



Commune de
St-Sulpice

MUNICIPALITÉ

PRÉAVIS N° 12/21
AU CONSEIL COMMUNAL

PLAN D'AFFECTATION « VALLAIRE »

PLAN D'AFFECTATION « VALLAIRE »

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction / objet du préavis	3
2. Situation générale	3
3. Mandataires	4
4. Caractéristiques du PA « Vallaire »	4
Nécessité de légaliser	4
Affectation du sol	4
Capacité constructive	5
Équipements de quartier	5
Urbanisation	5
État de l'équipement	6
Accessibilité en transports publics	6
Accessibilité en transports individuels motorisés	6
Impacts sur l'environnement	6
Protection du milieu naturel (biodiversité)	7
5. Information et participation	7
6. Procédure	7
7. Propositions de réponses aux oppositions et observations	8
A. Nuisances générées par les travaux de surélévation des bâtiments	9
B. Intégration des volumes dans le tissu bâti	9
C. Représentation de la communauté de copropriétaires de la parcelle n° 164 dans le cadre de l'enquête publique du PA	9
D. Modèle commercial de la société VISION Real Estate Development SA	9
E. Propriétaire habilité à demander la modification de l'affectation de la parcelle n° 164.	9
F. Capacité d'accueil du parking existant face à la densification.	10
G. Charges de trafic à l'horizon 2030 et principe d'accès au quartier.	10
H. Coordination supra-communale dans l'aménagement du secteur entre St-Sulpice et Ecublens.	10
I. Respect de la sécurité du droit (stabilité des plans)	10
J. Pesée des intérêts entre densification et enjeux de protection de l'environnement (PAC Venoge, aire forestière)	11
K. Droit des propriétaires d'être entendus	11
L. Justification et modalités de la densification.	11
M. Proportion d'activités	12
N. Fixation du nombre de places de stationnement	12
O. Étude des ombres portées et pesée des intérêts	12
P. Cheminement public à travers le quartier	12
8. Conclusions	13
Annexe 1 : Abréviations	14

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

1. INTRODUCTION / OBJET DU PRÉAVIS

Le secteur ouest de notre commune a beaucoup évolué au cours des dernières années. Le développement le plus spectaculaire est sans doute la disparition de la friche industrielle du site de Castolin, qui laissé la place à une zone résidentielle de qualité et à l'émergence de commerces actifs. De l'autre côté de la route cantonale, la parcelle n° 164 accueille désormais des immeubles d'habitations et un hôtel, ce qui a également permis de revaloriser les lieux. En parallèle, le processus de requalification de la RC1 permettra d'assurer une desserte des quartiers, qui donnera enfin une place aux piétons et à la mobilité douce.

La parcelle n° 164 est appelée à se développer. Cela passerait par la surélévation des bâtiments qui ont été réalisés. C'est l'objet du présent préavis

2. SITUATION GÉNÉRALE

La parcelle n° 164, d'une surface de 7'958 m², est colloquée dans la zone mixte du PGA. À ce titre, elle dispose d'un IUS de 0.66.

Elle se situe toutefois dans le site stratégique G « zones d'activités St-Sulpice / Ecublens » (également mentionné comme «Vallaire-Venoge») du PALM.

La parcelle a récemment été bâtie au maximum des droits à bâtir attribués par la zone.

Sa densité est toutefois inférieure au minimum imposé par la mesure A11 du PDCn pour les sites stratégiques, à savoir un IUS de 1.25, correspondant à 250 habitants-emplois/hectare.

Ainsi, la planification cantonale et les règles du PALM attribuent à cette parcelle un potentiel de densification supérieur à celui qui lui a été attribué par la réglementation communale. Cela résulte notamment des principes qui ont été adoptés par le peuple suisse lorsqu'il a accepté la révision de la LAT. D'une manière générale, les collectivités doivent densifier le territoire qui est situé en milieu bâti et préserver le milieu non-bâti.

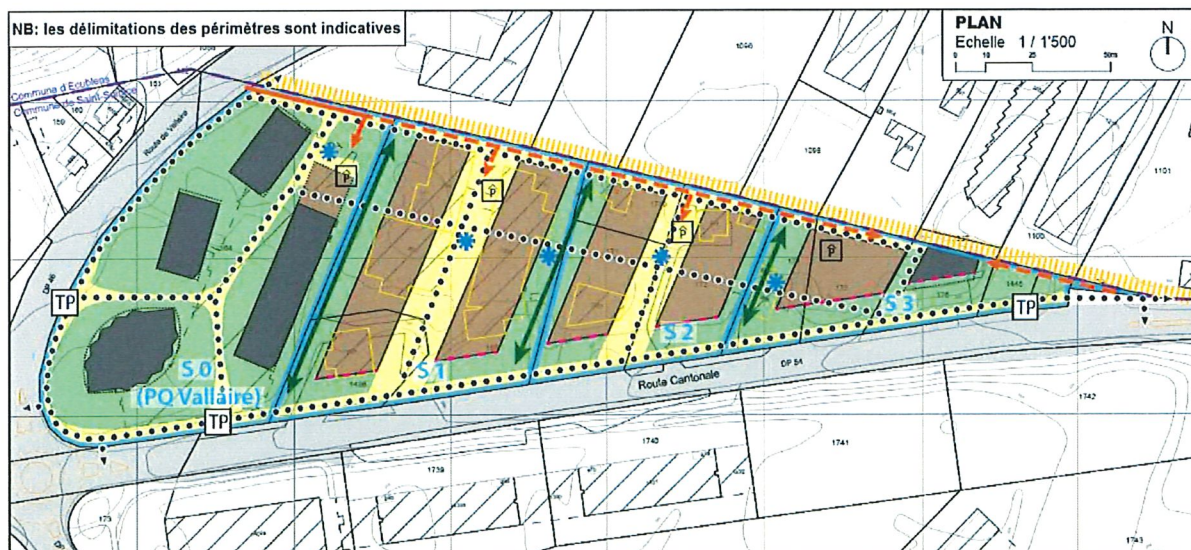


Schéma directeur Vallaire. Le secteur S0 correspond au périmètre du PA « Vallaire ».

Pour permettre la densification de la parcelle, une procédure de plan d'affectation a été lancée en 2015. Cette procédure a été choisie, d'une part, pour adapter l'affectation à la densité requise pour un site stratégique et, d'autre part, pour garantir la coordination avec les développements futurs envisagés à plus long terme sur les autres parcelles actuellement affectées en zone mixte¹. Dans cette perspective, le plan d'affectation Vallaire (ci-après PA) s'est accompagné d'un schéma directeur portant sur l'ensemble de la zone mixte au nord de la route cantonale RC 1B, permettant d'avoir une vision cohérente du développement poursuivi par la Municipalité sur l'ensemble du site et définissant ses principes d'accessibilité future.

Il convient de préciser que la surélévation des bâtiments ne pose pas de difficultés sur le plan technique. En effet, les bâtiments édifiés sur la parcelle sont structurellement conçus et équipés pour pouvoir être surélevés afin d'atteindre la densité requise par les planifications supérieures.

3. MANDATAIRES

Le PA « Vallaire » a été établi, conformément à l'art. 34 LATC, sous la responsabilité de la Municipalité. Le propriétaire de la parcelle au moment du lancement des études – la société VISION Real Estate Development SA – a financé ces dernières et a chargé les mandataires ci-dessous de réaliser les tâches suivantes :

- Plarel SA architectes et urbanistes associés : élaboration et pilotage du PA ;
- BBHN SA géomètres officiels : établissement des servitudes et fourniture du plan cadastral ;
- Transitec Ingénieurs-Conseils SA : étude de mobilité ;
- Tekhne SA : gestion du projet de construction ;
- David Weibel architecte : projet d'architecture et de surélévation des bâtiments ;
- Ecoscan SA : notice d'impact sur l'environnement.

4. CARACTÉRISTIQUES DU PA « VALLAIRE »

Nécessité de légaliser

Actuellement, le PGA de St-Sulpice affecte la parcelle n° 164 à la zone mixte. Or, la capacité constructive de la zone et ses règles constructives sont incompatibles avec la densité visée par le Plan directeur cantonal dans les sites stratégiques et à la fonction que ce site est destiné à assumer dans l'agglomération. En conséquence, l'établissement de nouvelles règles relatives aux hauteurs des bâtiments et à la mesure d'utilisation du sol, adaptées au contexte du site stratégique, est nécessaire. De plus, cette procédure permet d'effectuer une étude détaillée des aspects environnementaux et de mobilité et d'effectuer une coordination avec les développements futurs prévus sur les parcelles adjacentes.

Affectation du sol

Les terrains inclus dans le périmètre du PA « Vallaire » (7'958 m²) ont été affectés comme suit :

- zone mixte d'activités artisanales et tertiaires et d'habitation de forte densité = 7'958 m².

¹ Initialement, il était prévu que le périmètre du PA couvre l'ensemble du secteur de la zone mixte au nord de la RC 1B. Cependant, en l'absence de volonté de développement à court terme des propriétaires concernés (parcelles n° 1486, 168, 171, 1749, 172, 174 à 177, 1445, 179), le périmètre a été limité à la parcelle n° 164. Ce principe a fait l'objet d'un accord de la part du SDT le 7 décembre 2016.

Capacité constructive

Les SPd maximum attribuées par le PA « Vallaire » est de 9'150 m², correspondant à un IUS de 1.26², comme le précisent les calculs suivants : 9'150 m² SPd / 7'280 m² STd = 1.26.

La STd (surface de terrain déterminante) est calculée conformément à la norme SIA 504 421, selon laquelle les surfaces des routes de l'équipement de base, de desserte et de détail, sont déduites de la surface de la zone à bâtir. Ainsi, les surfaces en bordure sud et ouest du périmètre du PA destinées aux trottoirs et aménagements routiers liés aux routes cantonales RC 1 et RC 81 ont été déduites³.

La capacité constructive offerte par le PA « Vallaire » représente un potentiel d'accueil d'environ 183 habitants et emplois au total, soit 78 habitants et emplois supplémentaires par rapport à la situation actuelle. 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^{ème} adaptation du PDCn pour l'agglomération Lausanne-Morges.

Le PA autorise l'implantation d'une part d'activités comprise entre 25.1 et 40.1 %, afin d'inciter à une mixité du quartier tout en accueillant une part importante de logements.

Équipements de quartier

Le PA « Vallaire » rend obligatoire la réalisation d'une place de jeux à l'usage du quartier.

Le PA rend également obligatoire la réalisation de cheminements publics de mobilité douce assurant la continuité des trottoirs le long des routes cantonales. Le PA amorce, en outre, la future route d'accès au site depuis la RC 81C, telle que mentionnée dans le schéma directeur Vallaire. L'usage public de ces équipements, ainsi que la possibilité d'y réaliser deux arrêts de bus, est garanti par des servitudes publiques qui ont été déposées à l'enquête publique parallèlement au PA.

Les modalités de financement et d'entretien de ces équipements ont fait l'objet d'une convention foncière signée entre la Municipalité et la représentante des propriétaires, la société VISION Real Estate Development SA.

Urbanisation

La forme urbaine du quartier est anticipée par les bâtiments déjà réalisés. La volumétrie des bâtiments autorisés par le PA « Vallaire » permet d'affirmer cette portion de territoire comme la porte d'entrée dans l'environnement urbain du site stratégique G, conformément aux principes définis par le Chantier 4 du SDOL (ligne directrice relative à l'urbanisation et à la mixité des affectations). La définition de règles de hauteur plus généreuses par rapport au PGA en vigueur permet, en outre, de mettre en cohérence les volumes bâtis de ce secteur avec ceux des bâtiments réalisés dans le quartier de Champagny, au sud de la RC 1b, qui sont plus hauts.

² Comme rappelé au chapitre 2, le PDCn fixe une densité minimale de 1.25 d'iUS en site stratégique. La densité de 1.26 proposée par le PA Vallaire (en fait, 1.256 arrondi à la valeur supérieure) est pratiquement la valeur minimale que l'on peut prévoir sur ce genre de site.

³ À noter que la densité calculée avec la surface parcellaire globale (7'958 m²) serait de 1,15

État de l'équipement

Les terrains sont entièrement équipés (alimentations, évacuations des eaux claires et usées, services) et dimensionnés pour accueillir la densité prévue.

Accessibilité en transports publics

Les arrêts de bus « Venoge sud » et « Venoge nord » sont situés respectivement sur la rue du Centre et la route de Vallaire, à moins de 100 m des terrains inclus dans le périmètre du PA « Vallaire ». L'arrêt « Venoge sud » est desservi par les lignes TL 31 et MBC 701 avec un bus toutes les 15 minutes, respectivement toutes les 10 minutes. À noter que le tracé de la ligne MBC 701 sera modifié une fois les travaux de requalification de la RC1 / 3^{ème} étape achevés. Deux arrêts seront alors créés aux abords immédiats du périmètre du PA, en remplacement de l'actuel arrêt Venoge sud qui restera toutefois desservi par la ligne TL 31. L'arrêt « Venoge nord » est desservi par la ligne TL 33 avec un bus toutes les 20 minutes. Le quartier est donc très bien relié au secteur de l'UNIL et de l'EPFL, ainsi qu'à Morges. Ces trois 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).

Accessibilité en transports individuels motorisés

L'accès des véhicules motorisés au quartier a lieu depuis la route de Vallaire.

La densification prévue par le plan d'affectation «Vallaire» génère une augmentation des charges de trafic journalières de l'ordre de 3 % à 4 % sur la route de Vallaire (tronçon sud) par rapport à l'état actuel, soit +145 véh./j. Sur le reste du réseau routier, le trafic supplémentaire associé au projet est limité, inférieur à +1 %.

En période de pointe, le trafic supplémentaire sera d'environ 10 à 15 véh./h., ne posant aucun problème de fonctionnement. Ainsi, la capacité utilisée du carrefour RC1 / route de Vallaire sera similaire à la situation actuelle (90 %), alors que celle de l'accès du quartier via la route de Vallaire ne dépassera pas 50 %.

À noter qu'avec la requalification de la RC1 et la réalisation d'un carrefour giratoire à l'intersection avec la route de Vallaire, la capacité utilisée de ce carrefour ne devrait pas dépasser 85 %, même avec le développement de l'ensemble du secteur compris dans le schéma directeur « Vallaire » (12 parcelles), soit une valeur inférieure à la situation actuelle.

Compte tenu des développements envisagés et de la requalification de la RC1, aucune mesure d'accompagnement particulière n'est donc nécessaire pour garantir le bon fonctionnement des réseaux de transports et la bonne accessibilité de la parcelle n° 164.

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, en particulier en raison du statut déjà bâti de la parcelle, la protection de l'air et la protection contre le bruit.

Ce rapport démontre que le nouveau quartier répond à l'ensemble des contraintes légales en matière de protection de l'environnement. Afin de respecter les valeurs limites d'immission du DS III (65 / 55 dB(A) respectivement de jour / de nuit), des mesures constructives et/ou organisationnelles sont imposées par le règlement du PA au niveau des façades des PEC n°1 et n°4 exposées au bruit lié au trafic sur la RC 1b, par exemple :

- affectation des locaux à de l'activité moyennement gênante (DS III) sur les façades exposées au bruit ;
- affectation des locaux à un usage non sensible au bruit (local technique, cage d'escalier, ascenseur, coursive...) sur les façades exposées au bruit ;
- installation de systèmes de vitrage « en chicane » ;
- aménagement de loggias avec plafond et éventuellement parois absorbantes.

Protection du milieu naturel (biodiversité)

Malgré la marge de manœuvre réduite en raison du caractère déjà bâti de la parcelle, des mesures de protection et de valorisation du milieu naturel sont mises en œuvre dans le cadre du PA :

- Planter au minimum 1 arbre pour chaque tranche de 700 m² de SPd réalisée.
- Planter au minimum 100 d'essences indigènes, non inscrites dans la liste noire et la liste d'observation des espèces envahissantes (néophytes).
- Végétaliser les toitures non accessibles de manière optimale pour la faune et la flore et conformément à la norme SIA en vigueur, en prévoyant des mesures de gestion des eaux pluviales.

5. INFORMATION ET PARTICIPATION

Le PA « Vallaire » 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.
- L'urbaniste-conseil de la commune. Le bureau ABA Partenaires SA a analysé les documents du PA et assisté la Municipalité dans sa fonction, assurant le contrôle qualité du PA.
- Le maître de l'ouvrage. En qualité d'unique propriétaire de la parcelle au moment du lancement des études, la société VISION Real Estate Development SA a été associée à l'élaboration du PA.
- La cellule de pilotage du SDOL (CPT). Cette dernière a préavisé favorablement le projet de PA avant l'envoi du dossier à l'examen préalable.
- La direction générale du territoire et du logement (DGTL, anciennement service du développement territorial SDT). La DGTL a été étroitement associée aux démarches préliminaires de mise en valeur du secteur « Vallaire » et à la démarche d'établissement du PA. Une séance de coordination a eu lieu pour valider le périmètre du PA et le schéma directeur portant sur les parcelles contiguës, assurant la cohérence de l'ensemble.
- La population. Celle-ci a été informée dans le cadre de l'enquête publique du dossier par un avis affiché au pilier public et un avis publié sur la FAO. Compte tenu des faibles enjeux, la parcelle étant déjà bâtie, une présentation publique n'a pas été jugée nécessaire.

6. PROCÉDURE

Le PA « Vallaire » 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 cantonaux le 26 octobre 2017. Les différentes demandes du Canton ont été prises en considération et le dossier corrigé a été renvoyé au SDT pour un ultime contrôle. Le 2 juillet 2018, le SDT a rendu son préavis complémentaire et a autorisé la poursuite de la procédure de légalisation du PA « Vallaire ».

L'enquête publique du PA « Vallaire » a eu lieu, conformément à l'article 38 LATC, du 28 septembre au 29 octobre 2018. Cette enquête a soulevé 11 oppositions dont 2 collectives.

Conformément à l'article 40 LATC, des séances de conciliation ont eu lieu le 11 décembre 2018 en présence des opposants ou de leurs représentants. Dans ce cadre, les opposants ont pu exposer leurs griefs et leurs craintes à l'encontre du PA.

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 le résumé du contenu de ces oppositions serait trop succinct ou ne reproduirait pas mot à mot 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.

7. PROPOSITIONS DE RÉPONSES AUX OPPOSITIONS ET OBSERVATIONS

N°	OPPOSANTS	RÉPONSES
1	Oppositions groupées reçues le 21 octobre 2018, p.a. Pinède Laetitia Route de Vallaire 6, 1025 St-Sulpice	A à D
2	Opposition reçue le 23 octobre 2018 de Mme Madeleine Maurer Rue du Centre 48, 1025 St-Sulpice	A à D
3	Opposition reçue le 23 octobre 2018 de M. Jean-Jacques Maurer Rue du Centre 48, 1025 St-Sulpice	A à D
4	Opposition reçue le 24 octobre 2018 de M. Lorenzo Candioti Route de Vallaire 4c, 1025 St-Sulpice	A à D
5	Opposition reçue le 24 octobre 2018 de M. Daniel Kiss Route de Vallaire 4c, 1025 St-Sulpice	A à D
6	Opposition reçue le 24 octobre 2018 de M. Richard Spitz Route de Vallaire 4c, 1025 St-Sulpice	A à D
7	Opposition reçue le 26 octobre 2018 de M. et Mme Gérald Parisod Route de Vallaire 5c, 1025 St-Sulpice	A à D
8	Opposition reçue le 26 octobre 2018 de Mme Chantal Chassot, Route de Vallaire 5c, 1025 St-Sulpice	A à D
9	Opposition reçue le 27 octobre 2018 de M. Hansjürg Miauton Chemin du Bochet 27, 1025 St-Sulpice	A à D
10	Opposition reçue le 29 octobre 2018 de M ^e Jean Cavalli pour le compte de M. de Rham William, Chemin du Crêt 6, 1025 St-Sulpice	E à J
11	Opposition reçue le 26 octobre 2018 de M ^e Jérôme Reymond, rue du Grand-Chêne 5, case postale 6852, 1002 Lausanne, pour le compte de - Carrozzo Michelangelo et Julia, - Taibo Couto Josefa, - Bella Roberto et Stéphanie, - Fabrizio Alberto et Duperrex Jenny, - Renzo Lydia, - Adenugba Adedayo et Olasimbo, - Melinand Jean-Michel et Alexandra, - Valentini Marco, - Varini Nicola et Anna, - O'Brian Damien et Damaris, - Jilla Venkatesa Anup Kumar et Jilla Navy, - Canessa Angelo et Denti Ruiz Ruiz Alexia, - Venhard Sylvie, - Tulleuda Steve et Laura, - Guignet David et Estuardo Ernesto et Gloria, - Hilsberg Juergen et Sabine,	I et K à P

A. Nuisances générées par les travaux de surélévation des bâtiments

La promesse de vente et l'acte de transfert notarié des parts de la copropriété constituée sur la parcelle n° 164 font expressément mention de la procédure de PQ en cours (devenu PA avec la révision de la LATC) et du projet de surélévation des bâtiments, ainsi que des modifications en conséquence de la propriété par étage, dont les acheteurs déclarent « avoir parfaite connaissance et contre lesquels ils ne formulent aucune réserve ». En signant ces documents, les copropriétaires ont confirmé leur accord relatif à la surélévation, sans poser de condition.

En outre, les baux à loyer des appartements des bâtiments B1, B2 et B3 - signés par tous les locataires - mentionnent le projet de surélévation des bâtiments et comportent l'engagement du bailleur (VISION Real Estate Development SA) à indemniser les locataires durant toute la période des travaux sous la forme d'une réduction de loyer.

B. Intégration des volumes dans le tissu bâti

La surélévation des bâtiments est nécessaire pour atteindre la densité minimale imposée par la mesure A11 du PDCn pour les sites stratégiques, à savoir un IUS de 1.25 correspondant à 250 habitants-emplois/hectare.

La surélévation permet également d'harmoniser les volumes bâtis de la parcelle n° 164 avec les bâtiments construits au sud de la RC 1 selon les règles du plan de quartier « En Champagne sud ». Les hauteurs maximales des bâtiments du quartier « En Champagne Sud », comprises entre 408 et 415 m, sont en effet en tout point comparables aux gabarits prévus dans le PA « Vallaire » (entre 410.5 m et 411.8 m au maximum).

Les autres parcelles entourant le PA « Vallaire » sont aussi comprises dans le site stratégique « Vallaire-Venoge » et elles sont donc également appelées à se densifier à plus long terme, conduisant à la constitution d'un tissu bâti homogène et harmonieux.

C. Représentation de la communauté de copropriétaires de la parcelle n° 164 dans le cadre de l'enquête publique du PA

La procédure d'établissement des plans d'affectation prévue par la LATC ne prévoit pas que les propriétaires signent ces derniers, comme l'évoquent les opposants. La question de leur représentation à cet effet ne se pose donc pas.

D. Modèle commercial de la société VISION Real Estate Development SA

Le PA est établi par la Municipalité de St-Sulpice et non par la société VISION Real Estate Development SA, dont la solidité de son modèle commercial est sans incidence dans le cadre de cette procédure administrative de planification d'affectation communale.

E. Propriétaire habilité à demander la modification de l'affectation de la parcelle n° 164

Selon l'ancienne LATC en vigueur jusqu'au 31 août 2018, le propriétaire d'un bien-fonds pouvait demander à la Municipalité d'établir un plan de quartier sur sa parcelle (art. 67).

Au moment où la procédure d'établissement du plan d'affectation a été entamée, le seul propriétaire de la parcelle n° 164 était la société VISION Real Estate Development SA, qui a été dûment impliquée dans la procédure. Selon la LATC en vigueur jusqu'au 31 août 2018, la Municipalité n'était cependant pas liée par les propositions des propriétaires.

Avec la nouvelle LATC, entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018, la compétence pour conduire une modification de l'affectation est réservée à la Municipalité. Cette dernière en a fait correctement usage en l'occurrence.

F. Capacité d'accueil du parking existant face à la densification

Le projet de construction des bâtiments existants déposé en 2013 anticipait déjà la possibilité d'une surélévation, en dimensionnant notamment la structure des bâtiments et les équipements techniques en conséquence.

Dans cette perspective, le volume construit en souterrain a également déjà été dimensionné pour pouvoir étendre le nombre de places de stationnement conformément aux besoins générés par les possibilités d'extension future (100 places de stationnement au total selon les besoins nets, à savoir une trentaine de places supplémentaires par rapport à aujourd'hui).

G. Charges de trafic à l'horizon 2030 et principe d'accès au quartier

La répartition des charges de trafic à l'horizon 2030 tient compte de l'évolution du trafic et des infrastructures projetées. Parmi celles-ci figurent la jonction autoroutière d'Ecublens, ainsi que les autres mesures liées à la suppression du goulet d'étranglement de Crissier, qui ont été mises à l'enquête publique le 9 novembre 2018 selon la procédure définie par la LRN et l'ORL.

Le principe d'accès au quartier depuis la route de Vallaire a fait l'objet d'une coordination avec les instances concernées (DGMR), qui l'ont validé. Le projet tient compte des objectifs définis à l'échelle de l'agglomération lausannoise par le PALM, qui fixe comme objectif principal de délester le réseau routier cantonal et local, moyennant des charges supplémentaires sur le réseau autoroutier. S'il est incontestable que la densification découlant du PA générera des charges de trafic supplémentaires, celles-ci sont négligeables sur la RC1 au regard du trafic actuel (cf. supra, §3).

H. Coordination supra-communale dans l'aménagement du secteur entre St-Sulpice et Ecublens

Bien que l'art 15 LAT prévoie que l'emplacement et la dimension des nouvelles zones à bâtir soient coordonnés par-delà les frontières communales, la densification de la parcelle n° 164 ne requiert aucune coordination particulière du fait qu'elle est déjà affectée à la zone à bâtir, et que ses caractéristiques sont de fait déjà définies par les constructions récentes qui y ont été dûment autorisées. Le SDT a, par ailleurs, admis le 7 décembre 2016 que le PA ne nécessite techniquement aucune coordination particulière. L'image directrice actuellement en cours d'élaboration sur la Commune d'Ecublens et le PDi de l'Ouest lausannois assurent, par ailleurs, la coordination intercommunale des projets de développement.

I. Respect de la sécurité du droit (stabilité des plans)

L'art 27 LATC actuellement en vigueur prévoit que les plans d'affectation doivent être réexaminés **au moins** tous les 15 ans et qu'ils doivent être révisés lorsque les circonstances ont sensiblement changé. Or, depuis l'entrée en vigueur du PGA de St-Sulpice en 2011, l'évolution du cadre légal régissant l'aménagement du territoire (entrée en vigueur de la LAT révisée et de son ordonnance d'application le 1^{er} mai 2014 ; entrée en force de la 4^e adaptation du PDCn le 31 janvier 2018 ; entrée en vigueur de la nouvelle LATC le 1^{er} septembre 2018) constitue un changement sensible des circonstances juridiques, qui justifie un réexamen de l'affectation et de la densité constructible de la parcelle n° 164.

À ce nouveau cadre légal se greffe la volonté de développement exprimée au moment du lancement de la procédure par le propriétaire foncier - conforme aux planifications supérieures et assurant la garantie de la disponibilité juridique des terrains - qui traduit un changement sensible des circonstances factuelles justifiant la révision des capacités constructives de la parcelle.

La modification du PA vise à permettre une surélévation des bâtiments existants et une densification conforme aux planifications supérieures d'une parcelle déjà affectée et déjà bâtie.

J. Pesée des intérêts entre densification et enjeux de protection de l'environnement
(PAC Venoge, aire forestière)

L'augmentation de l'indice d'utilisation du sol dans le périmètre du PA « Vallaire » se justifie par son inscription dans un site stratégique selon le PALM et le PDCn.

La pesée des intérêts entre l'augmentation de la capacité constructible et le contexte environnemental et paysager environnant a fait ressortir que la densification ne portait pas atteinte à des intérêts paysagers ou naturels dignes de protection, ni à un développement harmonieux de la commune. En effet, la parcelle n° 164 se situe à l'extérieur des périmètres 2 et 3 du PAC Venoge et de l'aire forestière, qui sont physiquement séparés par la route de Vallaire. À ce titre, la parcelle n° 164 n'est en aucun point comparable aux parcelles n° 108 et 110 citées en exemple par l'opposant, parcelles qui se trouvent au contraire à l'intérieur d'un contexte paysager sensible faisant l'objet de mesures de protection (maintien d'une faible densité des constructions prévue par le Plan directeur des rives du lac Léman).

La densification de la parcelle n° 164 est conforme et en cohérence avec la vision communale de développement déjà affirmée lors de l'établissement de son plan général d'affectation, à savoir «de faire prévaloir la protection paysagère, dans toute la partie aval de la commune, et d'opérer une certaine densification dans les parties situées au centre et le long des voies principales d'accès, notamment de la route cantonale », comme le souligne l'ATF 137 II 23 invoqué par l'opposant.

K. Droit des propriétaires d'être entendus

Les propriétaires des lots de la PPE, qui a été constituée sur la parcelle n° 164 en cours de la procédure d'établissement du PA, n'ont pas été consultés par les autorités communales puisque dans la phase de démarrage des études du PA - et lorsque ses objectifs de développement ont été définis- la société VISION Real Estate Development SA était l'unique propriétaire de la parcelle n° 164. Le fait que cette dernière a été dûment informée et consultée par les autorités, conformément aux exigences de l'ancien art. 68 al.1 LATC et du nouvel art. 35 al.1 LATC, suffit.

L. Justification et modalités de la densification

Aucun fondement juridique ne permet d'étayer la prétendue nécessité d'une densification homogène du territoire demandée par les opposants, le territoire étant hétérogène par nature, du fait des enjeux en présence et des aptitudes différemment distribuées (accessibilité, protection du paysage...). De plus, s'il est nécessaire de démontrer que toutes les réserves ont été épuisées avant d'envisager une extension de la zone à bâtir, tel n'est pas le cas pour la densification d'une parcelle qui se trouve déjà aujourd'hui en zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT et qui est conforme au principe de développement vers l'intérieur imposé par la LAT.

Pour répondre aux objectifs communaux, régionaux et cantonaux de densification du site stratégique situé le long de la RC 1 et dans un souci d'égalité de traitement des propriétaires fonciers de la zone mixte, une consultation de l'ensemble des propriétaires des parcelles comprises entre la limite nord du territoire communal et la RC1 a été effectuée courant 2015. Aucune volonté de développement n'avait alors été exprimée, hormis sur la parcelle n° 164. C'est pourquoi, conformément au principe de la garantie de la disponibilité des terrains, la Municipalité a décidé d'établir un plan d'affectation uniquement sur la parcelle n° 164. Les objectifs de développement sur le reste du secteur ont été matérialisés sur le schéma directeur « Vallaire ».

La Municipalité est d'avis que la mise sur le marché de nouveaux logements - ce que permet le PA « Vallaire » sur une parcelle déjà bâtie jouissant d'une très bonne accessibilité - répond à un intérêt public prépondérant. En effet, malgré une certaine détente du marché du logement, la situation reste tendue dans le District de l'Ouest lausannois, avec un taux de logements vacants de 0.9 en 2019 selon STAT-VD (il est d'usage de considérer le marché comme équilibré lorsqu'il affiche un taux de vacance de 1,5 %).

M. Proportion d'activités

La carte de synthèse du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL) attribue au secteur où est sis la parcelle n° 164 une « vocation mixte, prédominance activités, densité élevée ». Le SDOL est cependant un document d'intention qui repose sur l'engagement des 8 communes qui l'ont signé en 2004, c'est-à-dire avant les changements récents et majeurs du cadre légal régissant l'aménagement du territoire (cf. supra, point I). Ce document ne saurait, par ailleurs, être assimilé à une planification supérieure, c'est pourquoi un PDi est actuellement en cours d'établissement, afin de mettre à jour les lignes directrices conformément aux nouveaux objectifs de planification et afin de lui conférer une valeur contraignante pour les autorités. La CPT (cellule de pilotage technique) du SDOL, consultée pendant la procédure d'établissement du PA, a donné un avis favorable au projet, même si la part d'activités est minoritaire par rapport aux logements (entre 25.1 % et 40.1 % des SPd).

La part d'activités minimale imposée par le PA correspond à la totalité des 2'300 m² de SPd du PEC n° 1, dont les étages réalisés sont déjà occupés à 100 % par de l'activité, en l'occurrence hôtelière et para-hôtelière.

N. Fixation du nombre de places de stationnement

Compte tenu de l'incertitude sur le type d'activités et sur leur pourcentage (le règlement prévoit des fourchettes, cf. supra), il est difficile de définir un nombre maximal de places de stationnement dans le règlement, comme le souhaiteraient les opposants. La Municipalité considère que la référence à la norme VSS, qui comporte des règles adéquates pour calculer les besoins en places de stationnement, est suffisante et les services concernés (DGMR, SDT) l'ont confirmé par leurs préavis positifs. La prise en compte des mesures définies dans le plan des mesures OPair pour déterminer le nombre de places de stationnement sera, par ailleurs, exigée et vérifiée au stade du permis de construire.

O. Étude des ombres portées et pesée des intérêts

Une pesée des intérêts a été effectuée par la Municipalité et ses mandataires entre les objectifs de densification et les nuisances générées par la surélévation, parmi lesquelles figure l'intensification des ombres portées. Compte tenu de la conception des volumes bâtis, il a été considéré que l'impact de la surélévation en termes d'ombres portées était acceptable, ce d'autant plus que le projet d'architecture a pris en compte dès le départ la surélévation des bâtiments. Les opposants ne sauraient réclamer un droit à la vue et au plein soleil qui n'existe juridiquement pas.

P. Cheminement public à travers le quartier

Attentive au principe de coordination, la Municipalité a étudié attentivement l'opportunité de garantir une traversée de la parcelle par la constitution d'une servitude de passage. L'analyse du contexte a cependant démontré qu'un cheminement à travers la parcelle n° 164 ne se justifiait pas à l'heure actuelle, en l'absence de prolongement au nord et à l'est de la parcelle. Le détour consistant à emprunter le trottoir longeant la route de Vallaire par rapport à un hypothétique cheminement à travers la parcelle serait par ailleurs minime.

En cas de projet de développement urbain au nord ou à l'est de la parcelle, qui permettrait d'étendre le réseau de mobilité douce par-delà le plan d'affectation, une liaison supplémentaire entre la RC1 et la Commune d'Ecublens pourrait devenir opportune. Néanmoins, il apparaît que sa localisation idéale se situerait en toute vraisemblance à l'est du plan d'affectation « Vallaire ». C'est pourquoi la Municipalité n'a pas souhaité exiger la constitution d'une servitude au niveau de la parcelle n° 164.

8. CONCLUSIONS

La surélévation des bâtiments sis sur la parcelle n° 164 contribue certes à la densification du bâti de notre Commune. Elle va également amener quelque 80 habitants supplémentaires. Le projet est toutefois acceptable aux yeux de la Municipalité. Premièrement, il a fait l'objet d'un examen complet au sein des différents services de l'État.

Tous les intérêts ont été pris en compte dans le respect du principe de coordination. De par son emplacement, la parcelle peut être densifiée sans que cela ne porte atteinte à des intérêts paysagers ou naturels. Les bâtiments existent déjà et leur surélévation s'intègre parfaitement dans le quartier. S'agissant de la mobilité, force est d'admettre que les bâtiments sont situés à proximité immédiate de trois lignes de transports publics différentes. En outre, les véhicules individuels bénéficient tous d'une place de parc en sous-sol qui existe déjà. Enfin, le projet n'exercera qu'une pression minimale sur la circulation au centre du village, la parcelle disposant en effet d'un accès direct à la RC1.

Les infrastructures de notre Commune peuvent absorber les nouveaux habitants. S'agissant en particulier des effectifs scolaires, on compte en général quelque 11 % d'enfants en âge d'intégrer l'école, ce qui représenterait ici moins de dix élèves à répartir sur les 11 années de scolarité obligatoire. Enfin, la venue d'habitants supplémentaires et de familles permet aussi de maintenir vivant notre village et d'amener des ressources fiscales supplémentaires.

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE ST-SULPICE :

- vu le préavis municipal n°12/21 ;
- oui les conclusions du rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DÉCIDE

- d'adopter le plan d'affectation « Vallaire » tel que déposé à l'enquête publique,
- de lever les oppositions et observations formulées à l'encontre du plan d'affectation « Vallaire »,
- d'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.

Adopté par la Municipalité en séance du 8 février 2021.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :



A. Clerc



Le Secrétaire :



N. Ray

Délégué municipal : M. Pierre-Yves Brandt

Annexes : - Liste des abréviations
- Texte complet des oppositions

ANNEXE 1 : ABRÉVIATIONS

ARE	Office fédéral du développement territorial
CPT	Cellule de pilotage technique du SDOL
DGMR	Direction générale de la mobilité et des routes
IUS	Indice d'utilisation du sol
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LRN	Loi sur les routes nationales
PA	Plan d'affectation
PALM	Projet d'agglomération Lausanne-Morges
PDCn	Plan directeur cantonal
PDi	Plan directeur intercommunal
PGA	Plan général d'affectation
RC	Route cantonale
SDOL	Schéma directeur de l'Ouest lausannois
SDT	Service du développement territorial
SPd	Surface de plancher déterminante
STAT-VD	Statistique Vaud
VSS	Union des professionnels suisses de la route