

COMMUNE DE SAINT-SULPICE

PLAN D'AFFECTATION « SUS LE JORDIL »



ARCHE	Division archéologie
ARE	Office fédéral du développement territorial
DS	Degré de sensibilité au bruit
EC / EU	Eaux claires / eaux usées
EPFL	Ecole polytechnique fédérale Lausanne
FAS	Fédération des architectes suisses
FSU	Fédération suisse des urbanistes
HES	Hautes écoles spécialisées
ISOS	Inventaire des sites construits à protéger en Suisse
IUS	Indice d'utilisation du sol
IVS	Inventaire des voies de communication historiques de Suisse
LAT	Loi (fédérale) sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi (cantonale) sur l'aménagement du territoire et les constructions
MWh	Mégawatt-heure
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit
OSol	Ordonnance sur les atteintes portées aux sols
PA	Plan d'affectation
PALM	Projet d'agglomération Lausanne-Morges
PDCn	Plan directeur cantonal
PDCom	Plan directeur communal
PGA	Plan général d'affectation
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
PPA	Plan partiel d'affectation
RC	Route cantonale
REC	Réseau écologique cantonal
RLATC	Règlement de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
RPGA	Règlement du plan général d'affectation
SDA	Surfaces d'assèchement
SDOL	Schéma directeur de l'ouest lausannois
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SIPAL	Service Immeubles, patrimoine et logistique
SPd	Surface de plancher déterminante
TJM	Trafic journalier moyen
UNIL	Université de Lausanne
VSS	Union des professionnels suisses de la route
V85	vitesse en dessous de laquelle circulent 85% des véhicules en vitesse libre

0. Présentation résumée

- 0.1 Contexte
- 0.2 Planifications de rang supérieur
- 0.3 Composition du dossier

1. Recevabilité

- 1.1 Personnes qualifiées
- 1.2 Conditions formelles relatives à la composition du dossier
- 1.3 Documents particuliers

2. Justification

- 2.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir (art. 15 LAT)
- 2.2 Périmètre d'aménagement et contraintes à l'utilisation du sol
- 2.3 Équipement du terrain (art. 19 LAT)
- 2.4 Caractéristiques du projet

3. Conformité

- 3.1 Protection du milieu naturel
- 3.2 Création et maintien du milieu bâti
- 3.3 Développement de la vie sociale et décentralisation
- 3.4 Maintien des sources d'approvisionnement
- 3.5 Bilan des zones à bâtir (art. 52a OAT)
- 3.6 Compensation de la plus-value (art. 64 LATC)
- 3.7 Disponibilité des terrains (art. 52 LATC)

Annexes (à part)

- 1. Notice d'impact sur l'environnement, Ecoscan SA
- 2. Cahier de prescriptions paysagères, L'Atelier du Paysage Jean-Yves le Baron Sàrl
- 3. Étude de mobilité, Transitec Ingénieurs-Conseils SA
- 4. Convention foncière

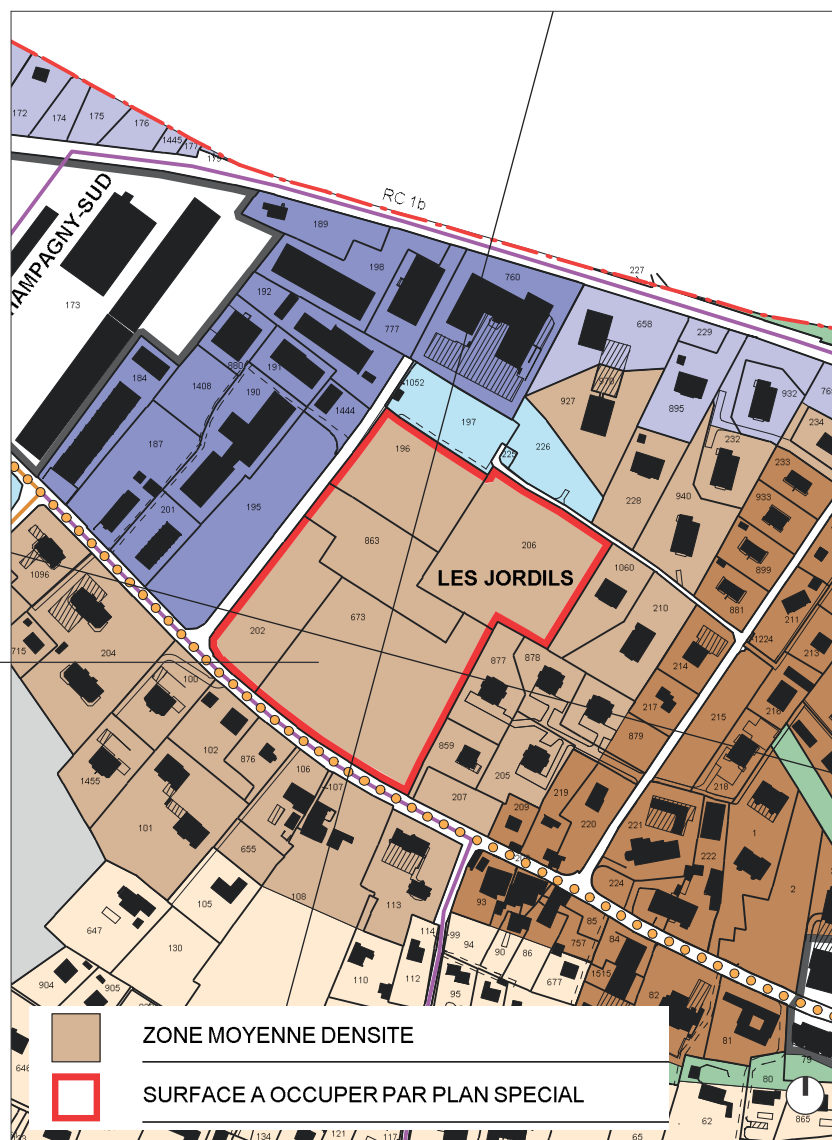
0. Présentation résumée

0.1
Contexte

Les parcelles n° 196 / 202 / 206 / 673 / 863 situées dans le centre de la localité 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*. Néanmoins, préalablement à toute construction, le règlement attaché au PGA impose la mise en vigueur d'un PA ou d'un PPA.

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 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.

Périmètre du PA «Sus le Jordil»



Extrait du PGA de Saint-Sulpice - sans échelle

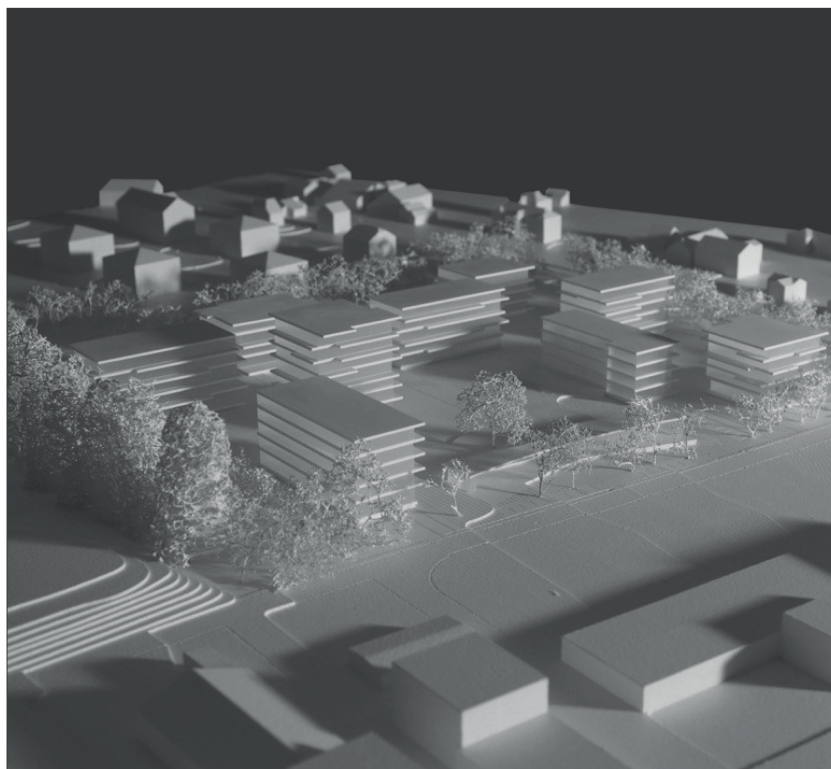
Au début de l'année 2015, la société Patrimonium Asset Management AG - en qualité de représentant du propriétaire et de maître de l'ouvrage - a organisé, d'entente avec la Commune, un concours d'architecture sur invitation pour développer la forme urbaine du quartier d'habitation. Les 6 bureaux invités 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.

Le jury était composé des membres suivants :

M. Christoph Syz, CEO Patrimonium AG (président)
M. Ueli Brauen, architecte EPFL/SIA/FAS
M. Alexandre Blanc, architecte EPFL/SIA/FAS
M. Pierre Meylan, architecte HES/SIA/FSU
M. Ulrich Burkhard, Patrimonium AG
M. Jean-Pierre Jaton, municipal de Saint-Sulpice
M. Pierre Lambert, directeur Losinger Marazzi SA (suppléant)
M. Alain Clerc, syndic de Saint-Sulpice (suppléant)
M. Hanspeter Berchtold, Patrimonium AG (suppléant).

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. Suite à cette présentation, la Municipalité a signé avec le représentant du propriétaire une convention visant à définir, conformément au RPGA, les modalités d'établissement du PA «Sus le Jordil» sur les parcelles concernées.

Le présent rapport d'aménagement est attaché au PA «Sus le Jordil». Il est établi conformément à l'article 47 OAT.



Maquette du projet lauréat - bureau Richter Dahl Rocha & Associés architectes SA

0.2 Planifications de rang supérieur

Plan directeur cantonal

La troisième adaptation du PDCn est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Une 4^{ème} adaptation est en cours, dont l'avant-projet a été mis en consultation le 18 janvier 2016. Ce document constitue la référence en matière d'aménagement du territoire et fixe un certain nombre d'orientations stratégiques. La conformité du projet de PA aux différentes mesures peut être démontrée comme suit :

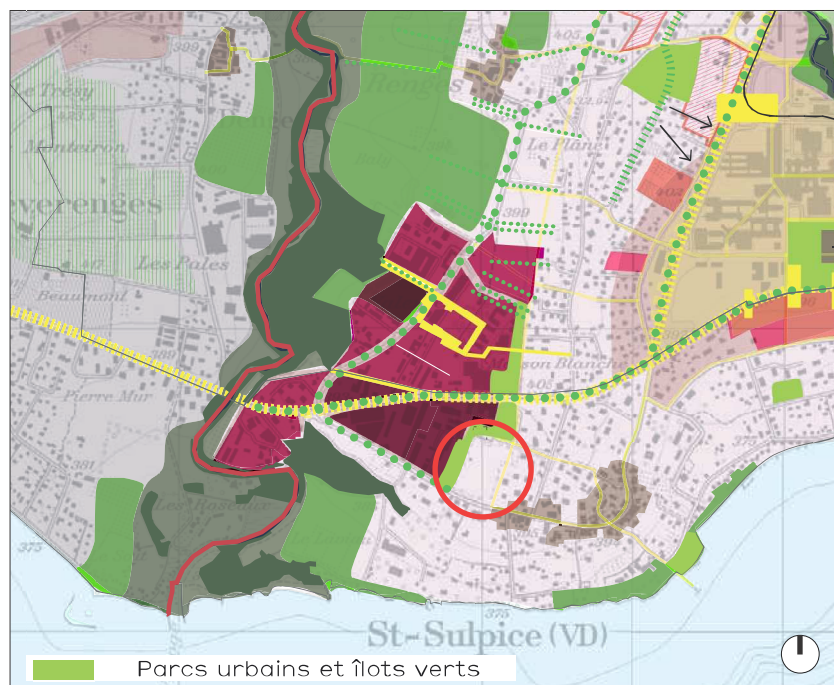
Actions cantonales	Actions entreprises dans le cadre du PA «Sus le Jordil»
Mesure A11 <i>Zones d'habitation et mixtes</i>	La mesure A11 définit les besoins à 15 ans pour les différents territoires du Canton. Elle fixe des taux de référence qui, pour les agglomérations, doivent être appréhendés à l'échelle du périmètre compact de l'agglomération. Les habitants supplémentaires envisagés par le PA «Sus le Jordil» - comptabilisés dans la «feuille de route» - respectent le quota de croissance (+4'260 habitants par année depuis 2014) attribué par le PDCn à l'agglomération Lausanne-Morges.
Mesure A23 <i>Mobilité douce</i>	Outre la création d'une bande piétonne sécurisée le long de la rue des Jordils, le PA prévoit un nouvel axe de mobilité douce à travers le quartier. Ce nouvel itinéraire permettra de relier le quartier «Sus le Jordil» à la rue du Centre (au sud) et au cimetière (au nord). Par ailleurs, le projet impose que le stationnement soit réalisé en sous-sol pour libérer la surface de la plupart du trafic motorisé (urgences et livraisons non comprises).
Mesure A25 <i>Politique de stationnement et plans de mobilité</i>	L'estimation des besoins en stationnement est établie conformément aux normes VSS en fonction de la proximité et de la qualité de la desserte en transport public.
Mesure A32 <i>Nuisances sonores</i>	Le PA impose qu'une étude acoustique soit établie lors de la demande des permis de construire des bâtiments se situant le long de la rue du Centre afin de démontrer le respect des valeurs autorisées.
Mesure B11 <i>Centres cantonaux et régionaux</i>	La densification et la mixité développées dans le cadre du PA s'inscrivent dans la politique de développement des centres cantonaux.
Mesure B34 <i>Espaces publics</i>	Le projet de PA prévoit la création d'une place publique de jeux au centre du quartier, d'une aire collective de détente et de loisirs ainsi que de plusieurs cheminements piétonniers.
Mesure F51 <i>Ressources énergétiques et consommation rationnelle de l'énergie</i>	Le règlement du PA encourage une utilisation rationnelle et économe de l'énergie. Il impose la réalisation de centrales de chauffe communes à plusieurs bâtiments. Des variantes de concept énergétique ont été étudiées dans le cadre de la notice d'impact sur l'environnement..
Mesure R11 <i>Agglomération Lausanne - Morges</i>	La conception urbanistique du PA a été établie sur la base d'un concours d'architecture dont le cahier des charges se référait aux mesures et critères inscrits dans le PALM 2016.

Projet d'agglomération Lausanne-Morges

Le PALM 2016 situe les terrains concernés par le PA «Sus le Jordil» à l'intérieur du *périmètre compact d'agglomération* (hors site stratégique). La carte *stratégie paysagère* du PALM 2016 confirme que ces terrains sont actuellement dévolus à l'agriculture.



PALM 2016 - Stratégie paysagère - sans échelle



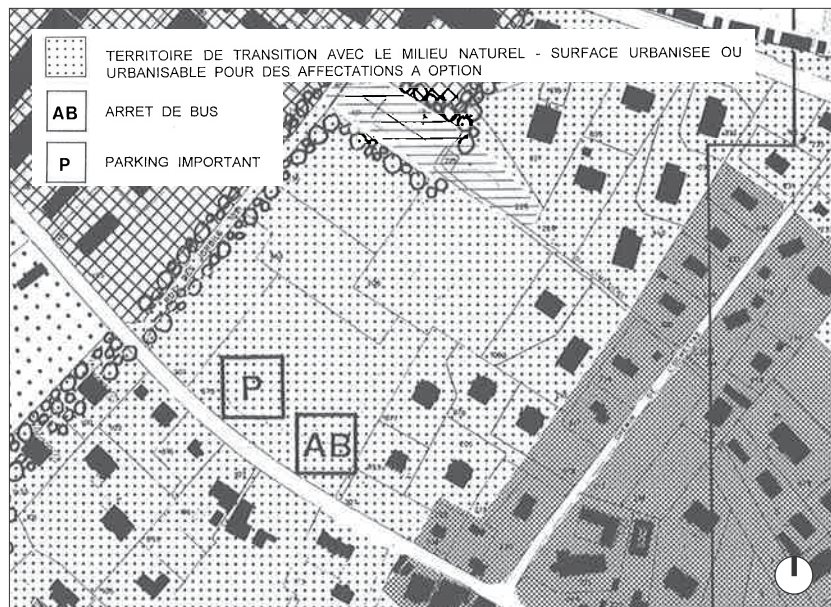
PALM 2016 - Stratégie paysagère - sans échelle

Schéma directeur de l'Ouest Lausannois

Il est prévu que le SDOL soit prochainement remplacé par un plan directeur de l'Ouest lausannois (en cours d'étude). Actuellement, le SDOL confirme la constructibilité des terrains «Sus le Jordil» situés à proximité d'une voie verte de mobilité douce.

Plan directeur communal

La Commune de Saint-Sulpice possède un PDCoM approuvé en 1997. Cette planification est antérieure aux planifications de rang supérieur et son contenu devrait être mis à jour. Néanmoins, ce PDCoM confirme la constructibilité du site «Sus le Jordil». La carte *affectation du sol et équipements collectifs* situe ces terrains dans un *territoire urbanisé à fonction paysagère* et mentionne le parking existant situé à l'angle sud-est du site en qualité de *parking important*.



Extrait du plan directeur communal - carte «urbanisation» - échelle 1/5'000

0.3 Composition du dossier

Le PA «Sus le Jordil» est composé des pièces suivantes :

- Plans et coupes
- Règlement
- Rapport d'aménagement (47 OAT) et ses annexes à savoir :
 - notice d'impact sur l'environnement
 - cahier de prescriptions paysagères
 - étude de mobilité
 - convention foncière.



Vue aérienne du site «Sus le Jordil»

1. Recevabilité

1.1 Personnes qualifiées

Le PA «Sus le Jordil» est établi sous la responsabilité des Autorités municipales de Saint-Sulpice. Le représentant du propriétaire - la société Patrimonium Asset Management AG - finance 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 Conseil SA : étude de mobilité
- L'Atelier du Paysage Jean-Yves le Baron Sàrl : cahier de prescriptions paysagères
- Richter Dahl Rocha & Associés architectes SA : étude architecturale
- Ecoscan SA : notice d'impact sur l'environnement.

1.2 Conditions formelles relatives à la composition du dossier

L'étude du PA «Sus le Jordil» est établie sur la base des données cadastrales fournies et authentifiées par un géomètre officiel. Le dossier de PA sera remis au Département compétent sur papier et sur support informatique avant l'enquête publique. Le contenu et le format informatique des fichiers seront traités de manière à répondre à la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT).

1.3 Documents particuliers

Les études spécialisées suivantes ont été réalisées dans le cadre du PA :

- notice d'impact sur l'environnement comprenant également un concept énergétique territorial
- cahier de prescriptions paysagères
- étude de mobilité
- convention foncière
- avant-projet architectural.

2. Justification

2.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir (art. 15 LAT)

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 ou d'un PPA est nécessaire.

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 :

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

En «référence» à l'art. 3.6 du RPGA - 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 m²)
- aire publique de détente et de loisirs (surface minimum : 500 m²)
- cheminements piétonniers publics.

La capacité constructive offerte par le PA «Sus le Jordil» représente un potentiel d'accueil d'environ 350 habitants et de 5 emplois. Cette population supplémentaire est parfaitement 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 qui fixe, pour l'agglomération Lausanne-Morges, un taux de croissance annuel de +4'260 habitants.

2.2 Périmètre d'aménagement et contraintes à l'utilisation du sol

Périmètre d'aménagement

Le périmètre du PA «Sus le Jordil» correspond à la délimitation de la *zone moyenne densité - surface à occuper par plan spécial* qui englobe les parcelles ci-dessous.

Parcelle n°	Propriétaire	Surface
196	PESTALOZZI Martin	5'071 m2
202	PESTALOZZI Martin	4'730 m2
206	PESTALOZZI Martin	8'470 m2
673	PESTALOZZI Martin	11'799 m2
863	PESTALOZZI Martin	4'431 m2
Total		34'501 m2

Sur le plan formel, il est possible de considérer ces 5 parcelles comme un seul bien-fonds. Avant la mise en vigueur du PA, elles seront réunies et inscrites comme un seul article au registre foncier.



Extrait du plan cadastral - échelle 1/2'000

Servitudes existantes

Les deux servitudes suivantes grèvent actuellement le site :

Servitude 1 ID 010-2004/000296
 Intitulé Passage à char
 Fonds servants 196 / 197
 Bénéficiaire Saint-Sulpice la Commune
 Exercice Largeur 3 m selon plan ci-dessous

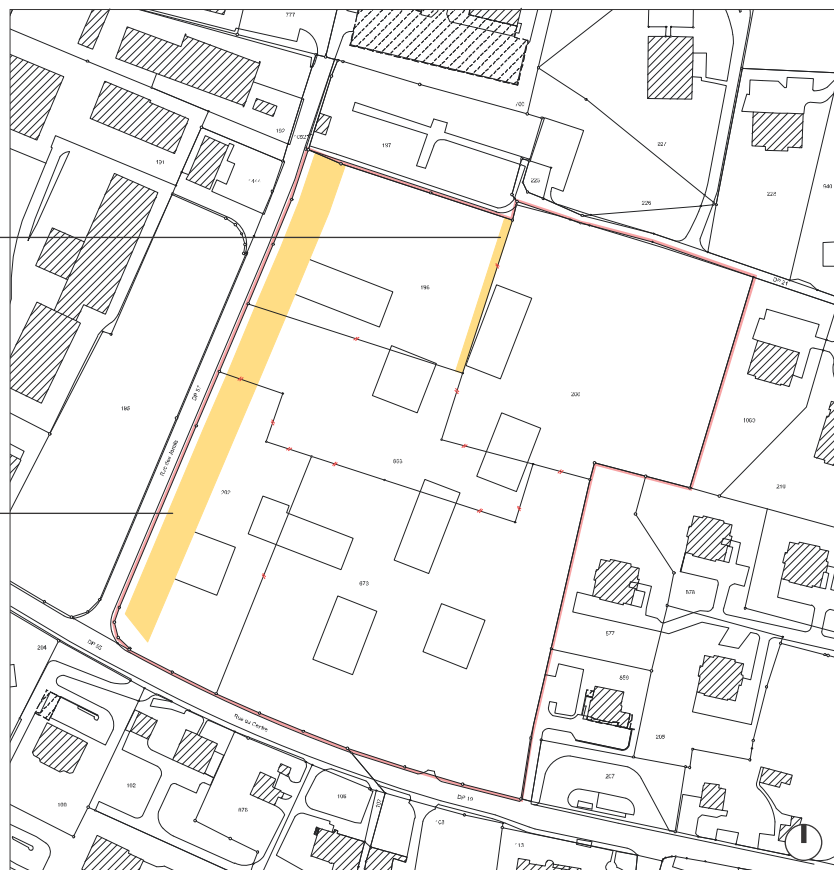
Servitude 2 ID 010-2004/000297
 Intitulé Zone de verdure arborisée
 Fonds servants 196 / 802 / 863
 Bénéficiaire Saint-Sulpice la Commune
 Exercice Voir plan ci-dessous

Cette zone de verdure aura une largeur de douze mètres au minimum écran fini. Elle est destinée à protéger la zone locative de la zone industrielle. Elle sera aménagée, d'entente avec la Municipalité, par la propriétaire des fonds servants, à ses frais et dans le même esprit que l'aménagement déjà commencé. Cette zone de verdure pourra être entrecoupée par les voies d'accès aux bâtiments qui seront construits sur les parcelles 196, 202, 206, 673 et 863. La zone de verdure entrera dans le calcul du coefficient d'habitation.

Les futurs bâtiments empiètent très légèrement sur les assiettes de ces deux servitudes. Les mesures d'aménagement entreprises dans le cadre du PA rendent inutile le maintien de ces servitudes qui sont destinées à être radiées. Une convention foncière entre la Commune et le propriétaire (annexe 4) fixe les modalités de radiation de ces servitudes.

Serv. ID 2004/296
 Passage à char

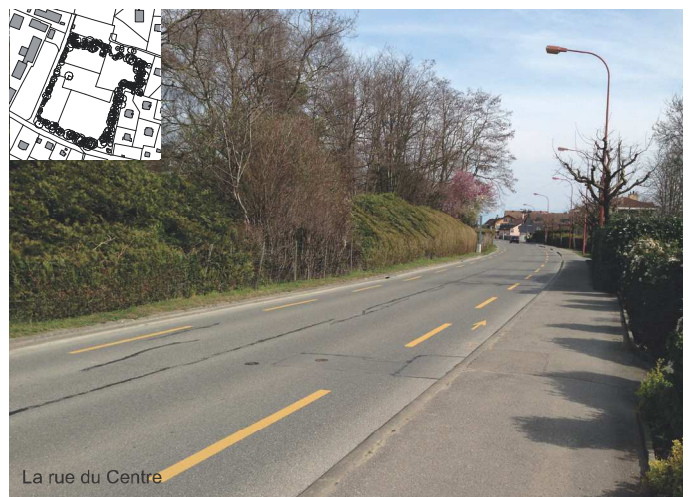
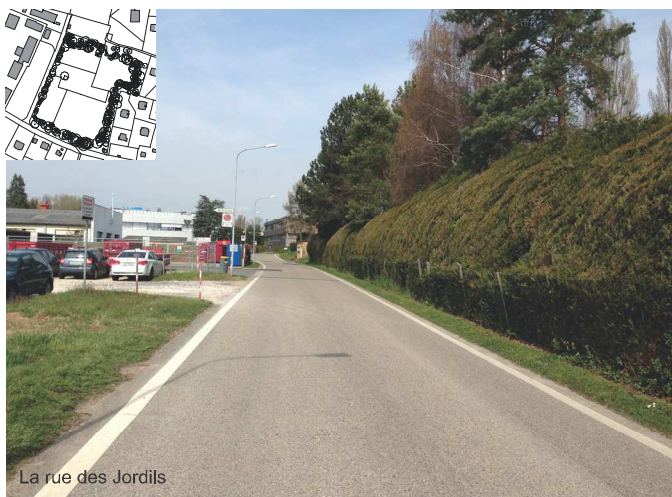
Serv. ID 2004/297
 Zone de verdure arborisée



Situation des servitudes existantes - sans échelle

Occupation actuelle du site

Le terrain est pratiquement plat. Néanmoins, son niveau moyen se situe légèrement plus bas que le niveau de la rue du Centre. Cultivé, il est ceinturé par un important cordon boisé. Dans le cadre du concours d'architecture, le jury a notamment recommandé au projet lauréat «d'éclaircir la ceinture de végétation située en périphérie du quartier (suppression des essences exotiques) tout en maintenant les arbres principaux qui confèrent une grande qualité au site. Assurer le contact visuel entre les voiries publiques adjacentes et le site aujourd'hui très peu perceptible depuis l'extérieur».



Inventaire des sites construits à protéger en Suisse

L'ISOS identifie Saint-Sulpice comme un village d'intérêt régional. Les terrains considérés ne sont pas inventoriés mais appartiennent à l'environnement du bourg caractérisé par un tissu bâti discontinu séparé par des espaces verts. Le projet urbanistique s'inspire de ce type d'urbanisation. L'ISOS fixe des objectifs de sauvegarde dont certains concernent l'aménagement de la rue du Centre qui borde (au sud) le PA «Sus le Jordil», notamment :

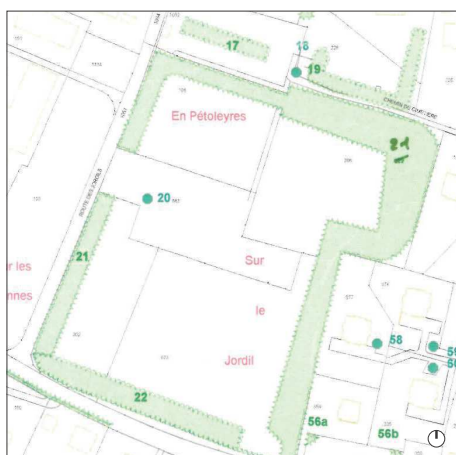
- *Le principe de rendre la rue principale de l'agglomération à l'ensemble des usagers est parfaitement compréhensible; toutefois, il conviendrait de veiller à une meilleure unité des matériaux, à une restauration des espaces intermédiaires initiaux, ainsi qu'à une cohérence renforcée entre les pleins et les vides.*
- *Accorder au mobilier urbain - abris de bus, éclairage public, signalisation - une attention critique, de manière à ne pas se contenter du simpliste recours au faux-vieux qui a pour effet une banalisation de l'entier du site.*

Inventaire des voies de communication historiques de Suisse

La rue du Centre est inventoriée par l'IVS comme suit :

Objet IVS	Itinéraire VD 979
Substance	Importance locale, tracé historique avec substance
Tracé	Echandens - Saint-Sulpice

Au droit du périmètre du PA, il est prévu que cette rue structurante fasse l'objet d'un réaménagement de son espace public de manière à sécuriser les parcours pour les usagers non motorisés et à limiter le transit des véhicules à travers le centre du village.



Extrait du plan de classement communal des arbres - sans échelle

Plan de classement communal des arbres

La Commune de Saint-Sulpice est au bénéfice d'un plan de classement communal des arbres approuvé par le Département compétent le 20 juin 2002. Ce document inventorie, à l'intérieur du périmètre du PA, les objets suivants :

N°	Essence	Type d'objet
20	noyer	arbre
21	pin sylvestre, peuplier, robinier, cerisier, mélèze, érable plane, bouleau, tilleul à petites feuilles, thuya géant, tilleul à grandes feuilles, érable sycomore, séquoia.	cordon boisé
22	noyer, mélèze, robinier, pin sylvestre, bouleau, érable sycomore, buissons.	haie

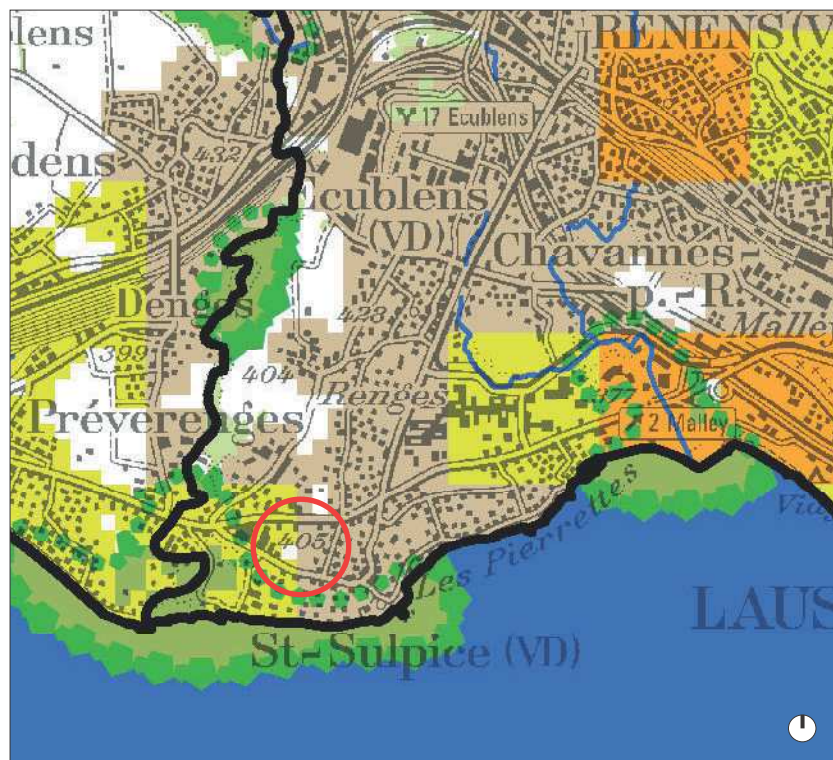
Le PA met tout en oeuvre pour préserver et mettre en valeur les objets protégés par le plan de classement et par les dispositions de son règlement qui demeurent applicables.

Itinéraires de randonnée pédestre

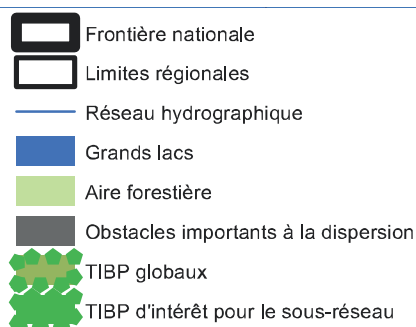
Le site est situé à proximité de deux itinéraires de randonnée pédestre: le long de la Venoge (nord-sud) et le long des rives du lac (est-ouest). Le PA assure la perméabilité du quartier pour les modes doux de déplacement qui pourront aisément rejoindre ces itinéraires de promenade.

Réseau écologique cantonal

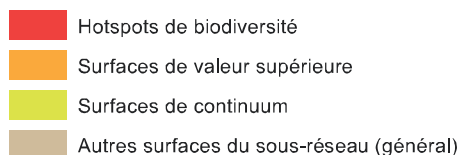
Le site constitue actuellement une entité cultivée ceinturée par l'urbanisation. Le REC ne recense aucune valeur particulière sur le site. En revanche, il met en évidence la richesse des rives du lac et de la Venoge situés à proximité du site. D'une manière générale, le REC relève que l'urbanisation alentour constitue un obstacle à la dispersion des espèces. Or, le PA interdit les clôtures ce qui favorisera sa perméabilité pour la petite faune.



Extrait du REC - carte du sous-réseau des milieux bâtis - échelle 1/50'000



Eléments du sous-réseau



Extrait du REC - carte du sous-réseau des forêts de plaine - échelle 1/50'000

2.3 Équipement du terrain (art. 19 LAT)

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. A ce titre, ils peuvent être considérés comme équipés. Les équipements nouveaux sont réalisables sans frais disproportionnés (art. 53 LATC).

Eaux claires. Les collecteurs d'évacuation des eaux claires (diamètres 250 mm et 300 mm) sont situés sous les rues adjacentes. La capacité de ces collecteurs doit être contrôlée. A ce titre, le règlement du PA demande - conformément au PGEE - que des solutions soient recherchées pour infiltrer les eaux claires dans le sous-sol et assurer la rétention des eaux de pluie. Dans cette optique, les toits plats doivent être pourvus d'au minimum 10 cm de substrat ce qui permet la rétention des eaux et la plantation de végétation. Le règlement exige qu'un concept de gestion des eaux claires soit fourni parallèlement à toutes demandes de permis de construire.

Eaux usées. Un collecteur d'évacuation des eaux usées (diamètre 250 mm) se situe à l'ouest du site au droit de la rue des Jordils. Ce collecteur semble dimensionné en suffisance pour recevoir les eaux usées du nouveau quartier.

PGEE. Le PGEE confirme les principes d'évacuation exposés ci-dessus. Il situe la limite du bassin versant au droit du PA «Sus le Jordil» et demande la réalisation d'un bassin d'infiltration. Les futures mises à jour du PGEE devront intégrer les nouvelles données induites par le PA, notamment les caractéristiques du sous-bassin versant EU et EC du quartier, avec l'adaptation du nombre équivalents-habitants et du coefficient de ruissellement.



Situation des collecteurs EC (bleu) et EU (rouge) - source : bureau Schopfer et Niggli SA - sans échelle

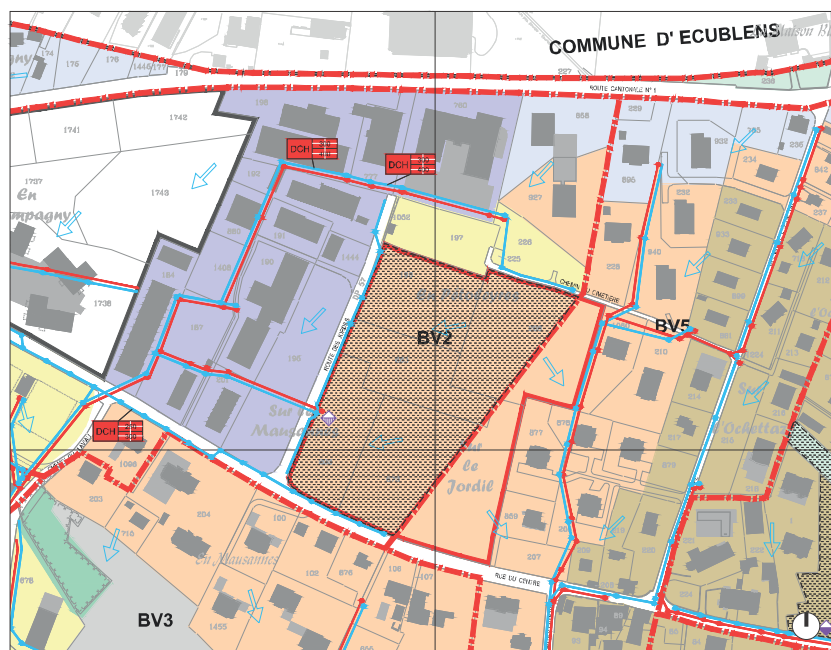
PGEE. Le PGEE confirme les principes d'évacuation exposés ci-dessus. Il situe la limite du bassin versant au droit du PA «Sus le Jordil» et demande la réalisation d'un bassin d'infiltration.

Réseau d'assainissement

- Limites bassin versant
- Sens d'écoulement général du bassin versant

Concept d'évacuation des eaux

-  Bassin d'infiltration
-  Bassin de rétention avec limitation de débit
-  Raccordement EU au réseau existant à étudier
-  BV du bassin d'infiltration / rétention



Extrait du PGEE - source : bureau Schopfer et Niggli SA - sans échelle

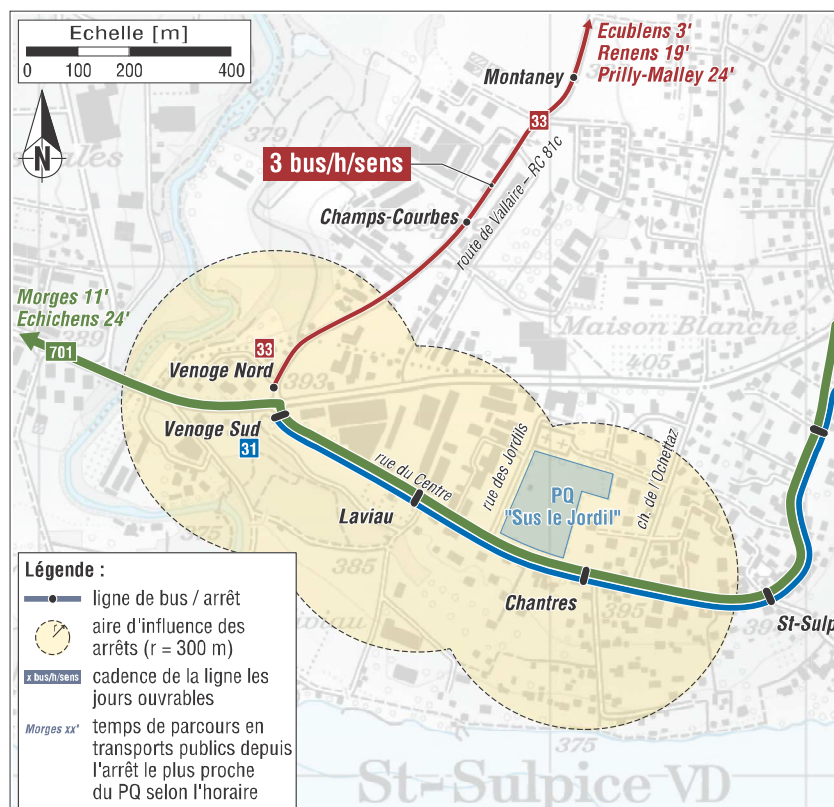
Eau potable. L'alimentation en eau potable est assurée par Eau Service (Ville de Lausanne). La commune de Saint-Sulpice est alimentée en eau potable par le réservoir de HautePierre situé sur les hauts de Morges à Echichens. L'eau de ce réservoir provient à 100% de l'usine de Saint-Sulpice qui traite l'eau du lac Léman par filtration sur sable.

Une conduite d'eau potable se situe sous la rue du Centre, c'est-à-dire à proximité directe du projet de PA «Sus le Jordil». Selon le Service de l'eau de la Ville de Lausanne et le service technique communal, cette conduite est dimensionnée en suffisance pour alimenter le futur quartier en eau potable.



Usine de traitement de l'eau de Saint-Sulpice

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).



Offre 2016 en transports publics - Transitec Ingénieurs-Conseils SA

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 RC 1)
- ~ 500 véh/j sur la rue des Jordils.

Les V85 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).

Charges de trafic. Les charges de trafic induites par le nouveau quartier sont estimées à 700 mouvements véhicules / jour (horizon 2030). Ces mouvements se répartiront sur le réseau routier conformément à la figure ci-dessous.

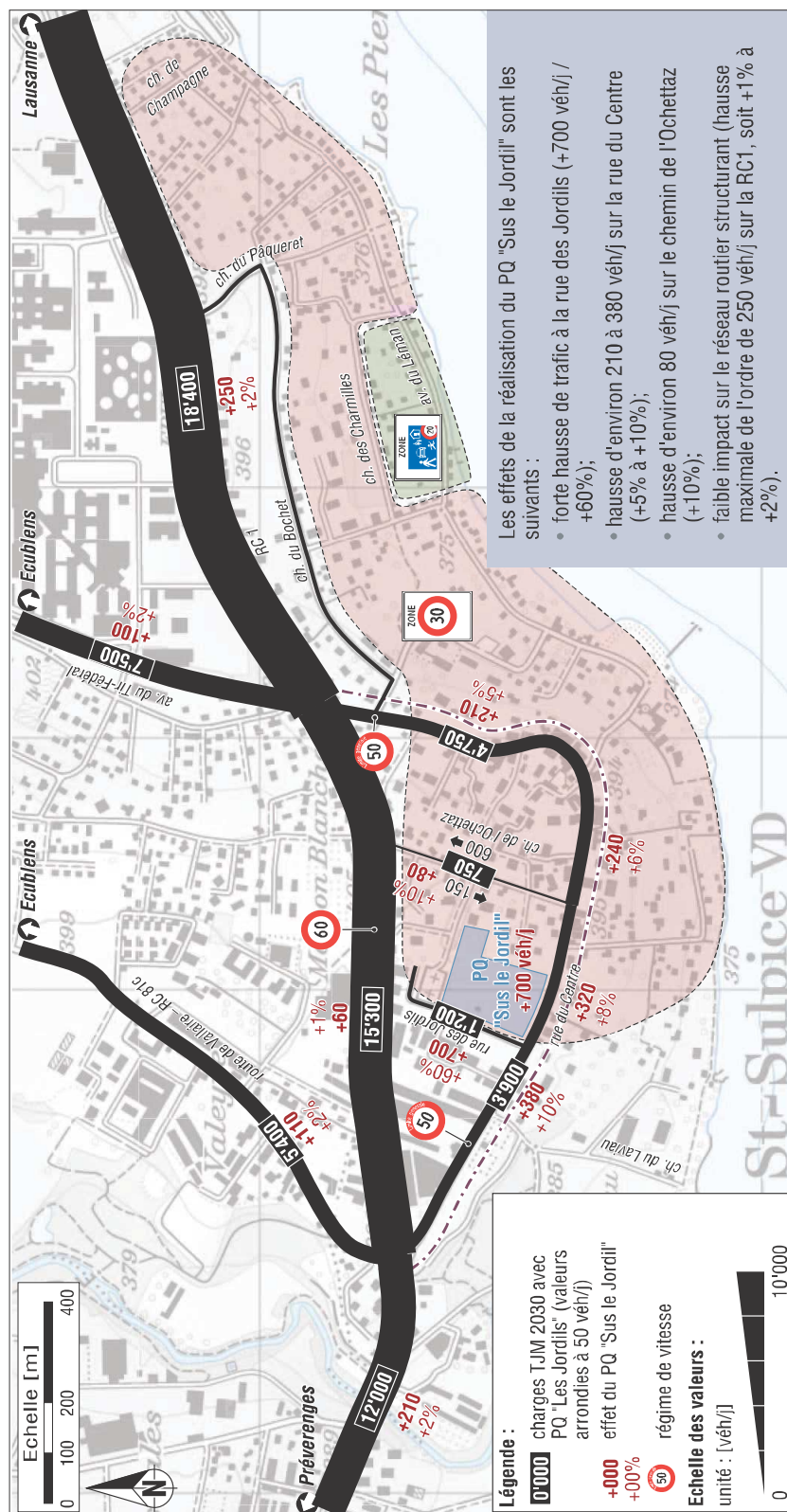


Schéma des charges de trafic futures (horizon 2030) - Transitec Ingénieurs-Conseils SA

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 rue des Jordils et du Centre fassent l'objet des 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

- marquer spatialement l'entrée dans la zone 30 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 mesures devant être coordonnées avec le projet d'architecture et paysager, elles seront déposées à l'enquête publique parallèlement aux demandes de permis de construire des bâtiments.



Les traversées piétonnes (rue du Centre) - échelle 1/1'000



Le parvis d'entrée au quartier et le trottoir le long de la rue des Jordils - échelle 1/1'000

2.4 Caractéristiques du projet

Urbanisation

La forme urbaine du nouveau quartier est le résultat d'un concours d'architecture organisé par le représentant du propriétaire. Il s'agit 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.).

Affectation du sol

Les terrains inclus dans le périmètre du PA «Sus le Jordil» (34'501 m²) sont affectés comme suit :

- zone de verdure (inconstructible) = 12'274 m²
- zone d'habitation de moyenne densité = 22'327 m²



Plan des affectations du sol - sans échelle



Situation des aires d'évolution des constructions - sans échelle

Capacité constructive

Dans la zone d'habitation de moyenne densité, les activités professionnelles compatibles avec l'habitation sont autorisées (DS II). Au minimum, 10% des logements destinés à la location doivent être conçus sous la forme de logements à loyer abordable destinés à des familles. La SPd maximum est fixée, pour chaque aire d'évolution des constructions, de la manière suivante :

Aire 1	1'630 m ²
Aire 2	1'670 m ²
Aire 3	1'920 m ²
Aire 4	1'310 m ²
Aire 5	2'170 m ²
Aire 6	2'280 m ²
Aire 7	2'310 m ²
Aire 8	2'170 m ²
Aire 9	1'540 m ²
Total	17'000 m²

Dès lors, l'IUS calculé sur la superficie de la zone d'habitation de moyenne densité est le suivant :

- $IUS = 17'000 \text{ m}^2 / 22'327 \text{ m}^2 = 0.76$

Cet indice est conforme à la densité minimum exigée par le PDCn. En effet, hors site stratégique, la densité minimale requise est de 125 habitants/emplois à l'hectare.

Conformément à la mesure A11 du PDCn, la croissance totale maximale en habitants dans le périmètre compact de l'agglomération est fixée à 75'810 habitants. Le plan d'affectation «Sus Je Jordil» fixe 17'000 m² de SPd, soit un potentiel de 340 habitants (zone d'habitation).

Le plan d'affectation «Sus Je Jordil» fait partie de l'inventaire des mesures non engagées avec un horizon de planification prévu en 2017 pour l'adoption par le Conseil communal. Le PALM fait état de 20'000 m² de SPd ce qui est supérieur au montant fixé par le PA.

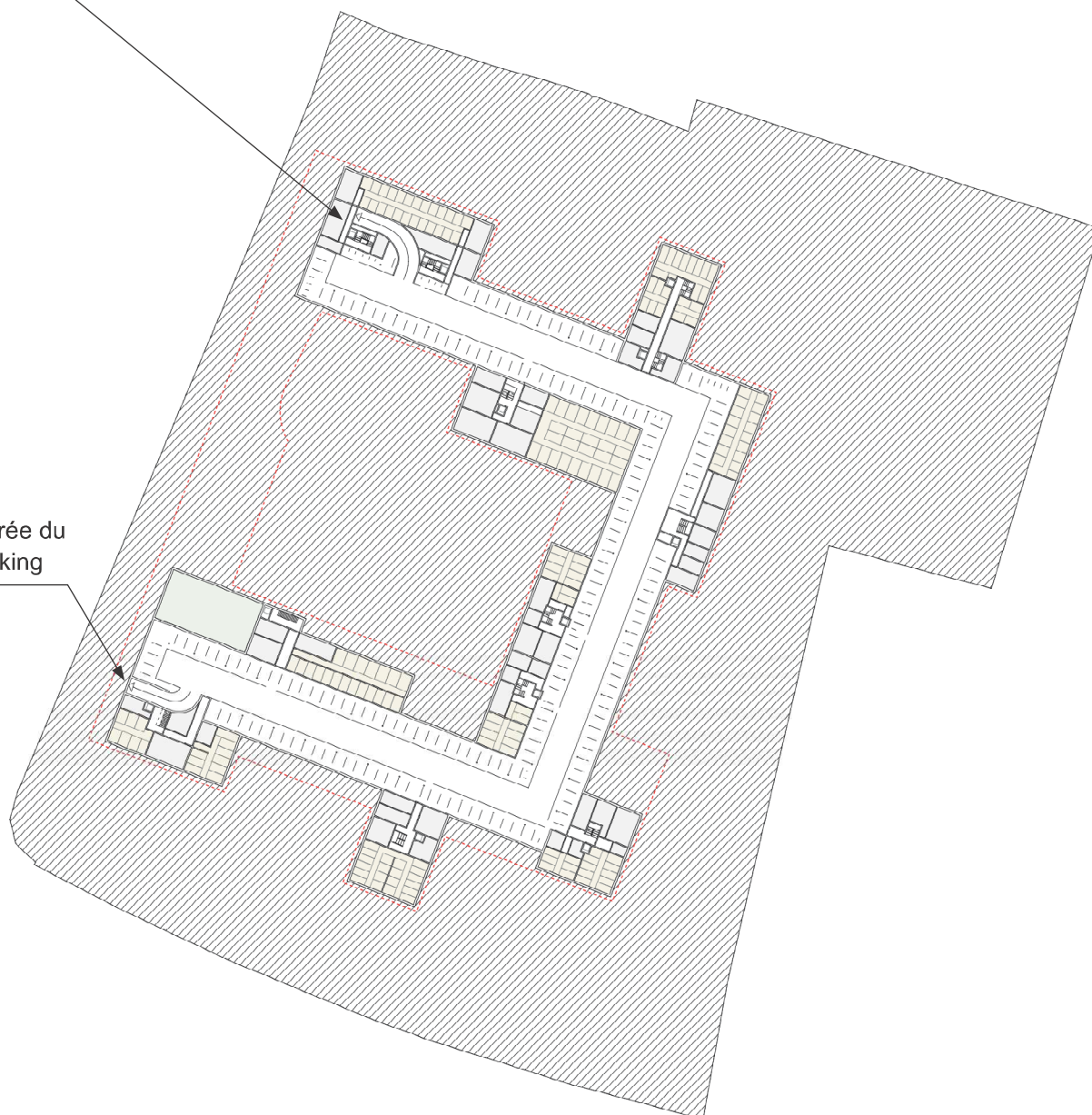
A ce titre, le plan d'affectation sera approuvé préalablement pour autant que les perspectives de croissance mentionnées dans la mesure A11 du PDCn, correspondant à 75'810 habitants pour le PALM, soient respectées.



Plan d'ensemble et coupe transversale - bureau Richter Dahl Rocha & Associés architectes SA - sans échelle

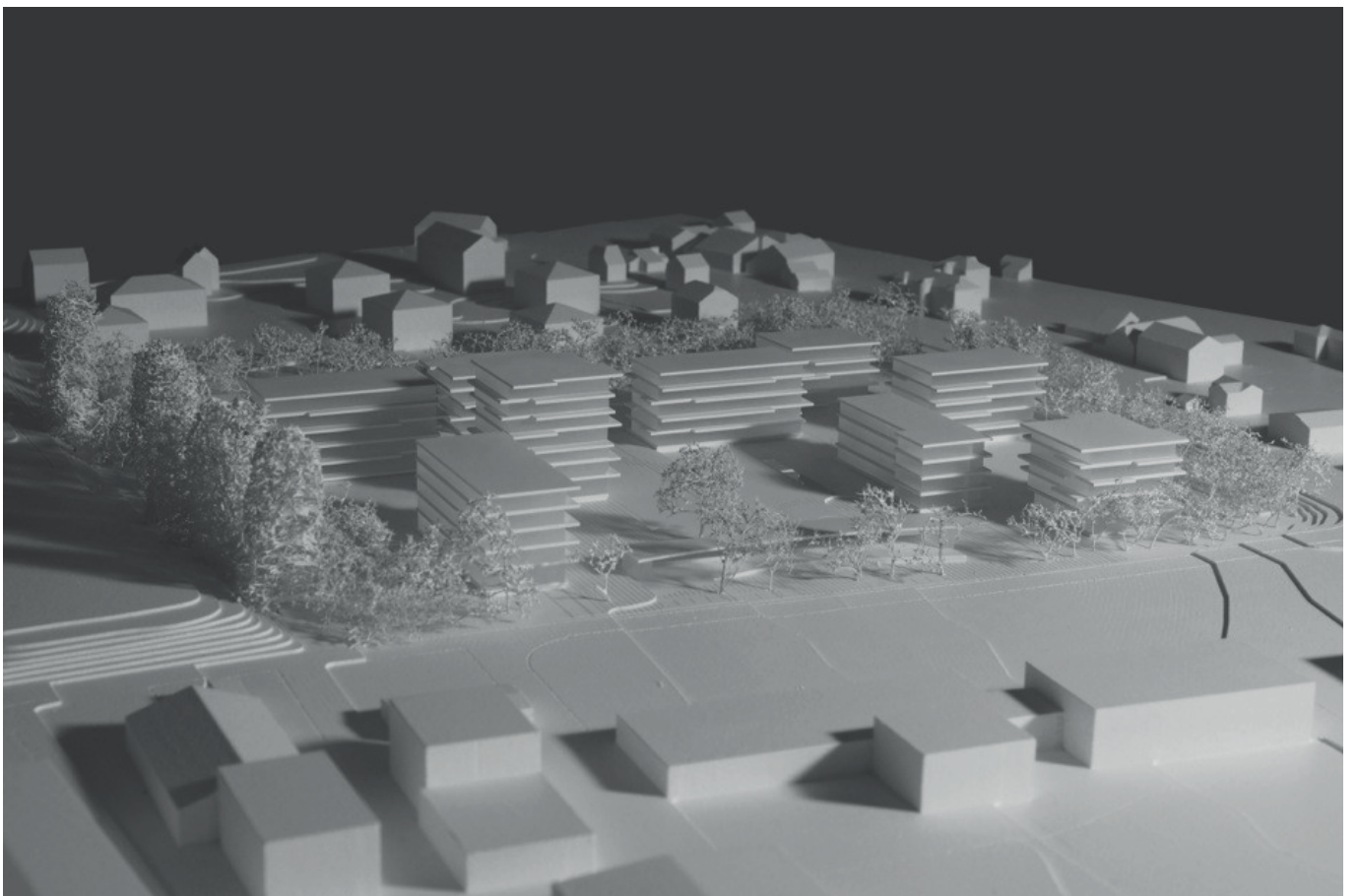
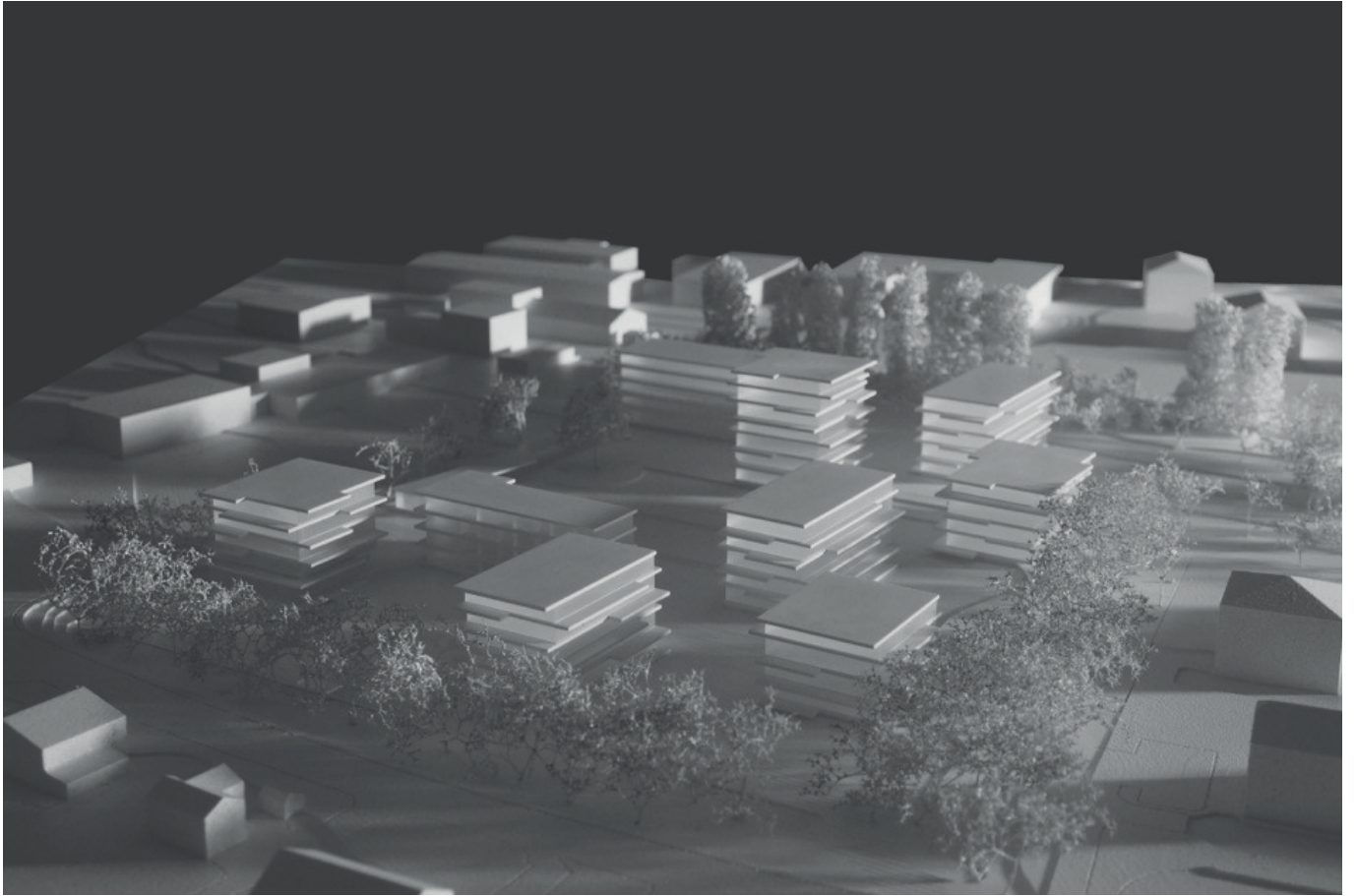
sortie du
parking

entrée du
parking



- Périimètre sous-sol PQ
- Locaux techniques
- Caves
- Centrale de chauffage quartier

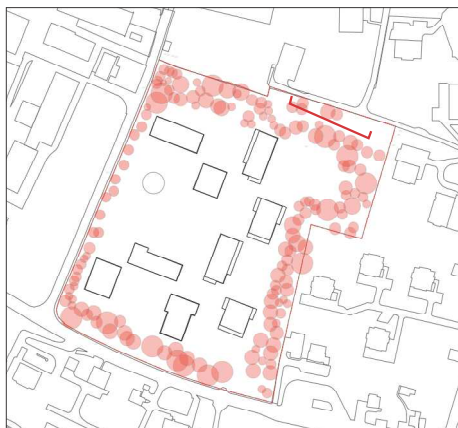




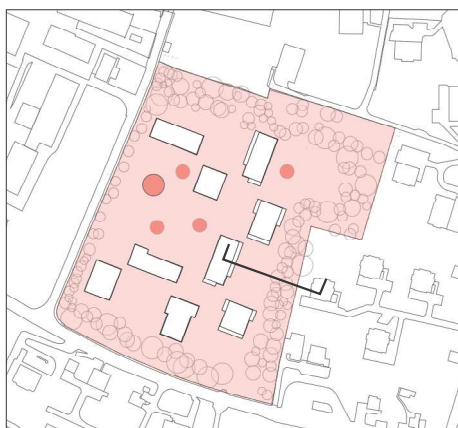
Photographies de la maquette - bureau Richter Dahl Rocha & Associés architectes SA



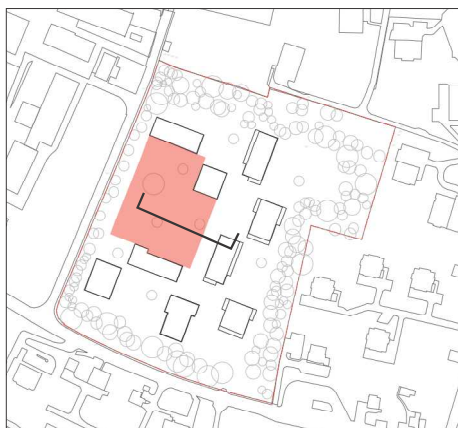
Images d'ambiances - bureau Richter Dahl Rocha & Associés architectes SA



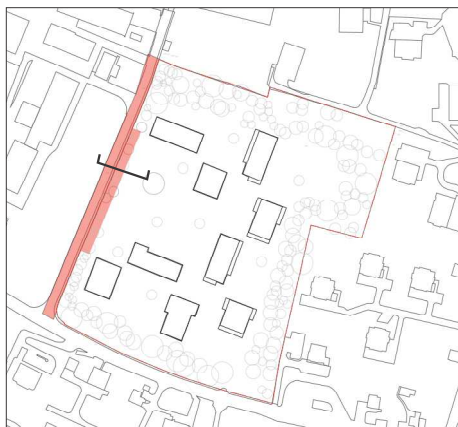
La ceinture arborée



Le parc unitaire



La place



La rue des Jordils

Paysage et aménagements extérieurs

Parallèlement au PA, un cahier de prescriptions paysagères a été établi par L'Atelier du Paysage (annexe 2). Ce document fixe des recommandations pour la mise en valeur et l'entretien des aménagements extérieurs. Le règlement du PA impose que, parallèlement à la demande de permis de construire du premier bâtiment, les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble de mise en valeur par un architecte-paysagiste. Ces aménagements doivent s'inspirer des principes contenus dans le cahier de prescriptions paysagères.

Le quartier est conçu de manière à offrir des espaces extérieurs de grande qualité avec des identités paysagères clairement définies, à savoir :

La ceinture arborée. Celle-ci est maintenue sur sa plus grande partie. Elle doit être entretenue, éclaircie et mise en valeur par un entretien régulier et par de nouvelles plantations indigènes.

Le parc unitaire. Il constitue le prolongement naturel des bâtiments. L'entretien de cette surface varie en fonction de son usage, tantôt collectif (aire de détente), tantôt plus sauvage (prairie).

La place. Située au coeur du quartier, la place accueille une aire publique de jeux et des jardins collectifs (plantages). A la fois minérale et végétale, elle assure la desserte des immeubles.

La rue des Jordils. Cette voie constitue l'accès principal au quartier. Cet espace se dilate pour marquer spatialement l'entrée dans le quartier. Cet espace d'accueil remplit une fonction de parvis et invite l'usager à se rendre au centre du quartier.

Par ailleurs, ce cahier formule des prescriptions pour le traitement paysager des thèmes suivants :

- le contact entre le parc et les immeubles
- les aires de jeux et de loisirs
- les plantages
- la gestion des eaux
- l'éclairage
- les écopoints
- les toitures.

Concept énergétique territorial

Le bureau Ecoscan SA a établi une notice d'impact sur l'environnement (annexe 1). Cette dernière comprend un concept énergétique territorial. Les besoins globaux de chaleur ont été estimés comme suit :

- chauffage : 683 MWh/an
- eau chaude sanitaire : 394 MWh/an
- électricité : 540 MWh/an
- froid de confort : 582 MWh/an

Cette investigation dresse les variantes envisageables pour les besoins de chaleur admissibles pour le chauffage des locaux. Trois variantes ont été étudiées en précisant les avantages et les inconvénients de chacune d'entre-elles.



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. 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.

En conclusion, le nouveau quartier répond à l'ensemble des contraintes légales en matière de protection de l'environnement. Il est conçu de manière à minimiser son impact sur la faune et la flore et à réduire au maximum les nuisances pour les riverains. Le règlement du PA reprend les conclusions de l'étude d'impact et fixe les éléments contraignants suivants :

Clôtures. Hormis en périphérie du site, les clôtures visant à fractionner les espaces extérieurs sont interdites.

Entretien des surfaces vertes. L'entretien des surfaces vertes doit être réalisé de manière à assurer une différenciation claire entre les surfaces de pelouse accessibles aux piétons et les surfaces de prairie non accessibles aux piétons.

Arbres. Le noyer protégé doit être maintenu et entretenu. Les arbres nouveaux doivent être choisis parmi des essences indigènes adaptées à la station. Durant les travaux, les recommandations édictées par l'Union suisse des services des parcs et promenades (VSSG/USSP) doivent être appliquées.

Cordon boisé. Ce cordon doit être conservé sur sa plus grande partie et doit être entretenu de manière à ne créer aucun danger pour les habitants riverains. Il doit être éclairci grâce à un nettoyage de la strate arbustive exotique ou invasive (thuyas en particulier). Des éclaircissements sélectifs 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.

Protection contre le bruit. Un DS II est attribué à l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du PA. Toute demande de permis de construire des bâtiments implantés dans les aires d'évolution des constructions n° 1, 3, et 4 doit être accompagnée d'une étude acoustique démontrant le respect des exigences fixées par l'OPB et l'efficacité des éventuelles mesures mises en œuvre.

Aspects fonciers (art. 50 LATC)

Parcellaire. Avant la mise en vigueur du PA, les 5 parcelles seront réunies et inscrites comme un seul bien-fonds au registre foncier.

Servitudes publiques. Le PA «Sus le Jordil» prévoit la réalisation d'aménagements collectifs dont l'usage sera garanti par le biais de servitudes publiques déposées à l'enquête publique parallèlement au PA, à savoir :

Servitude 1

Intitulé *Passage public pour les piétons, les vélos, les véhicules d'urgence et d'entretien, largeur utile minimum : 2,5 m*

Bénéficiaire *Saint-Sulpice la Commune*

Exercice *Tracé indicatif en jaune selon plan ci-dessous*

Servitude 2

Intitulé *Place publique de jeux (surface min. 500 m²)*

Bénéficiaire *Saint-Sulpice la Commune*

Exercice *Tracé indicatif en rouge selon plan ci-dessous*

Servitude 3

Intitulé *Aire publique de détente et de loisirs (surface min. 500 m²)*

Bénéficiaire *Saint-Sulpice la Commune*

Exercice *Tracé indicatif en bleu selon plan ci-dessous*

Une convention foncière (annexe 4) règle les modalités de mise en oeuvre, d'entretien et de financement de ces servitudes.

Aménagements routiers. Par ailleurs, les aménagements situés sur le DP communal (seuils, traversées piétonnes, arbres) devant être coordonnés avec le projet d'architecture, ils seront déposés à l'enquête publique parallèlement au projet de construction des bâtiments.

Servitude 3

Aire de détente et de loisirs

Servitude 2

Place publique de jeux

Servitude 1

Passage public pour les piétons, les vélos, les véhicules d'urgence et d'entretien



Situation des servitudes publiques à constituer - sans échelle

3. Conformité

3.1 Protection du milieu naturel

Hormis le cordon boisé, le site ne bénéficie actuellement pas d'une grande valeur écologique. Les diverses mesures de protection de l'environnement et de mise en valeur du paysage entreprises dans le cadre du PA sont de nature à améliorer la biodiversité. Pour mémoire, les mesures de protection et de valorisation du milieu naturel mises en oeuvre 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.



Le cordon boisé et le parc - ambiance indicative

3.2 Création et maintien du milieu bâti	Le PA «Sus le Jordil» permettra l'accueil d'un quartier de grande qualité architecturale dont le dynamisme profitera à l'ensemble de la collectivité. En effet, ce quartier prévoit la réalisation de plusieurs équipements publics (place de jeux, aire de détente et de loisirs, chemins piétons et cyclables) qui profiteront au plus grand nombre. Sont également prévus des logements seniors et des logements à loyers abordables qui permettront l'accueil d'une population variée.
3.3 Développement de la vie sociale et décentralisation	Le projet d'urbanisation, tel que proposé, fait la part belle aux espaces collectifs. Une place publique de jeux ainsi qu'une aire publique de détente et de loisirs sont prévues à l'intérieur du quartier. De plus, plusieurs itinéraires publics de mobilité douce relieront les différentes parties du site assurant une perméabilité idéale du nouveau quartier. Ces équipements sont de nature à améliorer la vie dans la Commune. Les droits à bâtir prévus dans le cadre du PA permettront l'accueil d'environ 350 habitants supplémentaires et de 5 emplois. Par ailleurs, au minimum, 10% des logements destinés à la location doivent être conçus sous la forme de logements à loyer abordable destinés à des familles.
3.4 Maintien des sources d'approvisionnement	Les surfaces situées à l'intérieur du périmètre du PA sont cultivées mais étant donné qu'elles sont affectées à la zone moyenne densité par le PGA, elles ne sont pas recensées en qualité de SDA. Aucune compensation n'est donc à prévoir.
3.5 Bilan des zones à bâtir (art. 52a OAT)	Aujourd'hui, les terrains sont entièrement affectés par le PGA de Saint-Sulpice à la zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT (zone de moyenne densité). Le PA «Sus le Jordil» affecte 12'274 m² (35%) à la zone de verdure inconstructible afin de protéger le cordon boisé existant situé en périphérie du terrain.
3.6 Compensation de la plus-value (art. 64 LATC)	L'article 64 de la LATC révisée le 1^{er} septembre 2018 stipule que : ¹ <i>Les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value.</i> ² <i>Est considéré comme avantage majeur constituant une plus-value l'augmentation sensible de valeur d'un bien-fonds qui résulte :</i> a. <i>du classement de celui-ci en zone à bâtir ou en zone spéciale;</i> b. <i>du changement d'affectation de la zone ou de la modification des autres prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir.</i> Les SPd attribuées par le PA «Sus le Jordil» sont équivalentes aux SPd attribuées par le PGA en vigueur (voir chapitre 2.1). Le PA n'offre donc aucun avantage majeur par rapport à la situation actuelle.

3.7
Disponibilité des terrains
(art. 52 LATC)

L'article 52 de la nouvelle LATC entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018 stipule que :

¹ *La commune assure la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir. Elle détermine les mesures.*

² *Pour assurer la disponibilité des terrains, la commune peut :*

a. soumettre une nouvelle mise en zone à bâtir liée spécifiquement à la réalisation d'un projet défini à la condition que la demande de permis de construire soit déposée dans les trois ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation et prévoir, si cette condition n'est pas remplie, que le terrain retourne à son affectation initiale, sans autre procédure.

La municipalité peut prolonger le délai de deux ans ;

b. lorsque l'intérêt public le justifie, notamment en cas de pénurie, imposer, dans son règlement, et pour une parcelle non bâtie, un délai de construction de 7 à 12 ans, et en cas d'inexécution, décider soit de déclasser le terrain concerné, soit de prendre les mesures fiscales prévues à l'alinéa 4 ;

c. conclure avec les propriétaires des contrats de droit administratif fixant les modalités de disponibilité. De tels contrats prévoient au moins le délai pour construire ainsi que les conséquences d'un non-respect de ce délai.

³ *Si les terrains ne sont pas construits, se situent en dehors du territoire urbanisé et ne sont pas nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir, la commune procède à leur changement d'affectation.*

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. En cas de non-respect de ce délai, les mesures fiscales prévues par l'art. 52 al. 4 et suivants LATC seront prises par la Commune.