
- S'il s'agit d'une servitude de passage public, une procédure loi sur les routes doit être menée en parallèle à l'élaboration du plan de quartier pour l'inscription des servitudes de passage public. Les enquêtes publiques seront simultanées.

Selon l'article 4.3, al. 2 du projet de règlement, l'aire de dégagement est un lieu privatif ou public de délasserment, de promenade et de rencontre. D'autre part, le rapport 47 OAT précise qu'il s'agit « d'un espace qui alterne des espaces privatifs dans le prolongement des constructions et des espaces publics et semi-publics entre les bâtiments ». Le terme semi-public n'a pas de valeur juridique et laisse place à une grande ambiguïté.

- Le statut juridique de l'usage de cette aire de dégagement doit être précisé dans le plan d'affectation. Différentes solutions se présentent :
  - soit cette aire de dégagement est dédiée intégralement à un usage public : propriétaire et commune doivent alors signer une convention quant à la création d'une servitude d'usage public et quant au mode d'entretien des éléments implantés (mobilier urbain, places de jeux, plantations, etc.),
  - soit cette aire de dégagement est strictement privée : l'usage public sera inscrit dans les limites de la servitude de passage public,
  - soit cette aire de dégagement est scindée en deux parties : une partie privée et une partie publique sur laquelle s'inscrira une servitude d'usage public ; dans ce cas, le règlement et le plan devront différencier les deux types d'aires d'aménagement et une convention devra être établie entre la commune et le propriétaire.

### 3.1 Rapport d'aménagement

Chapitre 3.4 C-aspects fonciers :

- Compléter en précisant qu'il convient d'établir une convention entre les propriétaires concernés et la commune de Saint-Sulpice concernant la création des cheminements de mobilité douce publics, des servitudes de passage public et d'usage public (cf. ci-dessus)
- Préciser que la procédure loi sur les routes doit être menée en parallèle à l'élaboration du plan de quartier pour l'inscription des servitudes de passage public. Les enquêtes publiques seront simultanées.
- Apporter des précisions quant au droit de superficie

- Modifier le chapitre relatif à l'aire de dégagement en fonction de la solution proposée dans le chapitre précédent.

### 3.2 Plan

- Le cartouche sera complété comme suit :
  - « Plan de base établi conformément aux données cadastrales fournies par (raison sociale de l'ingénieur géomètre breveté)
  - Authentifié le, ..... Signature: ..... ».
- Corriger le n° de parcelle dans le cartouche « Propriétaire ». La surface de la parcelle inscrite au Registre foncier est 7958 m<sup>2</sup>.
- Compléter la légende en indiquant le cheminement piétonnier public.
- Préciser le statut de l'aire de dégagement : aire de dégagement privé, public, etc.

### 3.3 Règlement

- Corriger l'article l'article 4.3 en fonction du choix du statut de l'aire de dégagement.

## 4. Coordonnées des répondants SDT-SPS :

Guy Gilliland et Denis Leroy.

## DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

### Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV)

### Division air, climat et risques technologiques (DGE-ARC)

#### Lutte contre le bruit

##### 1 Bases légales

RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83

RS 814.41 Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15.12.86.

##### 2 Préavis

###### *Degré de sensibilité au bruit (DS)*

La DGE/DIREV-ARC accepte l'attribution du degré de sensibilité DS III à la zone mixte du PQ (art. 6.2 du règlement du PQ).

###### *Exposition au bruit routier*

L'annexe n° 3 de l'OPB fixe les valeurs limites d'exposition au bruit du trafic routier.

Pour des zones situées à l'intérieur du périmètre de centre, la DGE/DIREV-ARC considère que le seuil de perceptibilité du bruit est atteint pour toute augmentation de la charge sonore de plus de 1 dB(A).

La notice d'impact sur l'environnement du 12 janvier 2017 du bureau Ecoscan, jointe au rapport d'aménagement selon l'art.47 OAT montre que :

- les exigences de l'article 9 de l'OPB liées au trafic supplémentaire induit par le développement du Plan de quartier sont respectées.
- pour les façades présentant des risques de dépassements (jusqu'à 2 dB(A) des valeurs limites pour de l'habitation de nuit), des mesures de construction ou d'aménagement sont proposées.

L'article 6.2 du règlement de PQ mentionne ces risques de dépassements des exigences de l'OPB. Il précise que des mesures constructives (loggia, balcon avec parapets pleins...) et/ou d'aménagement (pas de locaux sensibles sur les faces exposées...) doivent être mises en œuvre.

Une étude acoustique doit également être remise lors des demandes de permis de construire.

La DGE/DIREV-ARC approuve cette planification quant aux aspects de protection contre le bruit.

### 3 Répondant

Bertrand Belly, bertrand.belly@vd.ch, 021/316.43.66

#### Protection contre les accidents majeurs

Pas de remarque, car le projet n'est pas situé dans un domaine attenant à un risque technologique selon les critères en vigueur.

#### Division surveillance, inspection et assainissement (DGE-ASS)

---

##### Assainissement urbain et rural (DGE-ASS/AUR)

#### 1. Bases légales :

- art 7, 10 et 11 LEaux (loi fédérale sur la protection des eaux) ;
- art. 5 OEaux (ordonnance sur la protection des eaux) ;
- art. 20 LPEP (loi sur la protection des eaux contre la pollution) ;
- art. 49 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions).

#### 2. Généralités

Toutes les eaux usées produites à l'intérieur du PQ devront être raccordées à la station d'épuration centrale.

Les eaux claires ne doivent parvenir en aucun cas à la station d'épuration centrale. Si les conditions locales le permettent, celles-ci doivent être infiltrées dans le sous-sol, au moyen d'ouvrages ad hoc. Dans le cas où elles seraient raccordées au collecteur d'eaux claires existant, la capacité d'écoulement de ce dernier devra être vérifiée.

Le Plan Général d'Evacuation des Eaux (PGEE) de la commune de St-Sulpice a été approuvé le 11 janvier 2013 par le Département compétent.

#### 3. Préavis

Des collecteurs à statut intercommunal (Ecublens-Saint-Sulpice) traversent le périmètre du PQ. Ces collecteurs sont situés en limite des futures constructions.

- Toute mesure utile devra être prise afin d'assurer leur bon fonctionnement et la solidité structurale durant la phase des travaux.

- Les futures mises à jour du PGEE de la commune de Saint-Sulpice devra tenir compte des données induites par ce projet.

#### **4. Coordonnées du répondant :**

Emmanuel Poget.

Assainissement industriel (DGE-ASS/AI)

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Jean-Michel Rietsch.

#### **Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA)**

#### **Division ressources en eau et économie hydraulique (DGE-EAU)**

Economie hydraulique (DGE-EAU/EH)

#### **1. Bases légales :**

- loi vaudoise sur la police des eaux dépendant du domaine public.

#### **2. Généralités**

La DGE-EAU-Economie hydraulique préavise sur les domaines touchant les cours d'eau. Soit la gestion des eaux de surfaces, les dangers naturels inondation et l'espace cours d'eau.

#### **3. Préavis**

Pas de remarque.

#### **3.1 Rapport 47OAT**

Pas de remarque.

#### **3.2 Notice d'impact sur l'environnement.**

#### **3.3 Règlement**

Pas de remarque.

#### **3.4 Plan**

Pas de remarque.

#### **4. Coordonnées du répondant :**

Y. Chatelain.

## Eaux souterraines - Hydrogéologie (DGE-EAU/HG)

### **1. Bases légales :**

- loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux) ;
- ordonnance fédérale sur la protection des eaux (OEaux).

### **2. Généralités**

Le Plan de quartier « Vallaire » (ci-après PQ) se situe entièrement en secteur Au de protection des eaux. Dans un tel secteur, il est interdit de mettre en place des installations qui sont situées au-dessous du niveau piézométrique moyen de la nappe souterraine (OEaux, al. 2, du point 211 de l'annexe 4).

Le sondage effectué le 28.04.2014 par le bureau De Cerenville Géotechnique SA sur la parcelle concernée par le PQ, a rencontré des venues d'eau à moins d'un mètre de profondeur à la faveur d'une couche d'environ 60 cm d'alluvions fluvioglaciaires, puis de quelques 20 cm de sédiments glaciolacustres, située au-dessus d'une moraine composée de limon argileux, du gravier, du sable et quelques pierres, de faible perméabilité. Les eaux souterraines présentes dans ce niveau peu épais, et proche de la surface, ne constituent pas un aquifère digne de protection.

### **3. Préavis**

Le PQ visant à augmenter les droits à bâtir pour des logements en haussant les quatre bâtiments en voie d'achèvement avec 2 niveaux de plus, il ne comporte donc en principe pas d'impact supplémentaire sur les eaux souterraines. Les écoulements dans la nappe superficielle décrite ci-dessus ont probablement déjà été passablement perturbés par les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions du PQ. Toutefois, la réglementation du PQ doit être établie en conformité avec les différents domaines environnementaux et leurs bases légales respectives.

#### **3.1 Rapport d'aménagement**

Le chapitre consacré à la protection des eaux souterraines (chapitre 4.1, page 35) est conforme.

#### **3.2 Règlement d'application**

Le second alinéa de l'article 3.7 concernant les constructions enterrées est conforme du point de vue de la protection des eaux souterraines.

#### **3.3 Notice d'impact sur l'environnement**

Le point « Eaux souterraines » du chapitre 5.3 est correct, mais moins développé que dans le rapport d'aménagement. Il pourrait être complété pour contenir au minimum le même niveau d'informations.

### **4. Coordonnées du répondant :**

Thierry Lavanchy.



## Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)

---

### 1. Bases légales :

- Art. 18 LPN, 4 et 4a LPNMS ;
- art. 21 loi sur la faune ;
- art. 18b, al. 2 LPN et art. 15 OPN ;
- PDCn, mesures E.

### 2. Généralités

Le présent préavis se réfère aux documents suivants :

- PQ « Vallaire », rapport 47 OAT, Plarel, 17.02.2017 ;
- PQ « Vallaire », règlement, Plarel, 17.02.2017 ;
- PQ « Vallaire », plan, Plarel, 17.02.2017 ;
- PQ « Vallaire », notice d'impact sur l'environnement, Ecoscan, 12 janvier 2017.

### 3. Préavis PQ

#### 3.1 Rapport 47 OAT

Le rapport donne toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du projet.

#### 3.2 Plan

Pas de remarque.

#### 3.3 Règlement

Le règlement intègre des mesures favorables à la biodiversité en milieu urbain.

### 4. Conclusion

La DGE-BIODIV préavise positivement au projet de Plan de quartier. Nous nous tenons à disposition pour tout renseignement complémentaire.

Référence : PK.

<b>ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS (ECA)</b>
--

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Olivier Burnier

**DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR)**
**Division administration mobilité (DIRH/DGMR/ADM)**
Division planification (DGMR-P)
**1.1 Accessibilité TIM (transport individuel motorisé)**
**1.1.1 Accès sur la rte de Vallaire (RC81)**

La DGMR-P note que l'accès routier au PQ se fait par une voie de desserte située au nord du PQ avec un branchement routier sur la rte de Vallaire. Le dossier n'apporte pas de précision sur les aménagements nécessaires ou réalisés. De plus, la largeur de la voie de desserte entre la limite nord de la parcelle 164 et la limite des constructions semble faible pour permettre le croisement de deux véhicules avec un piéton marchant côté sud.

- Compléter le dossier d'une esquisse de l'accès sur la RC81 et y indiquer le périmètre du PQ et la limite des constructions.
- Représenter à titre indicatif sur le plan ou sur un document annexé au rapport 47 OAT, de manière plus lisible, les aménagements routiers en projet sur la RC1 et la RC81.

La DGMR-P note qu'à plus long terme, cette voie de desserte donnera accès aux parcelles situées à l'est du PQ Vallaire ainsi qu'aux parcelles situées au nord de cette voie sur le territoire communal d'Ecublens. La DGMR-P rend la commune de Saint-Sulpice attentive au fait que le débouché de cette voie sur la RC81 devra ainsi être étudié pour définir le type d'exploitation et l'aménagement nécessaires. En outre, un cheminement piéton ou un trottoir sera sans doute à prévoir et les évasements de la voie de desserte débouchant sur la RC81 pourraient éventuellement empiéter sur le périmètre du PQ Vallaire (sur l'aire de dégagement, l'aire de mouvement). A noter que l'accès de cette future voie desserte sur la RC81 nécessitera à plus ou moins long terme et en fonction des planifications et des développements urbains la réalisation d'un projet routier.

- Prévoir dans le Règlement du PQ une disposition autorisant l'extension de l'accès depuis la RC81 (situé au Nord de la parcelle 164) de façon à pouvoir desservir les parcelles situées à l'Est du PQ Vallaire et au Nord de la voie de desserte.
- Prévoir dans le Règlement du PQ une disposition autorisant, le cas échéant, un empiètement sur le PQ Vallaire (sur l'aire de dégagement, l'aire de mouvement) pour les aménagements futurs de l'accès sur la RC81 et de la route de desserte.
  - La DGMR-P recommande à la commune de Saint-Sulpice de s'associer à la commune d'Ecublens pour mener une réflexion commune sur l'aménagement de l'accès au quartier depuis la RC81 tel qu'il apparaît dans le schéma directeur Vallaire.

**1.1.2 Accès sur la RC1**

L'art. 3.3 al.1 du Règlement stipule que les surfaces commerciales doivent être directement accessibles depuis la RC1 et/ou la RC81.

La DGMR-P considère que l'aménagement d'un accès au PQ sur la RC1 n'est pas nécessaire au fonctionnement des circulations véhicules du projet. Elle rappelle, conformément à l'article 32 de la Loi sur les routes (LRou; RS 725.01), qu'elle n'admet pas d'accès direct au PQ Vallaire depuis la RC1 et que le seul accès admis se situe sur la rte de Vallaire (RC81) à l'extrémité Nord de la parcelle 164.

- Modifier le Règlement et le rapport 47 OAT en fonction de ce qui précède.

## **1.2 Accès pour les véhicules de service**

L'art. 4.3 al.2 et l'art 4.4 al.2 mentionnent que l'accès pour les véhicules de service est indiqué sur le plan, ce qui n'est pas le cas.

- Représenter l'accès pour les véhicules de service sur le plan.

## **1.3 Stationnement des vélos**

L'art. 5.3 al.4 du Règlement stipule que des places de stationnement pour vélos peuvent être aménagées à ciel ouvert.

Conformément à l'article 32, al. 1bis du Règlement d'application de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (RLATC; RS 700.11.1), les aménagements pour vélos doivent être abrités.

- Modifier l'art. 5.3 al.4 du Règlement en fonction de ce qui précède ou le supprimer.

## **2 Direction générale de la mobilité et des routes – division management des transports (DGMR-MT)**

### **2.1 Inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre**

La DGMR-MT signale qu'un itinéraire pédestre de « l'inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre » longe le site (rte de Vallaire). Cet itinéraire est également répertorié comme itinéraire Suisse Mobile à pied. L'inventaire peut être visualisé sur [www.geo.vd.ch](http://www.geo.vd.ch) (thème mobilité, puis mobilité douce).

- Sur la base de l'article 6 let. c de la Loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR; RS 704), de l'article 3 al. 3c de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et de la fiche D21 du Plan directeur cantonal, la DGMR-MT demande que la continuité de cet itinéraire soit garantie. Pour cela, l'existence et la protection de cet itinéraire devront être évoquées dans le Rapport 47 OAT.

## **3 Direction générale de la mobilité et des routes – division administration (DGMR-ADM)**

### **3.1 Consultation des entreprises de transport**

Le périmètre du dossier de planification est bordé par la ligne de bus n°33 de l'entreprise tl et par la ligne n°701 de l'entreprise MBC - dont l'itinéraire passera sur la RC1 dans le cadre du projet de requalification de la RC1. Les arrêts de bus (Venoge nord / futur arrêt sur la RC1) se situent par ailleurs dans le périmètre du PQ ou à proximité directe.

- Consulter les entreprises de transport public à des fins de coordination.

Référence : MSi/PNo.

**Division coordination et administration - routes (DIRH/DGMR/ADR)**

---

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Daniela Cabiddu.