

COMMUNE DE SAINT-SULPICE

PLAN D'AFFECTATION « VALLAIRE »

RAPPORT D'AMÉNAGEMENT (47 OAT)



Abréviations

CPT	Comité de pilotage technique
DS	Degré de sensibilité au bruit
EC / EU	Eaux claires / eaux usées
ECA	Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels
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 du 17.04.2018
LUS	Local à usage sensible au bruit
NORMAT	Normalisation des données de l'aménagement du territoire
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
OFROU	Office fédéral des routes
OPair	Ordonnance sur la protection de l'air
OPAM	Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit
ORNI	Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant
PALM	Projet d'agglomération Lausanne-Morges
PDCn	Plan directeur cantonal
PDCom	Plan directeur communal
PDi	Plan directeur intercommunal
PDL	Plan directeur localisé
PEC	Périmètre d'évolution des constructions
PGA	Plan général d'affectation
PPDE	Politique des pôles de développement
PA	Plan d'affectation *)
RC	Route cantonale
REC	Réseau écologique cantonal
SDA	Surfaces d'assolement
SDOL	Schéma directeur de l'Ouest lausannois
SDT	Service du développement territorial
SIA	Société des ingénieurs et des architectes
SN	Normes suisses
SPd	Surface de plancher déterminante
STd	Surface de terrain déterminante
TIBP	Territoire d'intérêt biologique prioritaire
TJM	Trafic journalier moyen
TP	Transports publics
VLI	Valeur limite d'immission
VSS	Union des professionnels suisse de la route

*) Le terme *plan d'affectation (PA)* «Vallaire» répond à la nouvelle dénomination introduite par la LATC du 17 avril 2018. Anciennement, le plan d'affectation «Vallaire» se dénommait *plan de quartier (PQ)* «Vallaire», selon l'art. 64 de la LATC du 04.12.1985. L'ancienne dénomination a été maintenue dans certains rapports annexés au présent document.

1. Présentation résumée	2
1.1 Contexte	
1.2 Planifications de rang supérieur	
2. Recevabilité	8
2.1 Personnes qualifiées (art. 3 LATC)	
2.2 Conditions formelles relatives à la composition du dossier	
3. Justification	11
3.1 Adaptations de la zone à bâtir (art. 15 LAT)	
3.2 Périmètre d'aménagement et disponibilité du site	
3.3 Démonstration de l'équipement du terrain (art. 19 LAT)	
3.4 Caractéristiques du projet	
4. Conformité	33
4.1 Protection du milieu naturel	
4.2 Création et maintien du milieu bâti	
4.3 Développement de la vie sociale et décentralisation	
4.4 Maintien des sources d'approvisionnement	
4.5 Bilan des zones à bâtir (art. 38 LAT)	
5. Annexes	38

Le rapport d'aménagement établi conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire est destiné à l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans et des règlements.

Les informations qu'il contient ont une valeur indicative. Elles ne constituent pour les particuliers aucune contrainte et pour les autorités aucune obligation.

Pendant le déroulement de la procédure d'adoption des mesures d'aménagement projetées, le rapport peut être consulté mais son contenu ne peut être sujet à opposition.

1. Présentation résumée

1.1 Contexte

Le site occupe la totalité de la parcelle n°164, située dans la localité de Saint-Sulpice. De propriété privée (VISION Real Estate Development SA), sa superficie est de 7'958 m². Ce terrain, positionné à l'entrée ouest du village de Saint-Sulpice et au nord de la route cantonale 1 (RC1), constitue un site privilégié au cœur de l'agglomération Lausanne-Morges. Le projet d'agglomération 2012 du PALM définit ce secteur comme un site stratégique (site stratégique G «zones d'activités Saint-Sulpice / Ecublens», également mentionné comme «Vallaire-Venoge»), dont le statut est confirmé par le projet d'agglomération 2016 actuellement en cours de consultation.

Le plan général d'affectation (PGA) de la commune de Saint-Sulpice, entré en vigueur le 18.08.2011, affecte cette parcelle à la *zone mixte d'activités artisanales et tertiaires et d'habitation de forte densité*, avec une capacité constructive définie par un IUS de 0.66. Sur les biens-fonds privés, la *zone mixte* d'activités artisanales et tertiaires et d'habitation de forte densité est affectée aux constructions, installations et aménagements en relation avec une activité socio-économique (de type artisanal, commercial, touristique, technique ou administratif) ou à l'habitation permanente, dans la mesure où celle-ci représente au plus les 75% de la capacité constructive attribuée.

Actuellement, le propriétaire a réalisé un projet de développement mixte (habitation et activité) conforme à la mesure d'utilisation du sol définie par la zone.

Cette 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. Les bâtiments en cours de réalisation sont conçus pour pouvoir être surélevés afin d'atteindre la densité requise par les planifications supérieures, qui est également désirée par le propriétaire.

Une procédure de plan d'affectation est à ce titre nécessaire et souhaitable, d'une part pour permettre d'adapter l'affectation à la densité requise pour un site stratégique et d'autre part pour garantir la coordination avec les développements futurs souhaités sur les autres parcelles proches, également affectées en zone mixte, notamment en termes d'accessibilité en lien avec le réaménagement de la RC 1b. Une procédure de plan d'affectation permettrait également de garantir une «qualité d'aménagement».

Localisation du PA «Vallaire»



Vue aérienne du site

1.2 Planifications de rang supérieur

Plan directeur cantonal

Le PDCn entré en vigueur le 1er août 2008 a subi plusieurs adaptations. La 4ème adaptation du PDCn, basée sur les principes de la nouvelle LAT, a été adoptée par le Grand Conseil puis le Conseil d'Etat les 20 et 21 juin 2017. Elle est actuellement en cours d'approbation par le Conseil fédéral et constitue la référence en matière d'aménagement du territoire. Le PA «Vallaire» est en conformité avec les principes d'aménagement cantonaux et il contribue en particulier à répondre aux mesures suivantes du PDCn :

Actions cantonales	Actions du PA
Mesure A11 <i>Zones d'habitation et mixtes</i>	Le PA «Vallaire» permet de densifier le territoire urbanisé et d'atteindre la densité minimale de 250 habitants + emplois à l'hectare requise dans les sites stratégiques d'agglomération et de développement mixtes.
Mesure A23 <i>Mobilité douce</i>	Le PA «Vallaire» contribue à garantir une perméabilité accrue du quartier par la mobilité douce.
Mesure B12 <i>Centres cantonaux et régionaux</i> Mesure R11 <i>Agglomération Lausanne-Morges</i>	Le PA «Vallaire» s'inscrit dans le périmètre compact du PALM et il contribue à la mise en oeuvre des objectifs et principes de localisation du PALM, arrêtés en partenariat avec les régions et les communes.

Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)

La Commune de Saint-Sulpice fait partie du périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges.

Le PALM est un document de référence pour le Canton, les communes et les régions de l'agglomération Lausanne-Morges initié en 2007. En signant, le 8 décembre 2016, le PALM de 3ème génération, les partenaires s'engagent à poursuivre les orientations stratégiques ainsi qu'à financer et à concrétiser les mesures prévues.

Le PALM 2016 confirme et renforce les huit orientations stratégiques relatives aux grands principes d'aménagement, déjà inscrites dans le PALM 2012 - urbanisation, mobilité et environnement - (PALM 2016, volet A - rapport de projet, p. 162) auxquelles le PA «Vallaire» s'attache à rester conforme, notamment :

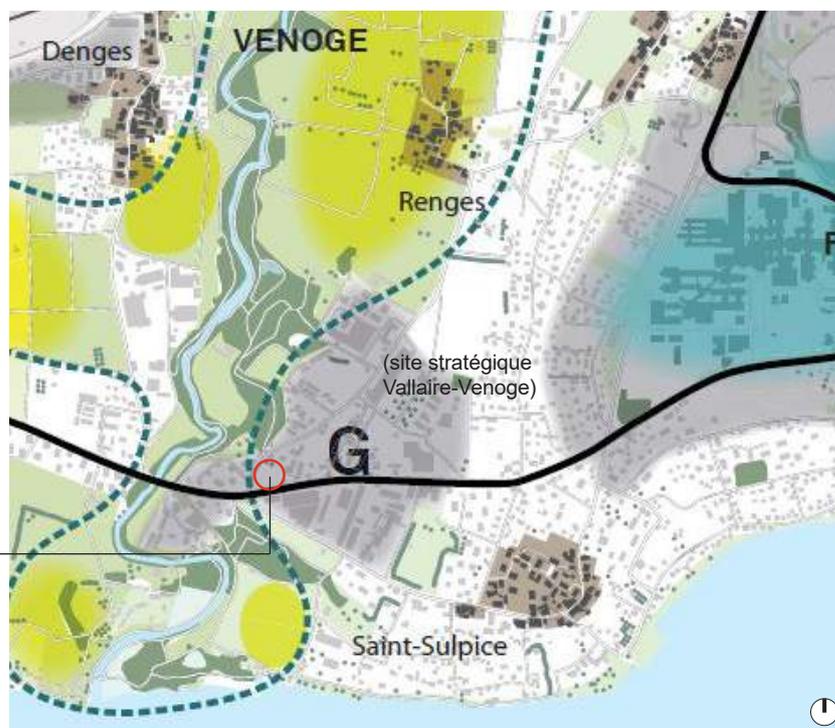
- *développer l'agglomération vers l'intérieur ;*
- *faire de l'armature urbaine la structure ;*
- *intensifier la vie urbaine en alliant qualité et densité ;*
- *appuyer une politique proactive de production de logements répondant aux besoins des différentes catégories sociales ;*
- *développer une mobilité favorisant les modes de transport durables, en lien avec l'urbanisation ;*
- *aménager un réseau d'espaces verts, naturels et agricoles à l'échelle de l'agglomération ;*
- *renforcer la performance environnementale de l'agglomération ;*
- *mettre en oeuvre des mesures de conduite partenariale pour répondre aux spécificités de gouvernance de l'agglomération.*

Des mesures infrastructurelles du PALM 2016 concernent par ailleurs directement le PA «Vallaire»: la mesure 23a, visant à créer un axe TP structurant sur la RC1 reliant les Hautes-Ecoles à la halte de Prilly-Malley et Morges, ainsi que la mesure 5, visant à requalifier la RC 1b afin d'améliorer la sécurité et l'accessibilité multimodale. Le projet de PA est coordonné à ce projet de réaménagement et il réserve les emprises suffisantes à leur réalisation à travers une *aire de mouvement*, qui est inconstructible. Le PALM identifie en outre le secteur situé en bordure directe de la RC 1b à l'ouest de la commune de St-Sulpice comme site stratégique (site G - Zones d'activités St-Sulpice – Ecublens, Vallaire - Venoge):

«En grande partie urbanisé, ce site doit gagner en attractivité par la promotion d'activités diversifiées et d'entreprises de qualité ainsi que par un soin particulier accordé au paysage et à l'architecture. La proximité avec le lac, la Venoge et les Hautes-Ecoles, ainsi que le renforcement prévu du réseau de bus dans ce secteur, sont autant d'atouts pour un habitat dense et de qualité, accueillant une faible part de logements complémentaires aux activités».

-  périmètre compact
-  site stratégique d'agglomération
-  tissu bâti des centres
-  centre villageois historique
-  réseau TP structurant
-  polarité d'équipements collectifs
-  polarité d'équip. coll. hors périmètre compact
-  parc d'agglomération
-  parc d'agglomération hors périmètre compact

Localisation du PA «Vallaire»



Extrait du principe d'urbanisation 2030 du projet d'agglomération Lausanne-Morges
- sans échelle -

Le schéma directeur de l'ouest lausannois

Le SDOL est un « projet de territoire » qui donne une vision commune de l'aménagement urbain à long terme de l'Ouest lausannois. Signé en 2004, il porte jusqu'à l'horizon 2020. Il repose sur l'engagement des 8 communes concernées, dont la Commune de Saint-Sulpice. La mise en oeuvre du schéma directeur se fait par le biais de sept « chantiers d'études » qui sont autant d'études intercommunales, quatre étant de nature géographique et trois thématique. A l'intérieur de chaque chantier, des projets sont développés sur des sous-secteurs ou des sous-thématiques en vue d'une réalisation concrète sur le terrain. Le site du PA «Vallaire» est concerné en particulier par le *chantier 4 - zone d'activités Saint-Sulpice / Ecublens*.

Le SDOL confère une vocation mixte avec une densité élevée au terrain de la commune de Saint-Sulpice situé en bordure nord de la RC 1b et à l'est de la route de Vallaire.

- Légende
- Développement urbain dans les secteurs stratégiques:
- Vocation mixte, prédominance habitations, densité faible / moyenne
 - Vocation mixte, prédominance activités, densité élevée
 - Vocation mixte, prédominance activités, densité faible / moyenne
 - Nouveaux équipements publics / emplacement à préciser
 - Nouveaux espaces publics majeurs
 - ▬ Axes urbains majeurs à requalifier
 - ✱ Point de repère architectural / activateur urbain existant
 - ✱ Localisations possibles pour points de repères architecturaux / activateurs urbains
 - - - - - Axes forts de transport public urbain

Localisation du PA «Vallaire»

Extrait de la carte de synthèse urbanisation-paysage du SDOL - sans échelle -



Le chantier 4, zone d'activités Saint-Sulpice / Ecublens, a été réalisé sous la forme d'un schéma qui fixe les lignes directrices et la stratégie d'aménagement pour le secteur. Il est destiné principalement à orienter les planifications et les projets de construction à venir, en fixant les lignes directrices thématiques en matière de mobilité et d'espaces publics, d'urbanisation et de mixité, ainsi que d'environnement et de paysage naturel. L'étude propose une structuration des zones d'activités de St-Sulpice et d'Ecublens de sorte à créer, à long terme, une «entité urbaine multifonctionnelle». Elle définit, en outre, l'organisation, la densité et le type de tissu bâti, le traitement des espaces extérieurs des bâtiments et la structuration des voies de circulation.

- ▬ réseau routier principal
- ▬ réseau routier secondaire
- ▬ rues, espaces publics
- ⋯ cheminement piétonnier
- giratoire nouveau
- arrêt de bus TL existant (rayon 300 m)
- plantations principales et secondaires
- espace de verdure et de détente
- jardin à caractère privatif

Localisation du PA «Vallaire»

Extrait du plan de synthèse à long terme du chantier 4 du SDOL - sans échelle -



Plan directeur intercommunal (PDi)

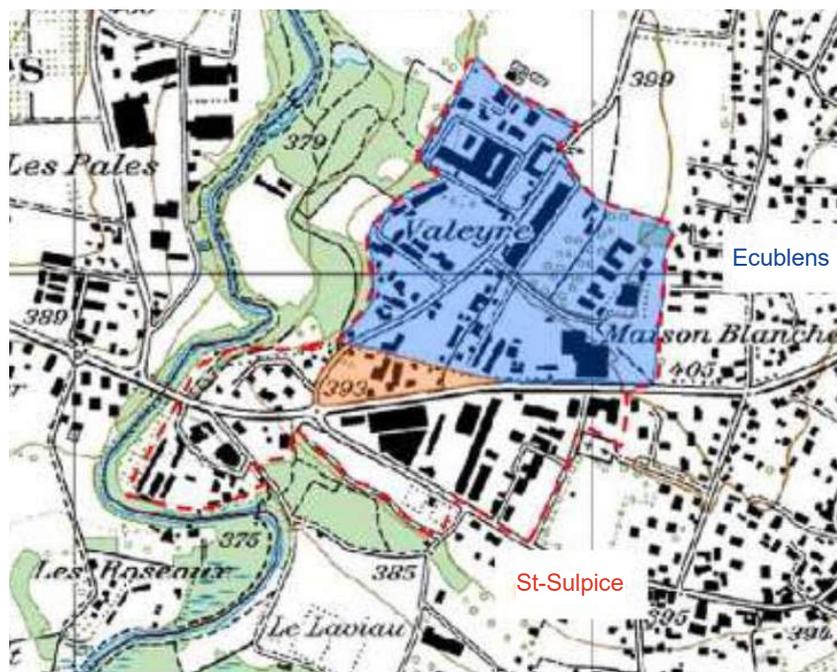
Un plan directeur intercommunal (PDi) est en cours d'élaboration sur les huit communes du SDOL, en vue de remplacer, dans une démarche coordonnée, les huit plans directeurs communaux actuels. Le PDCOM de Saint-Sulpice, entré en vigueur le 25 août 1999 et dont les principes directeurs sont caduques, sera remplacé par le PDi. Ce document, élaboré sur la base des nombreuses études effectuées cette dernière décennie dans le cadre du SDOL, est prévu d'être adopté par les conseils communaux à l'horizon 2019.

Image directrice Vallaire - Venoge

Une démarche de PDL intercommunal a été lancée en 2010 par les communes d'Ecublens et de Saint-Sulpice sur une entité territorialement cohérente dont les parcelles avaient un besoin de planification avéré. Cette procédure visait à concrétiser et à compléter les lignes directrices et les stratégies d'aménagement du chantier 4 «zones d'activités St-Sulpice/Écublens» (juin 2006, publication du SDOL) et à approfondir certaines thématiques dans un document contraignant pour les autorités et soumis à consultation publique.

Cette procédure n'a pas abouti, mais elle a permis de préciser des objectifs de développement, en préconisant notamment une densification du secteur et une requalification des espaces publics dans la perspective de créer, à terme, un nouveau « morceau de ville » à l'entrée du grand Lausanne.

En remplacement du PDL, une vision d'aménagement simplifiée, sans consultation publique, a été lancée sous la forme d'une image directrice, qui est actuellement en cours d'élaboration sur la commune d'Ecublens. Le contenu de cette image sera formalisé dans le PDi de l'Ouest. Le PA Vallaire ainsi que la vision de développement de la Municipalité de Saint-Sulpice au nord de la RC1, qui se trouve illustrée dans le schéma directeur joint au présent rapport, sont conformes et compatibles avec les premières conclusions de l'image directrice Vallaire-Venoge.



Périmètre du PDL
- sans échelle -

— Périmètre du chantier 4
Périmètres du PDL, couleur selon la commune

Politique des pôles de développement (PPDE)

Le projet se situe dans le site 9.d1 Vallaire-Venoge - requalification de zones d'activités en zones mixtes à forte densité de la politique des pôles de développement, pour lequel les objectifs suivants sont définis:

- créer une entité urbaine multifonctionnelle et un morceau de ville favorable au travail, à l'habitat et aux loisirs,
- développer un pôle d'activités socio-économiques par la promotion d'activités permettant la mixité avec de l'habitat et des équipements,
- développer une mixité programmatique activités / logements (sociale et fonctionnelle),
- valoriser la mobilité douce par la création ou la recomposition du réseau des espaces publics,
- développer l'accessibilité du site par les transports publics urbains
- améliorer l'accessibilité routière (desserte, fonctionnement, sécurité),
- renforcer le maillage écologique Venoge-Ecublens.

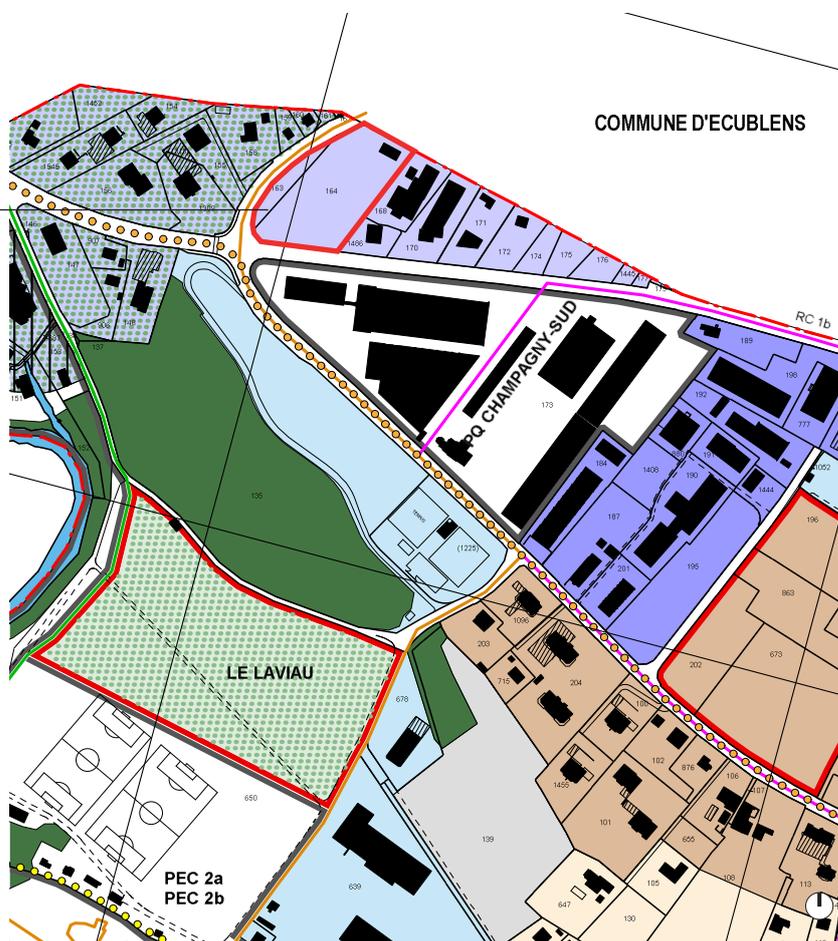
Plan général d'affectation

Le plan général d'affectation (PGA) de la commune de St-Sulpice, mis en vigueur le 18.08.2011, affecte la parcelle n°164 en zone mixte d'activités artisanales et tertiaires et d'habitation de forte densité, au même titre que les autres parcelles communales au nord de la route RC 1b et à l'ouest de la route de Vallaire.

Localisation du PA «Vallaire»

	ZONE VILLAGE
	ZONE MOYENNE DENSITE
	ZONE FAIBLE DENSITE
	ZONE MIXTE
	ZONE MIXTE ARBOREE
	ZONE ACTIVITES
	ZONE UTILITE PUBLIQUE
	ZONE LOISIRS ET EQUIPEMENTS
	ZONE VERDURE
	ZONE INTERMEDIAIRE
	AIRE FORESTIERE
	VOIE DE CIRCULATION
	SECTEUR A PRESCRIPTIONS SPECIALES
	SURFACE A OCCUPER PAR PLAN SPECIAL
	SURFACE REGIE PAR PLAN SPECIAL

Extrait du PGA
- sans échelle -



2. Recevabilité

2.1 Personnes qualifiées (art. 3 LATC)

Le maître d'ouvrage, par l'intermédiaire de la Municipalité de Saint-Sulpice, a mandaté le bureau Plarel SA, architectes et urbanistes associés à Lausanne, pour réaliser le PA «Vallaire».

Le bureau Plarel, par son expérience et ses qualifications, répond aux exigences de l'article 3 LATC.

Les bureaux suivants collaborent également à l'étude du PA :

David Weibel Architecte, Lausanne

Projet d'architecture et projet de surélévation des bâtiments.

Tekhne SA, Lausanne

Gestion du projet de construction.

SD Ingénierie, Lausanne

Projet de réaménagement de la RC1 entre l'avenue du Tir-Fédéral et le franchissement de la Venoge.

Ecoscan SA, études en environnement, Lausanne

Notice d'impact sur l'environnement.

Transitec SA, ingénieurs en mobilité, Lausanne

Projet routier, étude de trafic, besoins en stationnement et incidences sur le trafic.

BBHN SA, ingénieurs géomètres officiels, Morges

Plan cadastral de base et fichiers informatiques selon la directive NORMAT.

2.2 Conditions formelles relatives à la composition du dossier

Information et consultation

Le PA a été élaboré en coordination avec les acteurs mentionnés ci-dessous :

- la Municipalité ;
- le service technique et police des constructions de la Commune de Saint-Sulpice;
- l'urbaniste-conseil de la commune, le bureau ABA Partenaires SA;
- le maître d'ouvrage ;
- le service du développement territorial (SDT);
- le schéma directeur de l'ouest lausannois (SDOL).

Le PA a été élaboré sous la responsabilité de la Municipalité de Saint-Sulpice. L'information à la population, ainsi qu'aux voisins directement concernés par le projet de PA, sera assurée pendant l'enquête publique du dossier.

Le projet de PA a été transmis aux transports publics lausannois. Leur préavis est annexé au dossier.

D'entente avec le SDOL, il a été convenu que ce projet de PA serait présenté, en parallèle de son examen préalable, à la cellule de pilotage du SDOL. Le préavis de cette cellule est remis en annexe.

Directive NORMAT

Le dossier est établi sur la base des données cadastrales fournies et authentifiées par un géomètre officiel. Le dossier est remis au Service du développement territorial sur support informatique avant l'enquête publique du présent PA.

Le contenu et le format informatique des fichiers répondent aux conditions fixées par la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (NORMAT).

Composition du dossier

Le dossier complet, transmis par la Municipalité au Service du développement territorial (SDT) pour un examen préalable, est composé des documents suivants :

- le plan (échelle 1/500) et les coupes (échelle 1/500), accompagnés du règlement du plan d'affectation ;
- le présent rapport d'aménagement établi au sens de l'article 47 OAT et ses annexes.

Documents particuliers (annexés au présent rapport):

Notice d'impact sur l'environnement. Ce rapport, rédigé par le bureau Ecoscan, aborde les problématiques environnementales, en particulier la protection contre les nuisances sonores et la protection de l'air. Cette étude se trouve en annexe et ses éléments essentiels sont repris dans le présent rapport.

Étude de mobilité. Ce rapport, rédigé par le bureau Transitec, définit les besoins en stationnement nécessaires au développement du projet, les principes d'accessibilité pour tous les modes et pour les diverses étapes du projet, ainsi que la génération de trafic et ses effets sur le réseau routier. Il définit également les éventuelles mesures d'accompagnement nécessaires et/ou recommandées pour garantir la bonne accessibilité du quartier et le bon fonctionnement des réseaux de transport. Cette étude se trouve en annexe et ses éléments essentiels sont repris dans le présent rapport.

Schéma directeur «Vallaire». Ce schéma directeur est établi sur les 12 parcelles affectées en zone mixte d'activités artisanales et tertiaires et d'habitation de forte densité par le PGA de Saint-Sulpice au nord de la RC 1b, qui constituent une unité d'aménagement cohérente en termes de mobilité et de principes d'urbanisation.

Ce document stratégique émane de la volonté de la Municipalité de fixer une vision d'aménagement coordonnée pour ce périmètre, constatant que l'affectation de l'ensemble du périmètre n'est pas possible à ce jour. Les propriétaires des parcelles situées en dehors du PA «Vallaire» n'ont en effet pas la volonté de réaliser leurs biens-fonds dans l'horizon de planification de 15 ans défini par la LAT.

Sous la forme d'un plan d'intentions de la Municipalité, le schéma directeur permet d'établir des principes directeurs permettant la bonne coordination des futures planifications du secteur avec le PA «Vallaire».

Chronologie

Les étapes importantes relatives à la mise en valeur du site sont résumées ci-dessous:

2006	Validation des lignes directrices et stratégie d'aménagement des zones d'activités de St-Sulpice / Ecublens, chantier 4 SDOL;
2007	Entrée en vigueur du PALM inscrivant la parcelle n°164 dans le site stratégique G;
2010	Lancement du PDL intercommunal «Vallaire - Venoge»;
2015	Lancement du PA «Vallaire»;
2016	Construction d'un immeuble d'activités, de trois immeubles de logements et d'un garage souterrain sur la parcelle n°164 selon le règlement en vigueur; Accord préliminaire du SDT pour l'établissement d'un PA sur l'ensemble du secteur «Vallaire» (12 parcelles);
7 décembre 2016	Séance de présentation du PA et du schéma directeur au SDT. Accord du service pour la réalisation du PA sur une seule parcelle;
février 2017	Envoi du dossier pour examen préalable des services cantonaux;
octobre 2017	Réception du dossier d'examen préalable par les services cantonaux;
avril 2018	Envoi du dossier pour ultime contrôle des services cantonaux;
juillet 2018	Réception de l'ultime contrôle des services cantonaux;
août 2018	Enquête publique du PA.

3. Justification

3.1 Adaptations de la zone à bâtir (art. 15 LAT)

Le plan général d'affectation (PGA) de la commune de Saint-Sulpice, entré en vigueur le 18.08.2011, affecte cette parcelle à la *zone mixte d'activités artisanales et tertiaires et d'habitation de forte densité*. Le PALM définit ce secteur comme un site stratégique (site G).

Actuellement, le propriétaire a réalisé un projet de développement mixte (habitation et activité) conforme à la zone et à la mesure d'utilisation du sol définie par le PGA (IUS de 0.66).

Cette 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.

De plus, les règles actuelles du PGA limitent la hauteur des bâtiments à 11,00 m à l'arête supérieure de la corniche ou du chéneau et à 13,00 m au faite par rapport au terrain naturel. Cette limite de hauteur est trop restrictive en regard des densités visées dans les sites stratégiques et elle est inadaptée à la fonction que ce site est destiné à assumer dans l'agglomération. La parcelle n°164, en bordure de la RC 1b, se situe en effet à l'extrémité ouest de Saint-Sulpice, dont le statut d'entrée de ville doit être affirmé par un front bâti suffisamment élevé, en cohérence avec l'aménagement de la partie sud de la RC 1b. Le quartier de Champagny, en vis-à-vis de la parcelle n°164 au sud de la route cantonale, a été réalisé en 2013 sur la base du PA «En Champagny Sud», entré en vigueur le 08.07.2008. Sur ce dernier sont érigés des bâtiments dont les hauteurs s'élèvent à R+4. Des gabarits identiques seraient souhaitables sur la parcelle n°164, à travers une surélévation de deux étages ou d'un étage plus attique des bâtiments actuels. Les bâtiments en cours de réalisation sont en effet conçus structurellement et dimensionnés pour pouvoir être surélevés, selon la volonté expresse du propriétaire, afin d'atteindre la densité requise par les planifications supérieures.

En conséquence, l'établissement de nouvelles règles relatives aux hauteurs des bâtiments et à la mesure d'utilisation du sol, de manière adaptée 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.

3.2 Périmètre d'aménagement et disponibilité du site

A - PERIMETRE D'AMENAGEMENT

Périmètre du PA

Le périmètre du PA «Vallaire», correspondant à la totalité de la parcelle n°164, totalise une superficie de 7'958 m²:

Parcelle n°	Propriétaire	Surface (m ²)
164	VISION Real Estate Development SA	7'958

À proximité immédiate de la Venoge, il est délimité par la RC 1b au sud, la RC 81c à l'ouest et par la limite communale au nord. À l'est se situent une dizaine de parcelles localisées entre la RC 1b et la limite communale, majoritairement occupées par des activités artisanales, en particulier du domaine de l'automobile (carrosserie, garages).

Vision de développement de la Municipalité: schéma directeur Vallaire

Dans un premier temps, la Municipalité envisageait de réaliser un plan d'affectation sur une unité d'aménagement cohérente constituée des douze parcelles actuellement affectées en zone mixte d'activités artisanales et tertiaires et d'habitation de forte densité par le PGA, situées entre la RC 1b et la limite communale d'Ecublens, à savoir les parcelles n°164, 1486, 168, 171, 1749, 172, 174, 175, 176, 1445, 179 et 177. Ces parcelles partagent, en effet, les mêmes contraintes et objectifs de développement selon les planifications directrices existantes.

Cependant, la plupart de ces parcelles sont bâties et exploitées (activités, stockage, habitation) et les propriétaires ne montrent actuellement aucun intérêt de développement dans l'horizon de planification de 15 ans justifiant un changement de la mesure d'utilisation du sol ou de l'affectation. Seul le propriétaire de la parcelle n°164 a souhaité développer ultérieurement son terrain à très court terme (garantie de disponibilité des terrains). Afin de permettre la réalisation de cette densification, conformément au site stratégique dans lequel il s'inscrit, la Municipalité a décidé de calquer le périmètre du PA «Vallaire» à la parcelle n° 164, afin d'aboutir à une légalisation à court terme de ces terrains.

Néanmoins, la Municipalité a décidé d'établir une vision d'aménagement sur la globalité du périmètre (12 parcelles), afin de garantir la cohérence de son développement. Cette vision est synthétisée dans un document stratégique nommé «schéma directeur Vallaire», qui est joint au présent rapport d'aménagement. Ce dernier indique les grands principes d'aménagements qui serviront de base pour le ou les futurs PA qui seront développés à moyen ou plus long terme, en fonction de la volonté de développement des propriétaires. Les principes illustrés dans ce document, notamment en termes d'affectation et d'accessibilité, sont directement liés aux principes de l'image directrice en cours d'élaboration sur la commune d'Ecublens. Lors de la présentation du dossier au CPT du SDOL, la complémentarité de ces deux études devra être validée.

Les principes du «schéma directeur Vallaire» ont pour vocation, à terme, d'alimenter le Plan directeur intercommunal (PDi) de l'Ouest, en cours d'élaboration, qui confèrera un statut contraignant pour les autorités.

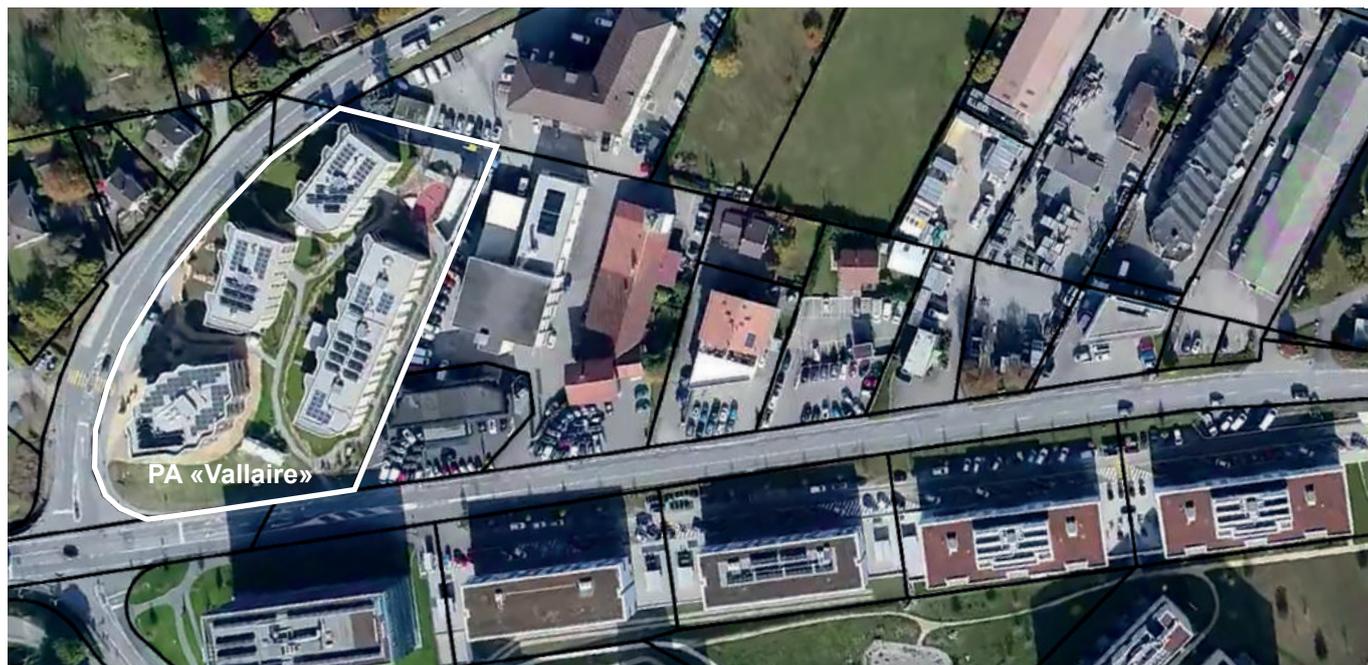
-  Périmètre du schéma directeur «Vallaire»
-  Périmètre du PA «Vallaire»



Vue aérienne - sans échelle -

B - DESCRIPTION DU SITE

La parcelle n° 164 est restée inoccupée jusqu'à récemment. La construction d'un immeuble d'activités, de trois immeubles de logements et d'un garage souterrain, dont la mise à l'enquête publique s'est conclue le 03.10.2013, est terminée à l'heure actuelle. Les immeubles sont conçus structurellement et dimensionnés pour être surélevés de deux niveaux dès que la capacité constructive sera augmentée, préservant ainsi un potentiel de densification adapté au site stratégique.



Vue aérienne du site en 2017. La première phase des projets de constructions a été réalisée.



Perspective du projet de construction (Vision Real Estate Development). Les deux derniers niveaux ne pourront être réalisés qu'une fois le PA «Vallaire» approuvé.

C - CONTRAINTES PRESENTES DANS LE PERIMETRE DU PA

Patrimoine bâti / culturel / archéologique

Le site n'est concerné par aucun inventaire relatif au patrimoine bâti, culturel ou archéologique, hormis deux voies historiques correspondant aux deux routes cantonales. La RC 1b est inscrite à l'IVS comme un tracé historique avec substance d'importance nationale (VD 1.3); la RC 81c est un tracé historique d'importance locale (VD 979).

VD 979

VD 1.3

Extrait de la carte des IVS -
source : Swisstopo / OFROU - sans échelle -

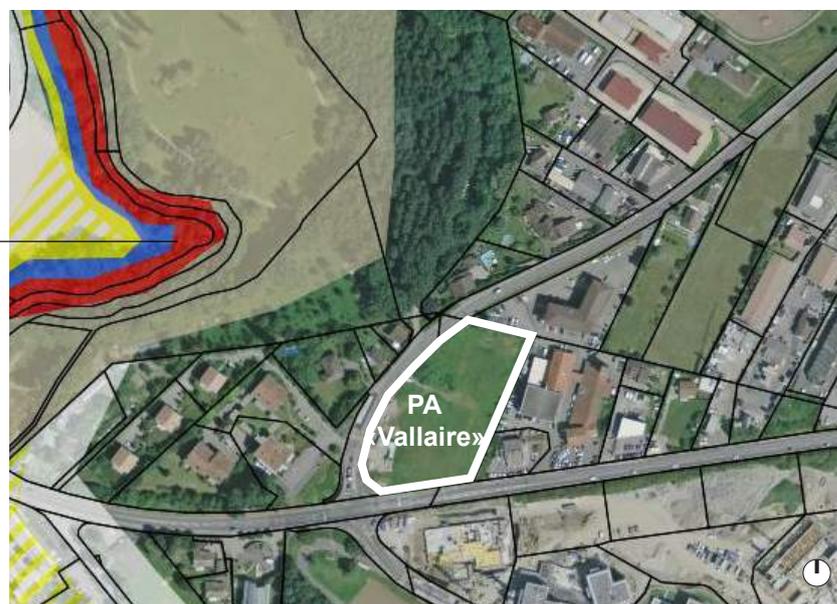


Dangers naturels

Aucun danger naturel n'est identifié sur le site, malgré la proximité de la Venoge.

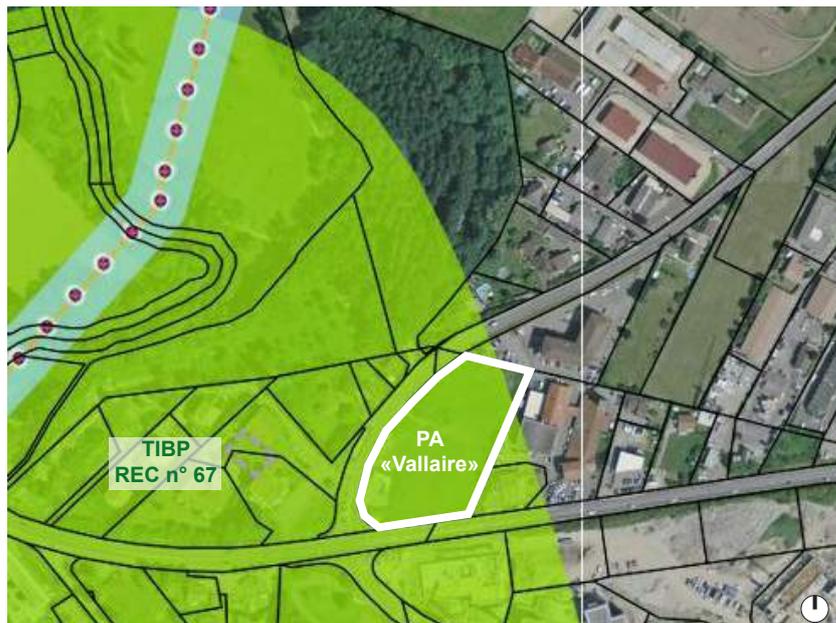
secteurs exposés à des dangers naturels
(rouge: danger fort; bleu: danger moyen; jaune:
danger faible)

Extrait de la carte synthétique des dangers naturels -
source : www.geo.vd.ch - sans échelle -



Réseau écologique cantonal (REC-VD)

Le site est compris à l'intérieur d'un territoire d'intérêt biologique prioritaire (TIBP) à renforcer pour le sous-réseau des eaux libres (REC n°67: embouchure de la Venoge). Le secteur se situe en effet dans l'ancienne zone alluviale de la Venoge.



Extrait de la carte du REC-VD - source www.geoweb.ch documents accessibles

La ville de Lausanne et les communes de l'Ouest lausannois, soucieuses d'intégrer le réseau écologique dans leurs projets de développement, ont effectué une étude afin d'affiner le réseau écologique à leur échelle («Réseau Vert de Lausanne et de l'Ouest Lausannois», janvier 2014), en coordination avec la Direction générale de l'environnement de l'État de Vaud. Le diagnostic réalisé dans cette étude a permis de définir des objectifs et une stratégie « biodiversité » pour ce territoire, afin de mieux prendre en compte les aspects biologiques dans le développement des projets urbains.

L'affinage du REC à l'échelle de Lausanne et du SDOL a notamment permis de délimiter avec plus de précision les zones nodales et les liaisons biologiques. Un des produits de cette étude, la carte des sous-réseaux des eaux libres et des lieux humides projetés, permet de vérifier que la parcelle n°164 n'est plus mentionnée. Sa localisation n'est en effet pas favorable à une reconstitution d'une dynamique ou d'un environnement naturel lié aux eaux libres.

SOUS-RÉSEAUX PALUSTRES ET DES EAUX LIBRES
Planification

- Corridor continu à consolider
- ... corridor par steptones à renforcer
- |||| Zone nodale

Éléments existants

Espèces des sous-réseaux

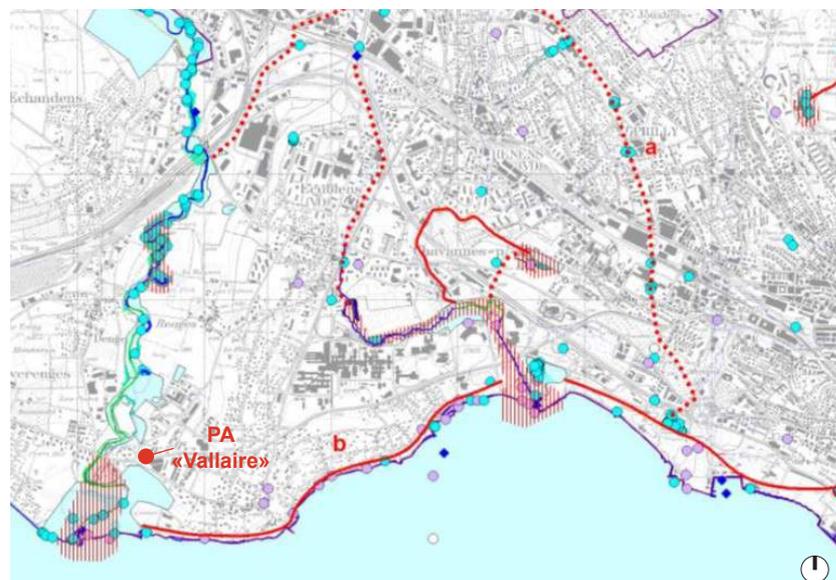
- sous-réseau palustre
- données anciennes
- ◆ eaux libres

Ecomorphologie des cours d'eau

- 1 état naturel
- 2 peu atteint
- 3 très atteint
- 4 artificiel

Biotopes humides existants

- importance moyenne
- importance élevée
- importance très grande



Extrait de la carte de l'état projeté du sous-réseau des eaux libres et des eaux humides. Source : «Réseau Vert de Lausanne et de l'Ouest Lausannois»

Risques technologiques (OPAM, ORNI)

Les activités humaines génèrent des risques technologiques. La législation fédérale identifie deux types de risques technologiques pour lesquels des mesures de prévention et une coordination avec l'aménagement du territoire sont prévues: les accidents majeurs et le rayonnement non ionisant.

Les accidents majeurs peuvent survenir lors de la production ou du transport de marchandises impliquant des matières dangereuses. Ce risque est régi par l'OPAM (ordonnance sur les accidents majeurs), qui détermine les installations assujetties à ses dispositions, notamment les gazoducs, les routes avec un trafic journalier moyen (TJM) supérieur à 20'000 véhicules/jour, les installations manipulant des produits dangereux.

L'entreprise LEMO, située le long de la RC 1 (coord. moyennes 532'000/151'800) est soumise à l'OPAM. Néanmoins, le périmètre de consultation de cette entreprise est de 100 m selon le guide fédéral et le PA «Vallaire» se situe nettement en dehors de ce périmètre.

Le PA «Vallaire» n'est donc concerné par aucune installation soumise à l'OPAM et aucune mesure particulière n'est nécessaire.

La problématique du rayonnement non ionisant est en lien avec le transport de courant électrique (lignes à haute tension) et avec les réseaux de télécommunication (antennes GSM et UMTS). Elle est régie par l'ORNI (ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant). Aucune ligne à haute tension se situe à proximité du site et l'émetteur le plus proche se situe à plus de 270 m (bâtiment ECA n° 783, parcelle n° 184). Aucune mesure particulière n'est donc nécessaire.

Sites pollués

Au sein du périmètre du PA «Vallaire», aucun site pollué n'a été constaté selon le cadastre des sites pollués du Canton de Vaud.

Inventaire cantonal des chemins pédestres

Bien que situé à proximité de l'itinéraire Via Francigena (Ste-Croix - Col du Gd St-Bernard), empruntant le trottoir ouest de la RC 81c, le périmètre du PA n'est traversé par aucun chemin de randonnée pédestre inscrit à l'inventaire cantonal et régi par la loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR).

La continuité et la protection de l'itinéraire susmentionné sont ainsi garanties.

3.3 Démonstration de l'équipement du terrain (art. 19 LAT)

A - GESTION DES EAUX

Gestion des eaux météoriques

La Loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux) stipule que les eaux météoriques doivent retourner dans le milieu récepteur par infiltration. Si cela n'est pas possible, elles peuvent être déversées dans les eaux superficielles avec l'accord de l'autorité cantonale. Des mesures de rétention des eaux sont dans tous les cas exigées afin de limiter le débit rejeté à celui d'un sol naturel, soit 20 l/s par hectare.

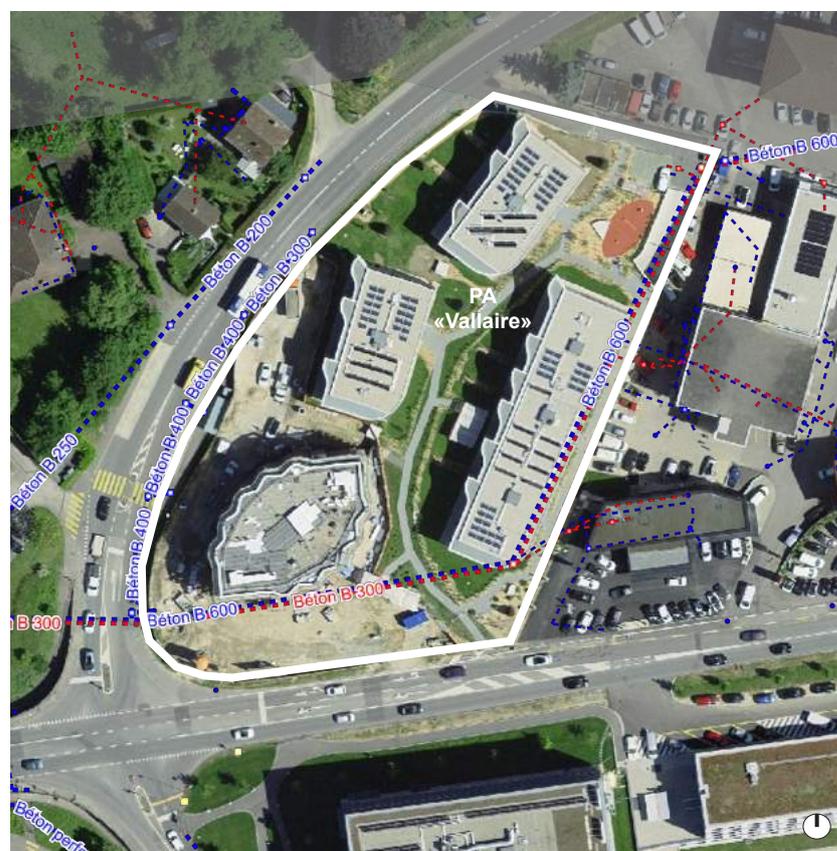
Le règlement impose la végétalisation des toitures, ce qui permet une certaine rétention des eaux météoriques et un écrêtage des débits d'évacuation en cas de forts événements pluvieux.

Gestion des eaux usées

Les eaux usées du PA «Vallaire» sont convoyées vers le collecteur de 300 mm existant, en direction de la station d'épuration « STEP du Bief » à Morges, gérée par l'Association intercommunale pour l'épuration des eaux usées de la région morgienne, à laquelle le secteur est raccordé.

Distribution d'eau potable

La distribution d'eau potable est garantie pour les développements envisagés et elle a été vérifiée dans le cadre de la demande de permis de construire pour les 4 bâtiments.



Cadastre actuel (2018) des canalisations des eaux claires (en bleu) et des eaux usées (en rouge) Source : guichet cartographique de la Commune de St-Sulpice - sans échelle -

B - ACCES

Remarque: ce chapitre constitue un résumé de la notice technique du bureau Transitec de décembre 2016, dont le rapport complet se trouve en annexe du présent document.

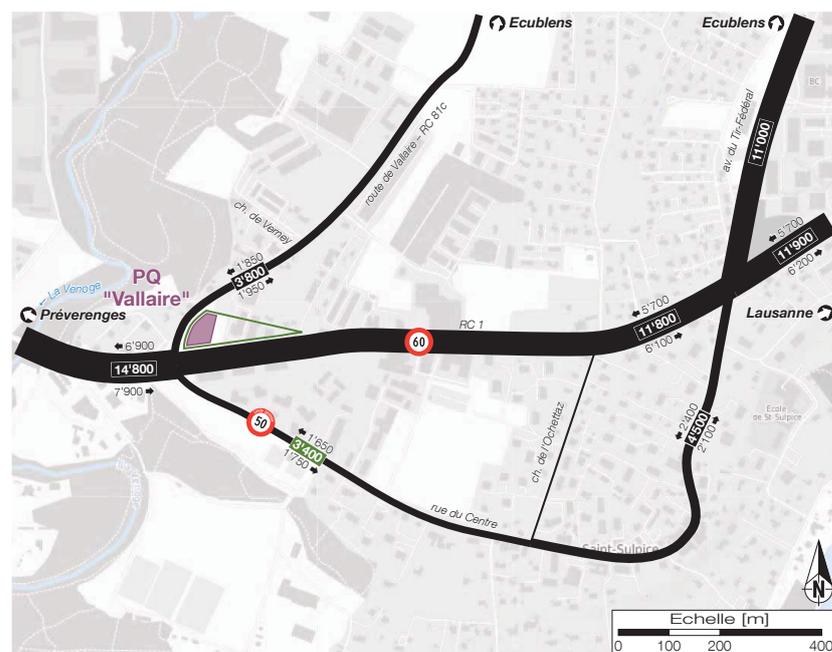
Accès transports individuels

Etat actuel

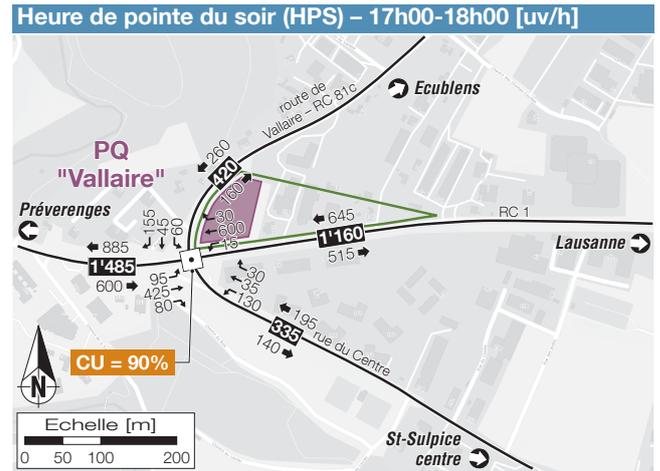
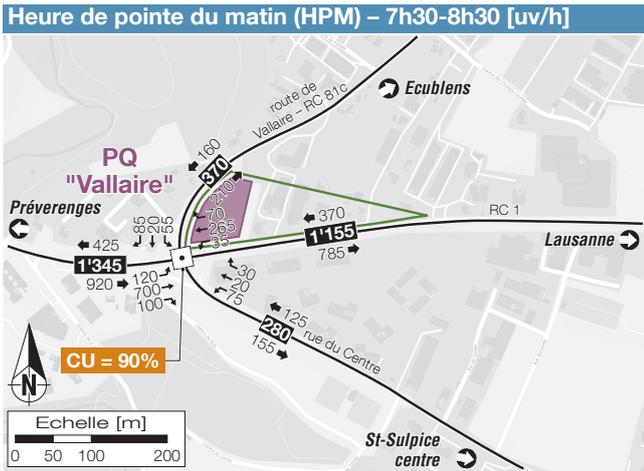
Le site du plan d'affectation «Vallaire» se trouve à l'angle de la RC1 (route principale) et de la route de Vallaire (route de distribution). Le PA est accessible par la route de Vallaire (RC 81c), depuis laquelle une route d'accès au parking souterrain est projetée dans le cadre des travaux de construction en cours sur la parcelle n° 164.

Au droit du PA «Vallaire», la section de la RC1 comprend une voie de circulation par sens avec des présélections à l'approche du carrefour RC1 / route de Vallaire. La route de Vallaire comprend une voie par sens et ne dispose pas de voies de présélections. Le carrefour RC1 / route de Vallaire est exploité par régulation lumineuse.

Actuellement, les charges de trafic journalières sur la RC1 sont importantes, de l'ordre de 12'000 à 15'000 véh/jour, en cohérence avec le rôle et la hiérarchie fonctionnelle de l'axe. Le TJM sur la route de Vallaire, axe collecteur du trafic de quartier, est notablement plus faible, avec environ 3'800 véh/j. Aux heures de pointe du matin et du soir, le carrefour RC1 / route de Vallaire est fortement sollicité. Lors de ces heures de pointe, la capacité utilisée du carrefour s'élève à 90%, soit un état relativement proche de la saturation, et quelques files d'attente se forment ponctuellement sur la RC1, sans toutefois compromettre le bon fonctionnement de cet axe.



Charges de trafic journalier moyen (TJM) [véh/j] – Etat actuel
Source : comptages automatiques
Lausanne Région 2014, Transitec 2016
- sans échelle -



Charges de trafic aux heures de pointe – Etat actuel Source : comptages automatiques, Transitec mai 2016

Etat futur

La RC 1b, au sud du PA «Vallaire», fait l'objet d'une procédure de requalification (étude en phase projet) qui nécessitera une plus grande largeur et un empiètement sur des parcelles privées, y compris sur la parcelle n°164 pour la réalisation d'un trottoir et des installations liées au futur arrêt de bus. Le PA tient compte de ce projet en prévoyant une aire de mouvement destinée à la réalisation de ces aménagements. Une servitude de passage à pied et vélos, arrêt de bus, est prévue conformément au plan dressé par le bureau BBHN, géomètres brevetés à Morges. Elle sera mise à l'enquête parallèlement au PA «Vallaire».

La requalification de la RC 1 prévoit la réalisation d'un giratoire à l'intersection avec la route de Vallaire.

Notons enfin que les futures jonctions autoroutières d'Ecublens et de Chavannes - approuvées par le Conseil fédéral en 2016 -, vont rendre plus attractifs d'ici 2025 les itinéraires routiers par la route de Vallaire et décharger partiellement la RC1 et l'avenue du Tir-Fédéral.



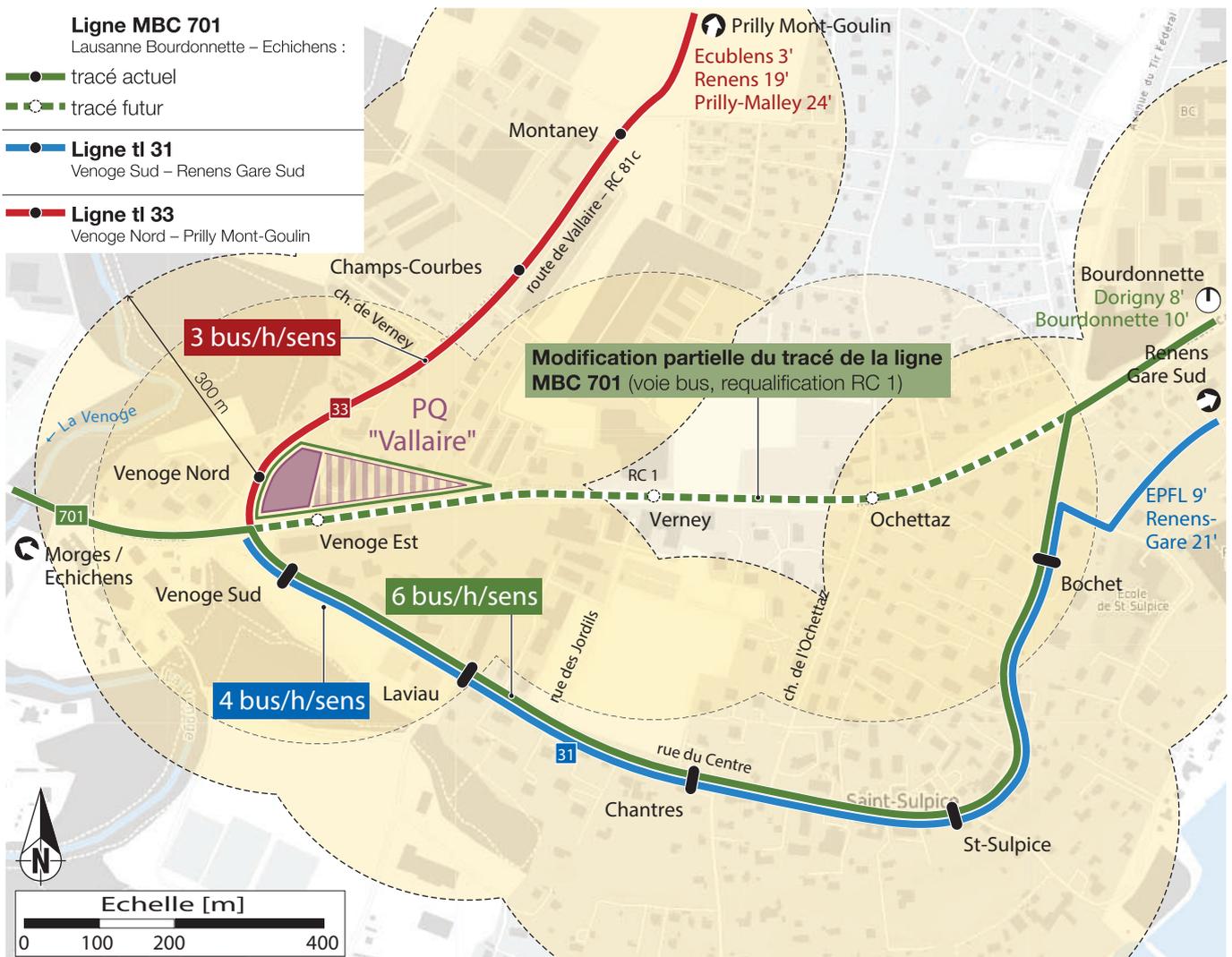
Projet de requalification de la RC 1b. Source : SD Ingénieurs - sans échelle -

Accessibilité par les transports publics

Le site est desservi par trois lignes de bus :

- **Ligne TL 31** Venoge Sud - Renens Gare Sud, 4 bus/h/sens;
- **Ligne TL 33** Venoge Nord - Prilly Mont-Goulin, 3 bus/h/sens;
- **Ligne MBC 701** Lausanne Bourdonnette - Echichens, 6 bus/h/sens (aux heures de pointe). La ligne MBC 701, ligne structurante du réseau de bus desservant le périmètre compact du PALM, a un itinéraire en site propre et partagé, qui s'inscrit dans la requalification de la RC 1b.

Trois arrêts sont situés à moins de 300 m des nouveaux bâtiments. Ceux situés au sud de la RC 1 (lignes MBC 701 et TL 31) sont cependant actuellement difficilement accessibles, en raison de l'absence de traversée piétonne en surface. À terme, le réaménagement de la RC 1b et une modification partielle du tracé de la ligne MBC 701 permettra d'améliorer l'accessibilité du quartier.



Réseau de transports publics, état actuel. Source : Transitec SA

Mobilité douce

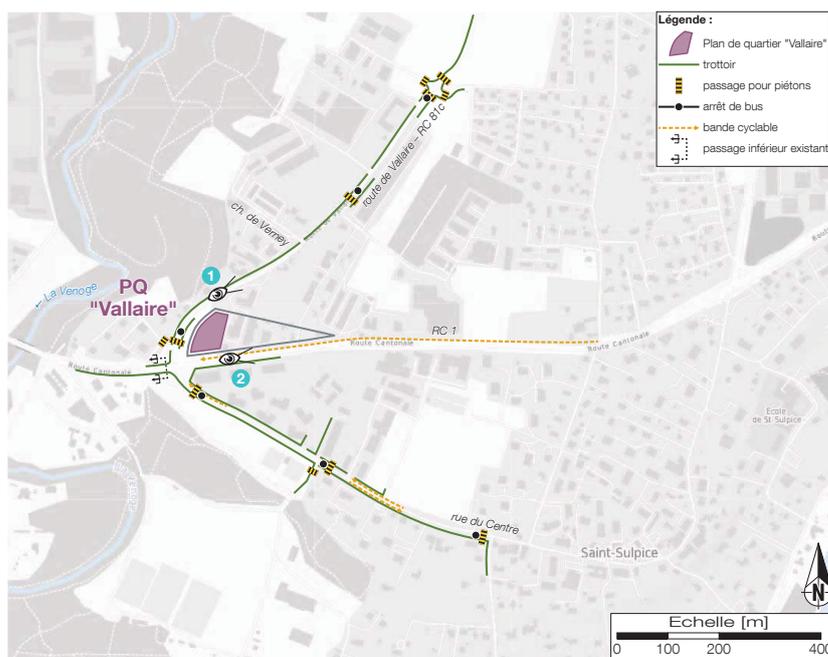
Actuellement, les aménagements spécifiques aux piétons et aux cycles sont assez sommaires à proximité du site du plan d'affectation. Les itinéraires piétons (trottoirs) sont discontinus et peu confortables. Le franchissement de la route de Vallaire est assuré par un passage pour piétons situé à proximité du carrefour RC1 / route de Vallaire et de l'arrêt de bus. La traversée de la route RC1 en direction du centre de Saint-Sulpice, du lac et de l'arrêt de transports publics Venoge Sud, n'est possible que par un passage inférieur peu attractif.

Pour les vélos, des bandes cyclables discontinues existent sur la RC1 en direction de l'ouest, ainsi qu'à la rue du Centre.

Suite à la requalification de la RC1, dont l'achèvement est prévu fin 2019, les conditions d'accessibilité au secteur pour les modes doux seront nettement améliorées. Des aménagements cyclables sont notamment prévus sur la RC1 (bandes cyclables de part et d'autre), un trottoir au nord de la route (côté plan d'affectation), ainsi qu'une traversée de la RC1 en surface (au droit du futur giratoire).



Réseau de mobilité douce, état actuel
Source : Transitec 2016



**3.4
Caractéristiques
du projet**

A - AFFECTATION

Le PA est affecté dans sa totalité à la zone mixte d'activités artisanales et tertiaires et d'habitation de forte densité. Il est destiné à l'habitation ainsi qu'aux activités tertiaires et/ou artisanales moyennement gênantes, au sens des dispositions de la législation fédérale sur la protection de l'environnement.

Forme urbaine et identité

La forme urbaine et l'identité du quartier prévues par le PA sont anticipées par le projet de construction élaboré par le bureau d'architecture Weibel. Ce dernier comporte 4 immeubles reliés par un parking souterrain commun, permettant de limiter la présence de l'automobile au sein du quartier. Ces bâtiments ont été réalisés conformément aux règles du PGA, mais leur surélévation est prévue dès l'entrée en vigueur du PA «Vallaire».

Le premier bâtiment (A, situé dans le périmètre n° 1 du PA «Vallaire»), localisé au droit du carrefour entre la RC 1b et la route de Vallaire (RC 81c), est dévolu aux activités (parahôtellerie et services annexes). Il fait figure de vitrine pour l'entrée de ville en tant que bâtiment de tête du futur front bâti destiné à se déployer le long de la route cantonale (RC 1b).

Les deux bâtiments situés le long de la route de Vallaire (C et D, inscrits dans les périmètres 2 et 3 du PA «Vallaire»), ainsi que le bâtiment à l'est de la parcelle (B, inscrit dans le périmètre n°4 du PA «Vallaire») sont dévolus au logement, conformément à la volonté de renforcement de la mixité du site. Les bâtiments C et D sont mis sur le marché en PPE, tandis que le bâtiment B est mis en location, dans une perspective de mixité de l'offre.



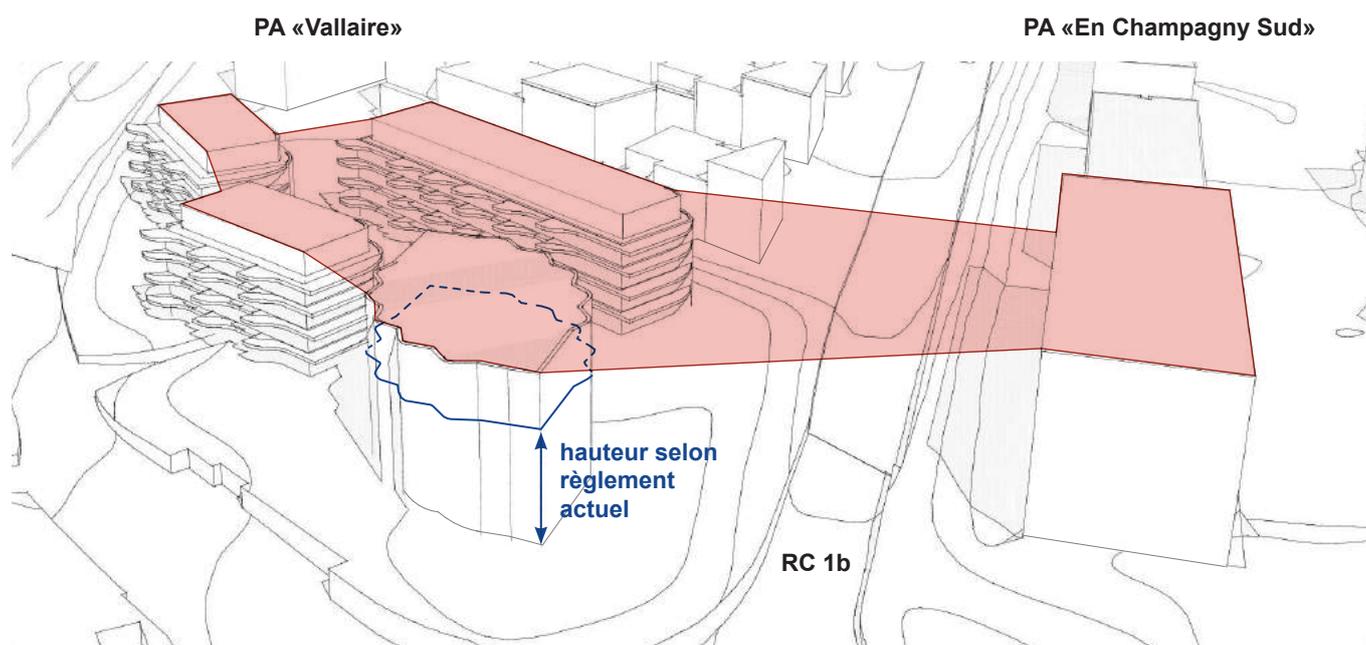
Extrait du plan d'enquête des 4 bâtiments
- sans échelle -

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.

Afin d'avoir une vision d'ensemble, le tableau suivant présente les caractéristiques des bâtiments selon l'état actuel du permis de construire (bâtiments existants), les gabarits maximums autorisés par le règlement actuel et les gabarits maximums prévus par le PA «Vallaire». Afin d'avoir une vision du contexte, le tableau indique également les gabarits du périmètre n°1 du PA «En Champagny Sud» (bâtiment ECA 1409a au sud de la RC 1b) et la hauteur moyenne de la RC 1b au droit du quartier:

	<i>Bâtiment existant</i>	Hauteur max. selon le règlement actuel (corniche / faîte)	Hauteur max. selon le règlement PA «Vallaire»
Périmètre 1 PA «Vallaire»	406.00 m	(TN + 11 m / 13 m)	411.80 m
Périmètre 2 PA «Vallaire»	403.95 m	(TN + 11 m / 13 m)	410.50 m
Périmètre 3 PA «Vallaire»	403.95 m	(TN + 11 m / 13 m)	410.50 m
Périmètre 4 PA «Vallaire»	403.95 m	(TN + 11 m / 13 m)	410.50 m
Périmètre 1 PA «En Champagny Sud	env. 415 m	415.00 m	
Niveau moyen RC 1b	env. 394 m		

L'esquisse suivante illustre la cohérence recherchée entre les volumes bâtis des deux quartiers de part et d'autre de la route cantonale (situation avec le PA «Vallaire»):



Esquisse des volumétries des bâtiments projetés - Tekhné, Plarel, David Weibel architecte - sans échelle -

Aménagements extérieurs

A l'intérieur du plan d'affectation, les espaces extérieurs sont divisés en deux aires d'aménagement possédant chacune des caractéristiques spécifiques en fonction des usages.

Aire de dégagement

L'aire de dégagement est une surface à prédominance végétale, qui est destinée principalement à assurer le dégagement entre les bâtiments. Outre des jardins, des plantations et des aménagements paysagers, l'aire de dégagement accueille des équipements collectifs, notamment une place de jeux dont l'emplacement est défini sur le plan, ainsi que les cheminements privés de mobilité douce et les voies d'accès pour les véhicules de services aux endroits mentionnés en plan. L'aire de dégagement demeure un espace de caractère privatif, destiné principalement aux habitants du quartier.

Aire de mouvement

L'aire de mouvement est une surface à prédominance minérale, qui est affectée principalement aux piétons et à la mobilité douce. Elle est destinée à recevoir les infrastructures de mobilité dans le prolongement des routes cantonales (trottoirs, arrêts de bus et leurs équipements), ainsi que la nouvelle route de desserte du quartier (accès pour tous véhicules).

B - MOBILITÉ

Remarque: ce chapitre constitue un résumé de la notice technique du bureau Transitec de décembre 2016, dont le rapport complet se trouve en annexe du présent document.

Accessibilité

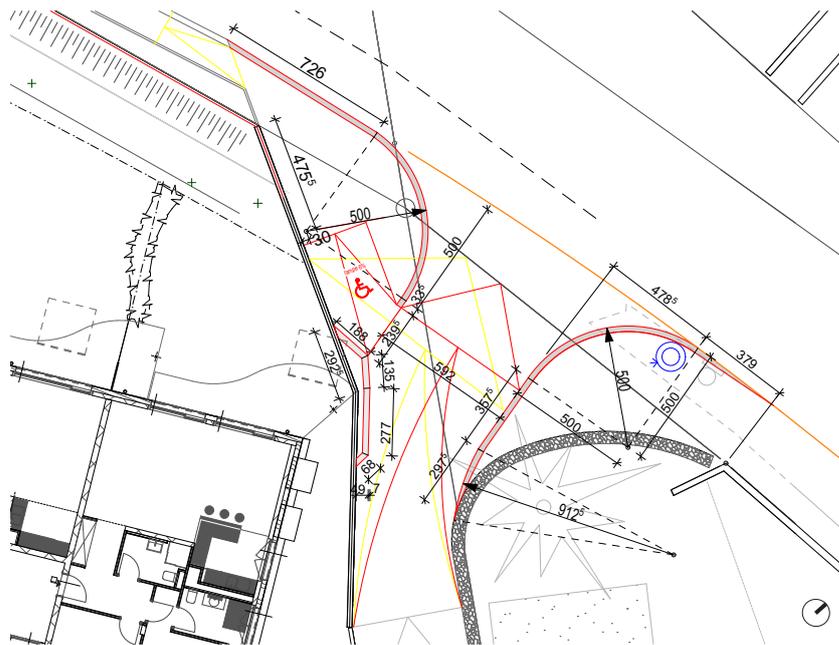
Le concept d'accessibilité multimodale au périmètre du plan d'affectation «Vallaire» repose sur trois principes :

1. une accessibilité du trafic motorisé,
2. une accessibilité en transports publics,
3. une perméabilité à la mobilité douce au sein du site, ainsi qu'entre celui-ci et son environnement immédiat.

1. L'accessibilité du **trafic motorisé** intègre:

- un branchement routier au nord de la parcelle sur la route de Vallaire (RC 81), qui a fait l'objet d'un accord des services cantonaux et du voyer (courriers en annexe) et qui a déjà été réalisé.
- un parking souterrain desservant les quatre bâtiments du projet et permettant de libérer l'espace en surface. Cet ouvrage a également déjà été réalisé. Les places réglementaires pour les besoins des bâtiments existants ont été aménagées; les places supplémentaires liées au rehaussement des bâtiments seront aménagées lors de la réalisation des surélévations.

Extrait du plan des aménagements extérieurs, exécution du carrefour sur la RC 81. Source: David Weibel Architecte - sans échelle -.



Coordination avec le développement du secteur Vallaire

Le principe d'accessibilité du PA est compatible avec un développement futur des autres parcelles du secteur Vallaire, selon les orientations prévues par le Schéma directeur «Vallaire» (cf. annexe), qui envisage une accessibilité routière à l'ensemble du secteur par le nord, via une accroche sur la route de Vallaire et la réalisation d'une route de desserte. La servitude à pied et pour tous véhicules établie par le bureau BBHN, qui sera mise à l'enquête en même temps que le PA «Vallaire», est destinée à assurer la faisabilité foncière et juridique de ce futur accès au niveau de la parcelle n° 164.

Effet du trafic généré sur le réseau routier

Le plan d'affectation «Vallaire» génère une augmentation des charges de trafic journalières de l'ordre de 10% sur la route de Vallaire (tronçon sud) par rapport à l'état actuel, soit +380 véh/j. Sur le reste du réseau routier, le trafic supplémentaire associé au projet est limité, de l'ordre de +1% à +2%. En période de pointe, le trafic supplémentaire sera d'environ 35 à 40 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%.

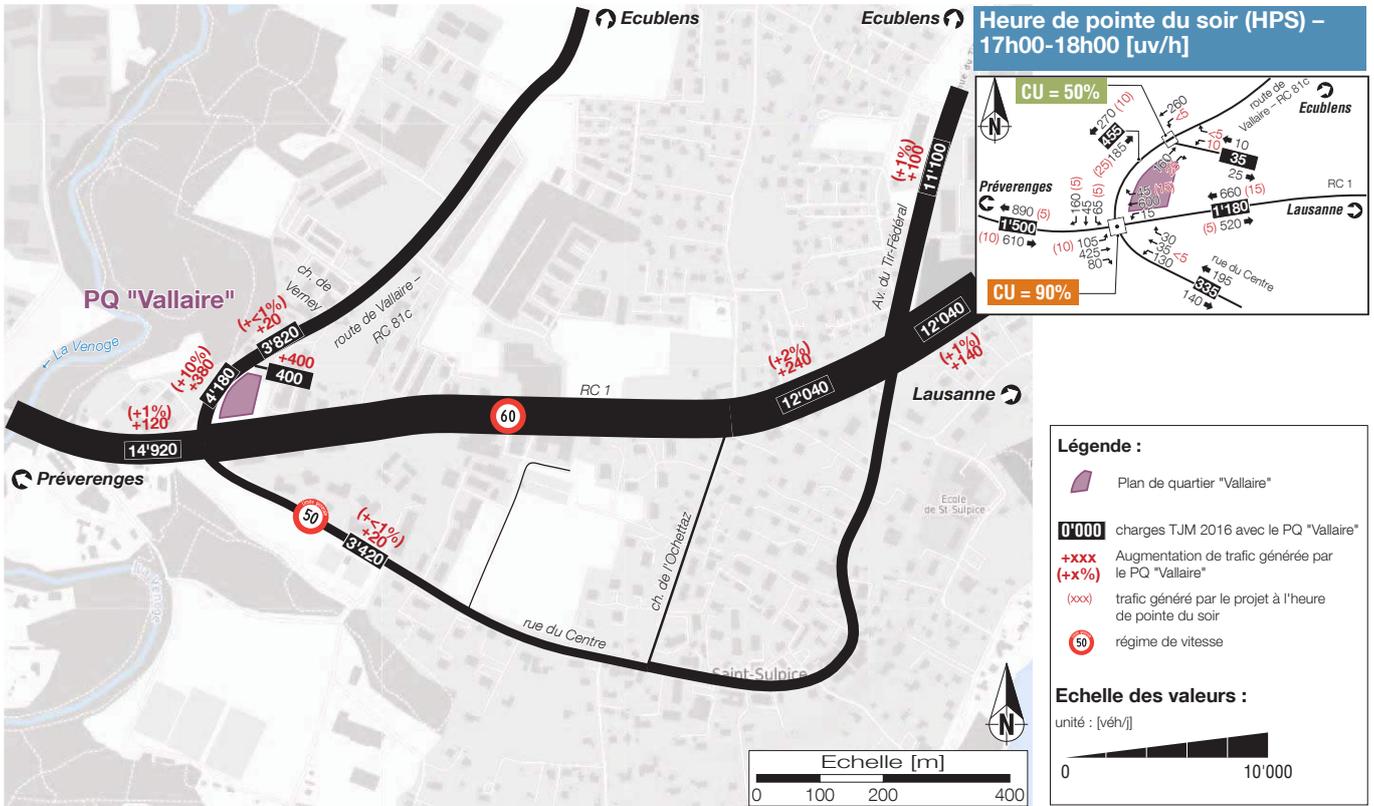
À noter qu'avec la requalification de la RC1 et la réalisation d'un carrefour giratoire à l'intersection avec la route de Vallaire, la capacité utilisée de ce carrefour ne devrait pas dépasser 85% même avec le développement de l'ensemble du secteur Vallaire (12 parcelles), soit une valeur inférieure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

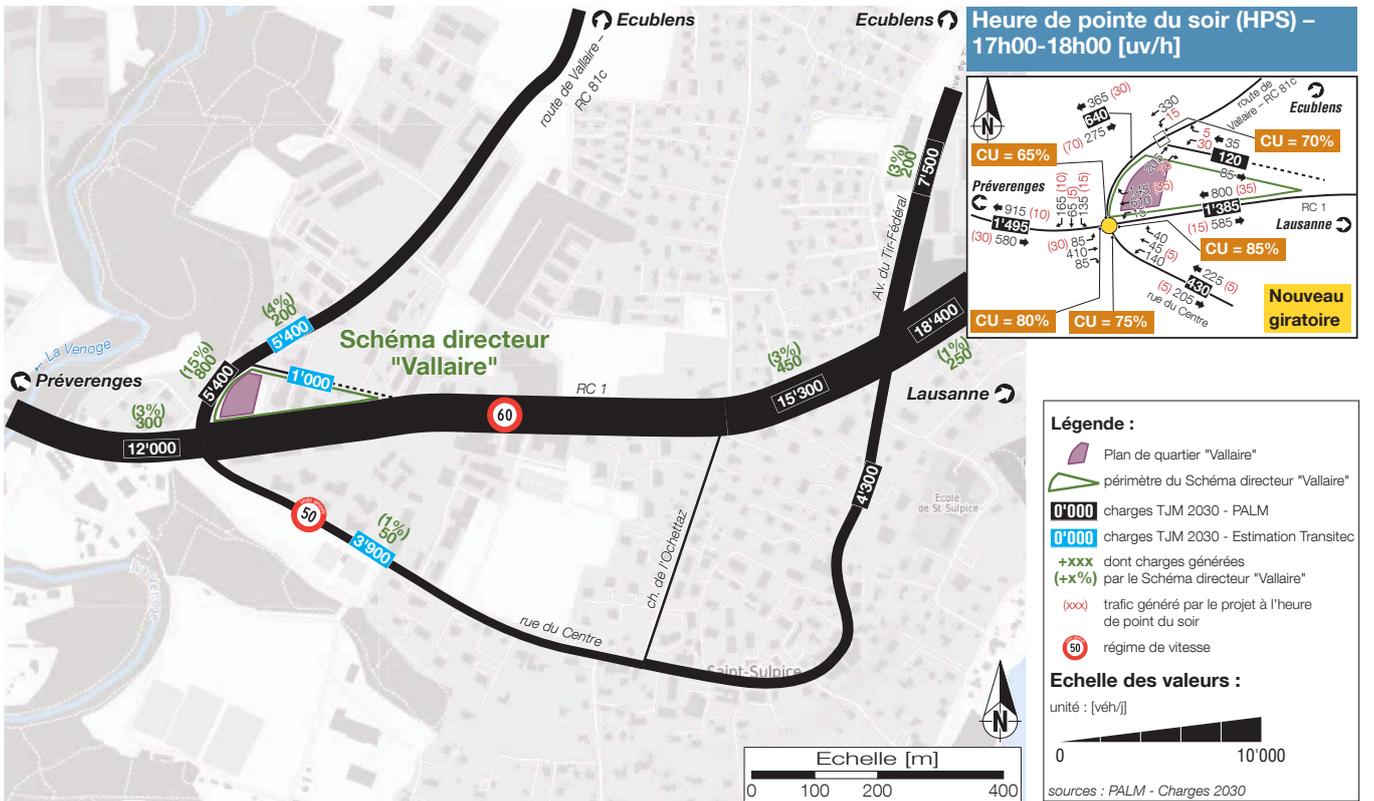
2. L'accessibilité en **transports publics** est assurée par :
 - trois lignes de bus, reliant le site aux principales centralités de l'agglomération, notamment les centres de Renens et de Morges,

ainsi que les Hautes-Ecoles;

- des arrêts facilement accessibles et situés à proximité immédiate du futur quartier (création d'un nouvel arrêt sur la RC1).



Charges de trafic journalier moyen (TJM) [véh/j] – Etat actuel avec PA «Vallaire», Transitec mai 2016



Charges de trafic journalier moyen (TJM) [véh/j] – Etat futur (2030) avec développement de l'ensemble du secteur Vallaire , Transitec mai 2016

3. La perméabilité à la **mobilité douce** au sein du site, ainsi qu'entre celui-ci et son environnement immédiat est obtenue grâce notamment à :
- des circulations en surface irriguant l'intérieur du site bénéficiant d'un aménagement paysager;
 - des aménagements piétons (trottoir et traversées en surface) et cyclables prévus dans le projet de requalification de la RC1.

Stationnement

Stationnement automobile

L'évaluation des besoins en places de stationnement automobile s'effectue selon la méthode et les recommandations de la norme VSS en vigueur, en application de la législation cantonale en vigueur. Cette démarche se décompose en deux étapes. La première définit les besoins en stationnement sur la base du type d'affectation et de ses valeurs caractéristiques. Ces besoins bruts sont réduits dans une seconde étape (besoins nets) en considérant la fréquence des transports publics desservant le projet, ainsi que la part de la mobilité douce dans la génération de déplacements.

Pour l'affectation logement, seule la première étape est à réaliser (aucune réduction des besoins bruts). En effet, pour le logement, l'élément déterminant est la possession d'un véhicule et non son utilisation.

Le dimensionnement se base sur les ratios suivants:

	habitants, personnel	visiteurs, clients	total
logement	1 place par 100 m ² SPd	0.1 place par 100 m ² SPd	1.1 place par 100 m ² SPd
commerces	1.5 place par 100 m ² de surface de vente	3.5 places par 100 m ² de surface de vente	5 places par 100 m ² de surface de vente
hôtel			0.5 place par lit
activités	2 places par 100 m ² SPd	0.5 place par 100 m ² SPd	2.5 places par 100 m ² SPd

Le plan d'affectation «Vallaire» dispose d'un bon niveau de desserte en transports publics, avec une desserte supérieure à 4 fois par heure en période déterminante.

Compte tenu par ailleurs d'une part de mobilité douce pouvant être évaluée à plus de 25% des déplacements (proximité du centre de St-Sulpice, des Hautes-Ecoles, topographie favorable, etc.), la localisation du projet correspond au type B de la norme VSS, soit une réduction du besoin brut en stationnement pour les affectations autres que le logement de 40% à 60%. Selon les directives OPair liées à l'agglomération Lausanne – Morges, le bas de la fourchette doit être considéré. Ainsi, il est admis que l'offre en stationnement du projet pour les activités et commerces correspond à environ 40% des besoins bruts.

Sur cette base, le plan d'affectation «Vallaire» (9'150 m² de SPd) doit considérer environ 100 places de stationnement automobile (besoins nets), dont :

- 75 places pour les logements;

- 20 places pour l'hôtel;
- 2 places pour les commerces.

Stationnement vélos

L'évaluation du besoin en stationnement pour les vélos est effectuée conformément à la norme VSS en vigueur.

Le plan d'affectation «Vallaire» doit considérer environ 205 places de stationnement pour vélos (besoins bruts) dont :

- ~ 190 places vélo pour les logements;
- ~ 10 places vélo pour l'hôtel;
- ~ 5 places vélo pour les commerces.

Compte tenu de la topographie non contraignante du secteur et des aménagements cyclables prévus ou existants à proximité du site, aucune réduction liée à la localisation n'est appliquée.

En application de la norme VSS en vigueur, la réalisation de ces places est possible par étape. Dans un premier temps, il est ainsi envisageable de n'aménager que deux tiers du nombre de places déterminé. Toutefois, il faut prévoir et réserver l'espace nécessaire pour l'augmentation ultérieure de l'offre.

Le nombre de places de stationnement vélo à réaliser dans un premier temps s'élève ainsi à environ 140 places dont environ 125 places vélo pour les logements, 5 pour les commerces et 10 pour l'hôtel.

Pour répondre aux besoins des usagers, il est par ailleurs nécessaire de distinguer entre places de courte durée et places de longue durée.

Ces places se différencient par le type d'aménagement à considérer, ainsi que par leur localisation.

Les places de courte durée (environ 65 places) :

- doivent être aménagées dans une installation ouverte (si possible abritée), en surface et être sécurisées;
- doivent se situer à maximum 30 mètres de l'entrée du bâtiment auquel elles sont destinées;
- s'adressent aux habitants qui utilisent quotidiennement leur vélo et aux visiteurs/clients du secteur.

Les places de longue durée et permanentes (environ 140 places) :

- doivent être, pour la plupart, intégrées dans des installations verrouillables et couvertes;
- doivent se situer si possible à maximum 100 mètres de l'entrée du bâtiment (si en surface);
- sont destinées aux habitants qui n'utilisent pas leur vélo quotidiennement, ainsi qu'aux actifs (pendulaires) se rendant sur le site.

Il est recommandé de réaliser plusieurs petites installations réparties dans le quartier et proches des entrées plutôt que de grandes installations centralisées. Les accès à ces aires de stationnement doivent être sûrs, aisés, éclairés et visibles. Tous les équipements doivent être munis de systèmes de protection contre le vol.

C - ASPECTS FONCIERS (art. 50 LATC)

Parcellaire

Aucune modification n'est apportée au parcellaire.

Servitudes

Les servitudes suivantes sont nécessaires afin de permettre la requalification de la RC1, l'aménagement des arrêts de bus, ainsi que la création de trottoirs le long des routes cantonales:

- servitude de passage public pour tous véhicules et mobilité douce,
- servitude de passage public à pied et vélos,
- servitude d'usage d'abri de bus.

En outre, une servitude de passage à pied et pour tous véhicules, en correspondance à la route d'accès au quartier, est prévue afin de garantir dès à présent la faisabilité juridique et foncière de la future route de desserte prévue par le schéma directeur Vallaire au niveau de la parcelle n° 164. Les conventions entre le propriétaire foncier et la commune de Saint-Sulpice sont en cours d'établissement, elles devront être signées au plus tard avant l'approbation du PA. Les assiettes de ces servitudes, dont le plan devra être adopté par la Municipalité, seront en outre mises à l'enquête publique parallèlement au PA, conformément à la procédure prévue par la Loi sur les routes.

Les plans des servitudes dressées par le bureau BBHN sont consultables en annexe.

Lorsque les développements prévus à l'est et au nord du PA (commune d'Ecublens) seront à l'ordre du jour, l'opportunité de l'établissement d'une servitude de passage public de mobilité douce nord-sud à travers le quartier sera réévaluée. À ce jour, une telle servitude apparaît comme prématurée, en l'absence de projets de développement concrets, qui sont nécessaires pour définir son opportunité et sa localisation idéale.

D - DONNÉES QUANTITATIVES

Répartition de la capacité constructive

Le total des droits à bâtir autorisés par le PA est équivalent à **9'150 m²** de surface de plancher déterminante (SPd), calculée conformément à la norme suisse applicable (SN 504.421). Les droits à bâtir se répartissent de la manière suivante :

Périmètre d'évolution des constructions (PEC)	SPd en m ²
1	2'300
2	1'650
3	1'650
4	3'550
Total	9'150

Densité actuelle

- Surface du PA (zone mixte d'activités artisanales et tertiaires et d'habitation de forte densité): **7'958 m²**
- Surface de terrain déterminante: 7'958 m²
- SPd actuelle 5'505.37 m²
- IUS: 0.66
- *Calcul du nombre d'habitants-emplois / ha (taux de saturation de 100%)*
- Nombre probable d'habitants-emplois: 105
(1 hab / 50 m² de SPd)
- Nombre d'habitants-emplois / hectare: 132
- Taux d'habitation permanente 75%
- Capacité d'accueil d'habitants 79
- Capacité d'accueil d'emplois 26

Le secteur du PA se situe dans le site stratégique G du PALM 2016. La mesure A11 du PDCn, selon le projet de 4^{ème} adaptation du 07.10.2016, impose une densité humaine de 250 habitants-emplois/ha minimum et un IUS minimum de 1.25 pour les nouvelles zones d'affectation dans les sites stratégiques. Le PALM 2016 fait référence à la densité minimale imposée par le PDCn.

Afin d'atteindre cette densité, le PA prévoyait dans un premier temps, non seulement deux étages supplémentaires sur tous les bâtiments, mais également un prolongement du PEC n°4 en direction du nord. Cependant, comme l'a également estimé le comité de pilotage technique du SDOL, ce prolongement n'était pas judicieux en raison de la proximité avec le bâtiment vis-à-vis et à l'absence de dégagement. À la suite de ces remarques et conformément aux suggestions du SDOL, cette extension a été abandonnée. La densité a cependant été recalculée sur la base d'une surface de terrain déterminante (STd) calculée en tenant compte des projets routiers. En effet, conformément à la norme SIA 504 421, les surfaces des routes de l'équipement de

base, de desserte et de détail, ne sont pas comptées dans la STd. 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 déduites du calcul de la surface de terrain déterminante dans le calcul de la densité future.

Densité future

- Surface du PA (zone mixte d'activités artisanales et tertiaires et d'habitation de forte densité): **7'958 m²**
- Surface de terrain déterminante: 7'280 m²
- SPd maximum du PA: 9'150 m²
- IUS: 1.26

Calcul du nombre d'habitants-emplois / ha (taux de saturation de 100%)

- Nombre probable d'habitants-emplois: 183
(1 hab-empl / 50 m² de SPd)
- Nombre d'habitants-emplois / hectare: env. 250

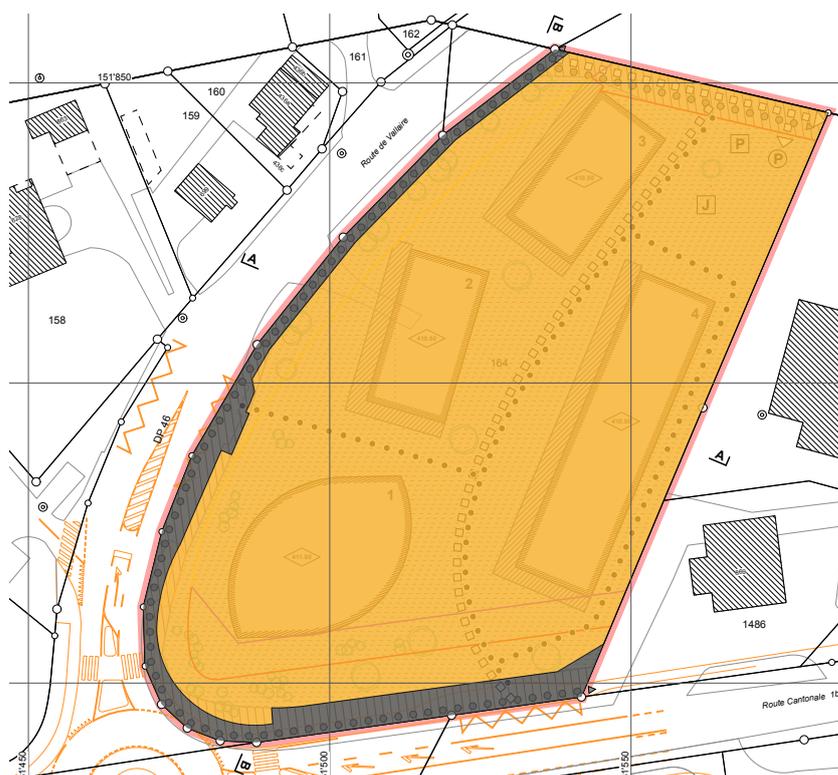


Illustration des surfaces comptabilisées dans la STd. En gris: surfaces des projets routiers, non comptabilisées dans la STd; en orange: surface comprise dans la STd - sans échelle -.

Mixité

Le PA prévoit une mixité de logements et d'activités, avec une fourchette d'activités pouvant évoluer entre 25.1% (minimum) à 40.1% (maximum) des SPd de l'ensemble du PA, selon la répartition suivante imposée par le règlement:

PEC	SPd (m ²)	Pourcentage activité	SPd Activité (m ²)	Pourcentage logement	SPd logement (m ²)
1	2'300	100%	2'300	0	0
2	1'650	0% - 20%	0 - 330	80% - 100%	1'320 - 1'650
3	1'650	0% - 20%	0 - 330	80% - 100%	1'320 - 1'650
4	3'550	0% - 20%	0 - 710	80% - 100%	2'840 - 3'550
Total	9'150	25.1% - 40.1%	2'300 - 3'670	59.9% - 74.9%	5'480 - 6'850

Le projet actuel développé par le propriétaire prévoit de l'activité uniquement au niveau du PEC n°1. Néanmoins, le PA autorise l'implantation d'une part d'activité également dans les autres PEC, jusqu'à concurrence de 20% des SPd. Il s'agit de permettre à l'avenir une réaffectation partielle des bâtiments, par exemple des rez-de-chaussée, afin d'accroître la mixité du quartier. Dans cette même optique, le règlement du PA permet également l'installation de commerces de proximité d'usage quotidien (superette, kiosque...), jusqu'à concurrence d'une surface de vente de 100 m² sur l'ensemble du quartier. Les surfaces commerciales doivent être directement accessibles et visibles depuis la RC 1b (Route Cantonale) et/ou la RC 81c (route de Vallaire), afin d'assurer une visibilité et une accessibilité aisée, notamment en lien avec les arrêts de transports publics.

Accroissement de la capacité d'accueil

L'augmentation de la capacité d'accueil de toute planification doit respecter les quotas attribués par la mesure A11 du PDCn. Pour l'agglomération Lausanne-Morges, une croissance maximale de 75'810 habitants est fixée entre 2015 et 2030.

Les données relatives à la capacité d'accueil du PA Vallaire sont listées ci-dessous:

- augmentation de la capacité d'accueil totale: 78 habitants-emplois;
- augmentation de la capacité d'accueil en habitants: entre 17 et 32 habitants, en fonction du pourcentage d'activités.

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

La capacité d'accueil supplémentaire générée par le PA Vallaire correspond à 78 habitants-emplois sur les 391 prévus sur l'ensemble du site. Les 313 habitants-emplois supplémentaires estimés dans la liste de programmation pourront être atteints grâce à d'autres planifications à établir sur le reste du secteur «Vallaire-Venoge-St-Sulpice».

4. Conformité

4.1 Protection du milieu naturel

Utilisation rationnelle de l'énergie

Le règlement du PA recommande une utilisation rationnelle de l'énergie et conseille de recourir aux énergies renouvelables.

Les bâtiments déjà réalisés sont conçus, notamment grâce à une isolation périphérique de 20 cm, de manière à obtenir des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur. Ils bénéficient à ce titre déjà d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol par rapport au PGA en vigueur, conformément à la loi cantonale.

Les agrandissements atteindront le même niveau de performance énergétique.

Milieus naturels

Aucun milieu naturel protégé n'est recensé sur le site. Le cordon boisé à l'est du périmètre n'est pas soumis à la législation forestière. Le projet n'a donc pas d'effet sur l'aire forestière en termes de défrichement, temporaire ou définitif.

Protection contre le bruit

Remarque: ce chapitre constitue un résumé de la notice d'impact de l'environnement du bureau Ecoscan du 12 janvier 2017, dont le rapport complet se trouve en annexe du présent document.

Immissions du bruit routier sur le quartier

Le site se trouve en zone à bâtir. Les nouvelles constructions doivent par conséquent respecter les valeurs limites d'immissions (VLI) au sens de l'article 31 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB). Un degré de sensibilité (DS) III est attribué à l'ensemble du périmètre. Le tableau ci-dessous résume les valeurs limites d'immissions applicables à ce degré de sensibilité, pour le logement et pour les activités (selon Annexe 3 OPB):

Valeurs limites d'immission (VLI) pour le DS III [dB (A)]			
habitation		activité	
Jour	nuit	jour	nuit
65	55	70	60

Deux sources de bruit routier sont identifiables autour du périmètre du projet de PA. Il s'agit :

- de la RC 1b
- de la route de Vallaire (RC 81c).

L'étude acoustique des périmètres constructibles fait apparaître des dépassements de nuit en façade de la RC 1b au niveau du PEC 4, jusqu'à 2dB(A) de nuit.

- Respect des VLI (habitation)
- Respect des VLI (activité)

PTS 14		
5.ES	64	57
4.ES	64	57
3.ES	64	57
2.ES	64	57
1.ES	64	57
RC	64	57

PTS 15		
5.ES	64	57
4.ES	64	57
3.ES	64	57
2.ES	64	57
1.ES	64	57
RC	64	57

PTS 42		
4.ES	64	57
3.ES	64	57
2.ES	64	57
1.ES	64	57
RC	64	56

Plan des contraintes de bruit routier selon art. 31 OPB.
Valeurs mesurées aux points dépassant les VLI DS III pour l'habitation - source: Ecoscan, 2017.
Document sans échelle.



Afin de respecter les valeurs limites d'immission du DS III pour les habitations (65/55 dB(A) respectivement de jour/de nuit) pour le PEC 4, les mesures constructives et/ou organisationnelles suivantes pourraient être mises en place :

- 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;
- système de vitrage «en chicane»;
- loggia avec plafond et éventuellement parois absorbants.

Une étude acoustique détaillée devra être établie au stade du permis de construire. Elle indiquera l'efficacité des mesures envisagées et démontrera le respect des exigences de l'OPB pour le DS considéré.

Bruit généré par l'utilisation accrue des voies de communication

Les nuisances sonores supplémentaires engendrées par le trafic induit par le projet sont soumises à l'article 9 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), qui régit l'utilisation accrue des voies de communication en stipulant que:

L'exploitation d'installations fixes nouvelles ou notablement modifiées ne doit pas entraîner:

- a. *Un dépassement des valeurs limites d'immission consécutif à l'utilisation accrue d'une voie de communication ou*

b. La perception d'immissions de bruit plus élevées en raison de l'utilisation accrue d'une voie de communication nécessitant un assainissement.

Remarque : La perceptibilité d'un bruit est une notion subjective qui dépend non seulement de la personne concernée, mais aussi de la conduite des automobilistes. En référence au plan directeur cantonal, le projet se situe dans le périmètre de centre d'agglomération de Lausanne – Morges (PALM), une différence de niveau d'émission inférieure à 1.0 dB(A) est considérée comme peu perceptible.

Le PA va générer environ 400 véh/jour. Selon l'étude effectuée, le bruit généré par ce trafic supplémentaire sur le réseau routier ne comportera pas une différence du niveau d'émission sonore perceptible. La différence du niveau d'émission est en effet inférieure à 1.0 dB(A) sur les tronçons routiers aux alentours du projet.

Le tableau ci-dessous synthétise les résultats de calculs art.9 OPB :

N° tronçon	Dénomination	Lr sans projet [dB(A)]		Lr avec projet [dB(A)]		Delta E1-E0	
		Lr,e jour	Lr,e nuit	Lr,e jour	Lr,e nuit	Lr,e jour	Lr,e nuit
1 2	RC1	80.3	73.3	80.3	73.3	0.0	0.0
2 3	RC1	78.1	71.1	78.2	71.2	0.1	0.1
3 4	RC1	78.2	71.2	78.2	71.2	0.0	0.0
2 3	rue du Centre	70.9	55.9	70.9	55.9	0.0	0.0
2 5	route de la Vallaire	73.2	60.1	73.6	60.9	0.4	0.8
5 6	route de la Vallaire	73.2	60.1	73.2	60.1	0.0	0.0

Bruit généré par les nouvelles installations fixes

Les installations techniques et les aires de stationnement et leurs accès devront respecter les exigences de l'article 7 de l'OPB:

¹ Les émissions de bruit d'une nouvelle installation fixe seront limitées conformément aux dispositions de l'autorité d'exécution:

- dans la mesure où cela est réalisable sur le plan de la technique et de l'exploitation et économiquement supportable, et
- de telle façon que les immissions de bruit dues exclusivement à l'installation en cause ne dépassent pas les valeurs de planification.

La seule installation fixe connue est le parking souterrain, dont l'entrée est projetée au nord du PA. Il reçoit l'entièreté du trafic généré par le PA, soit environ 400 véh/jour.

Le local à usage sensible au bruit (LUS) le plus proche de la nouvelle installation de stationnement se situe dans le bâtiment ECA 149 situé au nord du PA, sur la parcelle n° 1094 à Ecublens. Ce sont des locaux d'activités.

Considérant la distance entre ces LUS (activité), utilisés uniquement de jour, et la nouvelle installation de stationnement, il est possible d'affirmer que les DS III activités (65 dB(A) de jour) seront respectés.

Bruit généré par la circulation induite par le parking sur le bâtiment ECA n° 149 - source: Ecoscan, 2017. Document sans échelle.



Protection des sols

Actuellement, l'ensemble du site est déjà construit. La densification par surélévation, telle que prévue par le PA, n'est pas de nature à porter atteinte au sol.

Protection des eaux souterraines

Les terrains du PA sont situés en secteur de protection des eaux Au et ils sont donc soumis aux dispositions qui s'y appliquent. En principe, les constructions et les installations doivent être placées en dessus du niveau moyen des nappes d'eaux souterraines. L'autorité peut accorder des dérogations lorsque la capacité d'écoulement des eaux du sous-sol est réduite de 10% au plus par rapport à l'état non influencé. Une telle intervention ne doit pas modifier sensiblement le niveau piézométrique.

Bien que les constructions viennent d'être réalisées, le règlement rappelle ces dispositions légales à travers un article spécifique aux constructions enterrées.



Secteurs de protection des eaux
source: www.geo.vd.ch - Document sans échelle.

**4.2
Création et maintien
du milieu bâti**

Le PA «Vallaire» permet l'aménagement, en termes de fonctions et de morphologie urbaine, de la première séquence du front bâti longeant le nord de la RC 1b, prévue par les planifications directrices sur le site stratégique G du PALM. Le site, qui n'a jamais été bâti jusqu'à l'édification en cours des 4 bâtiments indiqués sur le plan, peut assumer, avec la densité et les gabarits prévus par le «PA Vallaire», sa fonction de porte d'entrée du territoire urbain lausannois, ceci dans une cohérence d'aménagement garantie par le schéma directeur «Vallaire» joint au présent rapport.

**4.3
Développement de la vie
sociale et décentralisation**

Le quartier de Vallaire se situe à l'extrémité ouest de la commune de Saint-Sulpice, à l'orée de la commune d'Ecublens et à proximité immédiate du parc d'agglomération de Renges-Venoge du PALM.

Avec une proportion élevée de logements (entre 59.9% - 74.9% des SPd), ce nouveau quartier répond à un réel besoin communal et régional: le taux de logements vacants de l'Ouest lausannois, de 0.3 en 2015 (dernières données définitives), fait en effet état d'une pénurie de logements particulièrement aiguë dans ce district, sachant que le taux de vacance au niveau cantonal est de 0.8 et que le seuil généralement admis pour considérer la situation comme équilibrée est de 1,5 %. Le PA permet d'accroître la capacité d'accueil jusqu'à environ 72 habitants par rapport à l'état actuel (3'600 m² de SPd supplémentaires dévolues au logement).

La présence d'activités permet, par ailleurs, une mixité fonctionnelle garante d'une vie de quartier animée à toute heure de la journée et à tout moment de la semaine. Notons qu'à l'échelle de l'ensemble du secteur Vallaire-Venoge, cette mixité est appelée à s'étoffer dans le futur, en fonction des développements prévus sur les parcelles proches, conformément aux objectifs du site stratégique G du PALM et des principes d'aménagement définis dans le schéma directeur «Vallaire», ci-joint.

Les espaces extérieurs généreux définis par le PA «Vallaire», par ailleurs complémentaires à ceux du parc d'agglomération de Renges-Venoge et du lac, facilement accessibles par le chemin de randonnée pédestre Via Francigena, favorisent la qualité de vie des habitants et des employés.

**4.4
Maintien des sources
d'approvisionnement**

Étant déjà affectés en zone à bâtir selon l'art. 15 LAT, les terrains situés dans le périmètre du PA «Vallaire» ne sont pas recensés en qualité de SDA. Aucune compensation n'est donc à prévoir.

**4.5
Bilan des zones à bâtir (art. 38 LAT)**

Le 1er mai 2014 de nouvelles dispositions fédérales en matière d'aménagement du territoire sont entrées en vigueur (LAT et OAT). Au sens de l'art 38 LAT, *les cantons adaptent leurs plans directeurs aux art. 8 et 8a, al.1, dans les cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la modification du 15 juin 2012. Jusqu'à l'approbation de cette adaptation du plan directeur par le Conseil fédéral, la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter dans le canton concerné.*

La parcelle n° 164 est déjà située en zone à bâtir selon l'art. 15 LAT. De ce fait, le PA n'apporte aucun changement à la surface totale des zones à bâtir du canton et il est donc conforme aux dispositions transitoires prévues par la LAT.

5. Annexes

- Schéma directeur «Vallaire»
- Plans des servitudes dressés par le bureau BBHN
- DGMR - division entretien. Débouché PPE Jardins de la Venoge sur RC 81-C-S
- Plans d'aménagements extérieurs
- Préavis de la cellule de pilotage du SDOL
- Préavis des TL

Annexes tirées à part:

- Notice d'impact sur l'environnement du 12 janvier 2017 (Ecoscan SA)
- Étude de mobilité de décembre 2016 (Transitec SA)

COMMUNE DE SAINT-SULPICE

Schéma directeur Vallaire

LEGENDE

GENERALITES

- Limite communale
- Limite de parcelle
- Périmètre du schéma directeur
- Bâtiment existant non conforme au schéma directeur
- Bâtiment existant conforme au schéma directeur

SECTEURS D'AMENAGEMENT

- Secteur d'aménagement (S)
- Périmètre de la construction (à réaliser / réalisé)
- Front bâti structurant
- Périmètre de dégagement à prédominance végétale
- Périmètre de mouvement à prédominance minérale

MOBILITE ET EQUIPEMENTS

- Réseau routier principal (après requalification RC 1b)
- Accès au quartier TIM / nouvelle liaison à créer
- Elargissement potentiel de la nouvelle liaison (commune d'Ecublens)
- Liaisons mobilité douce
- Arrêts de transports publics (TP)
- Equipement collectif ou d'intérêt public
- Parking collectif enterré

ELEMENTS PAYSAGERS

- Echappée paysagère

SITUATION Echelle : 1 / 5'000

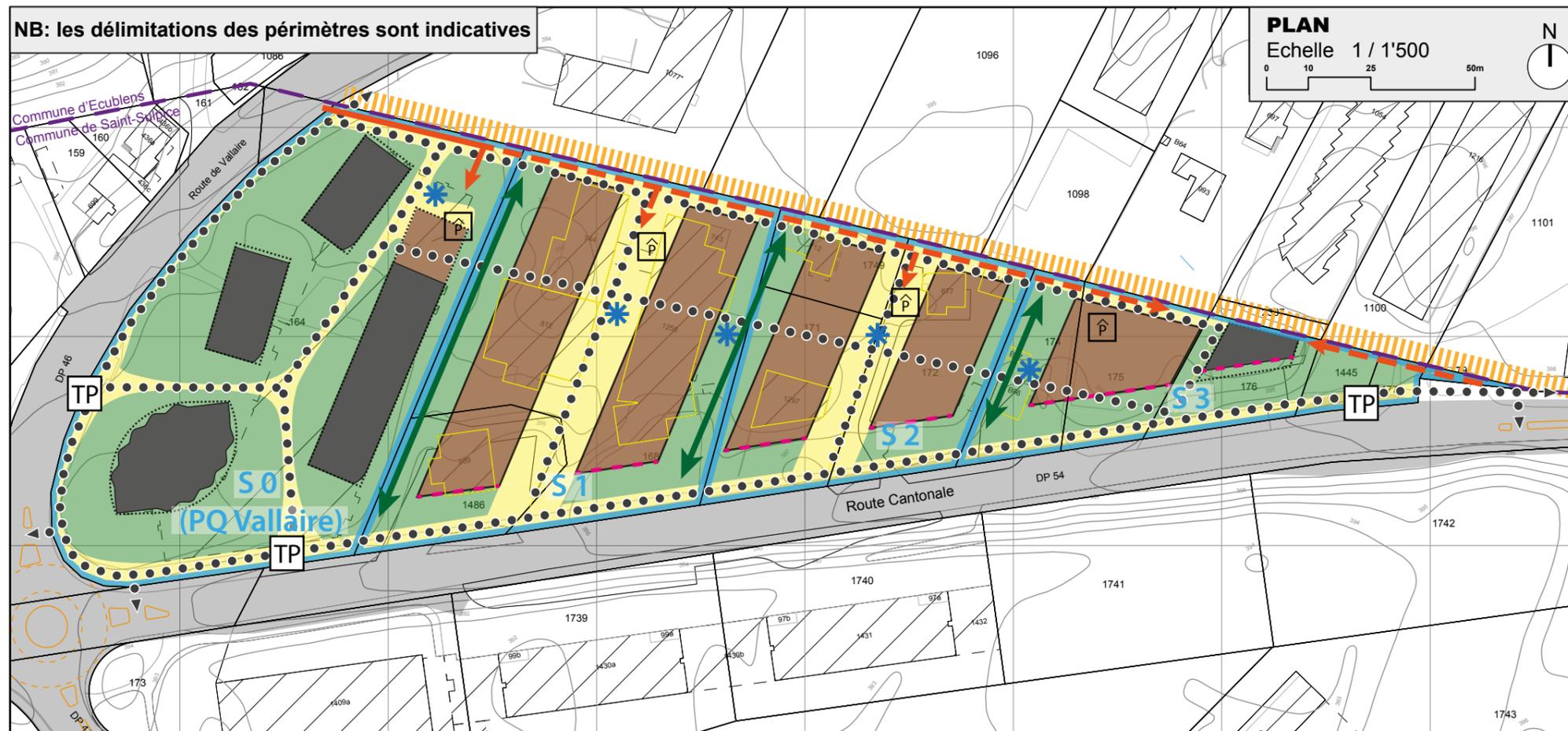


OBJECTIFS

Le schéma directeur « Vallaire » est conçu de sorte à densifier de manière qualitative un secteur d'aménagement cohérent localisé dans un site stratégique de l'agglomération Lausanne-Morges. Document d'intention de la Municipalité, il prend appui sur les planifications supérieures dont il confirme et précise les principaux objectifs. Plus en détail, il vise à :

- Anticiper et encadrer le développement d'un nouveau quartier dense et mixte et permettre sa réalisation par étapes indépendantes, selon la volonté de développement des propriétaires;

NB: les délimitations des périmètres sont indicatives



- Harmoniser les nouvelles constructions avec le domaine bâti existant ou planifié à proximité et participer à la création d'un front bâti structurant le long de la RC 1b;
- Créer un réseau d'espaces publics et de mobilité douce de qualité ;
- Préciser les principes d'accès multimodaux au site et notamment définir le principe d'accessibilité au quartier par les transports individuels motorisés adapté au projet de requalification de la RC 1b;
- Aménager des percées paysagères entre la RC 1b et les futurs quartiers planifiés sur la commune d'Ecublens;
- Relier les quartiers voisins par un réseau dense et simple de modes doux ;
- Respecter les principes fondamentaux liés au développement durable et aux économies d'énergie, à tous les stades, de la planification à la réalisation.

PRINCIPES DIRECTEURS

1. URBANISATION

1.1 Secteurs d'aménagement (S)

Le schéma directeur «Vallaire» définit 4 secteurs d'aménagement: S0, S1, S2 et S3. Ces derniers peuvent se réaliser indépendamment l'un de l'autre ou conjointement en fonction de la volonté de développement des propriétaires.

1.2 Affectation

Les 4 secteurs d'aménagement sont destinés à une affectation mixte d'activités et d'habitation. Le secteur S0 comporte entre 30% et 50% des SPd affectées à l'activité, dont au moins 60% sont localisés dans un bâtiment emblématique situé au carrefour entre la route de Vallaire et la RC 1b. Les activités admises sont les suivantes: petits commerces de quartier de maximum 100 m² de surface de vente avec un accès direct depuis l'une au moins des routes cantonales (rez-de-chaussée); activités tertiaires et artisanales; hôtellerie, para-hôtellerie et restauration. Les secteurs S1, S2 et S3 comportent chacun entre 30% et 50% des SPd affectées à l'activité, avec une localisation préférentielle dans des bâtiments en contact direct avec la route cantonale (RC 1b). Les activités admises pour chacun des secteurs d'aménagement sont les suivantes:

petits commerces de quartier de maximum 100m² de surface de vente avec un accès direct depuis la route cantonale (rez-de-chaussée); activités tertiaires et artisanales, en particulier aux rez-de-chaussée en contact avec la route de desserte; restauration.

La part destinée à l'habitation dans chaque secteur d'aménagement privilégiera une diversité en logements favorable à l'émergence d'une mixité sociale.

1.3 Densité

La densité minimale pour chaque secteur d'aménagement est de 250 habitants + emplois par hectare, c'est-à-dire un IUS minimum de 1.25, correspondant au minimum requis par la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn) pour un site stratégique.

En cas de réalisation conjointe de 2 secteurs d'aménagement ou plus, la densité peut être calculée sur l'ensemble du périmètre concerné.

1.4 Secteurs d'aménagement

Le schéma directeur «Vallaire» identifie les périmètres d'aménagement suivants, dont la délimitation a un caractère indicatif.

Périmètre des constructions:

Ces surfaces sont destinées à l'implantation des nouveaux bâtiments, dont la réalisation est conditionnée à la démolition des bâtiments existants. Les constructions en contact avec la RC

SURFACES ET DENSITES

Secteur d'aménagement (S)	Surface par S (m ²)	DONNEES INDICATIVES		
		IUS	SPd (m ²)	Habitants - emplois
S0	7'957	1.25	9'950	199
S1	6'215	1.25	7'800	156
S2	3'675	1.25	4'600	92
S3	2'854	1.26	3'600	72
TOTAL	20'701	1.25	25'950	519

1b doivent s'implanter de manière à assurer à terme un front d'urbanisation harmonieux participant à la structuration de la route cantonale en tant qu'axe fort urbain.

Périmètre de dégagement:

Ces surfaces sont destinées à assurer la respiration nécessaire entre les bâtiments réalisés dans les périmètres des constructions et à créer des espaces paysagers de qualité, avec une prédominance du végétal. Le périmètre de dégagement peut accueillir des espaces privatifs sous forme de jardins ou de terrasses aménagées dans le prolongement des bâtiments. Cependant, une part suffisante de sa superficie doit être accessible publiquement, afin d'être appropriée par les usagers en tant que lieux de délasserment, de promenade et de rencontre. Remplissant une fonction déterminante pour la qualité spatiale, écologique et sociale du nouveau quartier, un soin particulier doit être apporté à leur aménagement en traitant notamment du choix des plantations dans une perspective de durabilité.

Périmètre de mouvement:

Ces surfaces sont destinées à l'aménagement de trottoirs dans le prolongement des routes entourant le quartier, à la circulation des piétons et des modes doux, ainsi qu'à la desserte fine et exceptionnelle du S1 et S2 par les véhicules, notamment pour les besoins des activités et des véhicules de services. Le périmètre sert également à assurer le dégagement entre les bâtiments, sous forme de cours entre les périmètres des constructions.

Du point de vue de leur traitement, ce sont des surfaces à prédominance minérale aménagées en nature de rue, de place ou de cour. Elles remplissent une fonction déterminante pour la qualité spatiale et sociale du nouveau quartier. En conséquence, un soin particulier doit être apporté à leur aménagement en traitant notamment de l'unité des matériaux et des revêtements de sol.

1.5 Aspects fonciers

Les secteurs d'aménagement peuvent être développés indépendamment les uns des autres selon un phasage qui correspond aux volontés des propriétaires, moyennant la signature de conventions réglant les principes de partage des coûts des futurs équipements et fixant les servitudes assurant les dessertes. Une servitude de passage d'une largeur de 3 mètres sur les parcelles mitoyennes au nord du schéma directeur, situées sur la commune d'Ecublens, sera par ailleurs nécessaire pour assurer l'accessibilité de l'ensemble des développements prévus.

De nouvelles servitudes foncières (passages mobilité douce, collecteurs) grèveront par ailleurs les parcelles concernées afin de garantir la réalisation du schéma directeur.

2. MOBILITE

2.1 Accessibilité et circulations

L'accès en transports individuels motorisés (TIM) aux développements prévus par le schéma directeur est organisé exclusivement par une nouvelle route de desserte qui devra être construite entre la RC 81c (Route de Vallaire) et la RC 1b (Route Cantonale) afin de distribuer chacun des secteurs d'aménagement. Aucune desserte directe aux quartiers depuis la RC 1b n'est autorisée, sous réserve d'éventuels accès pour les véhicules de service et d'urgence.

Depuis la RC 1b, la nouvelle route de desserte comportera un sens unique jusqu'à la parcelle n° 176 et son accès se fera exclusivement par un tourner-à-droite (véhicules en provenance de Lausanne). Depuis la RC 81c (route de Vallaire) la route est à double sens et son accès peut se faire autant par un tourner-à-gauche que par un tourner-à-droite.

La construction de la route de desserte peut être échelonnée selon le phasage de développement des secteurs d'aménagement. À terme, un élargissement de la route de desserte sur la commune d'Ecublens est prévu, afin d'assurer la desserte de l'ensemble des secteurs d'aménagement du schéma directeur «Vallaire», ainsi que les développements prévus au nord de ce dernier.

La route de desserte doit faire l'objet d'un aménagement tenant compte des besoins et contraintes de tous les modes de transport ainsi que des aspects d'intégration paysagère. En conséquence, un soin particulier doit être porté à l'aménagement pour:

- offrir une image qualitative à la rue, tant paysagère que de l'espace public;

- adapter la vitesse pour la sécurité des cycles et des piétons.

Concernant les circulations des modes doux (piétons, cycles...), le projet s'appuie sur un développement de chemins à l'intérieur du périmètre et sur une mise en réseau, afin:

- de faciliter les déplacements par les modes doux;
- de mettre en liaison les quartiers dans et à l'extérieur du périmètre du schéma directeur, notamment en assurant des liaisons directes et sûres aux arrêts de transports publics.

Les cheminements de mobilité douce sont rendus attractifs et visibles.

2.2 Stationnement

Le stationnement des automobiles est dimensionné en fonction de la norme suisse applicable, en appliquant les facteurs de réduction des besoins correspondant à la qualité de desserte du quartier par les TP (pour les activités). Sous réserve de places de stationnement pour visiteurs courte durée qui peuvent se situer dans le secteur de mouvement, les places de stationnement sont entièrement regroupées dans des parkings collectifs enterrés, afin de dégager l'espace public et limiter l'importance des véhicules dans l'espace public.

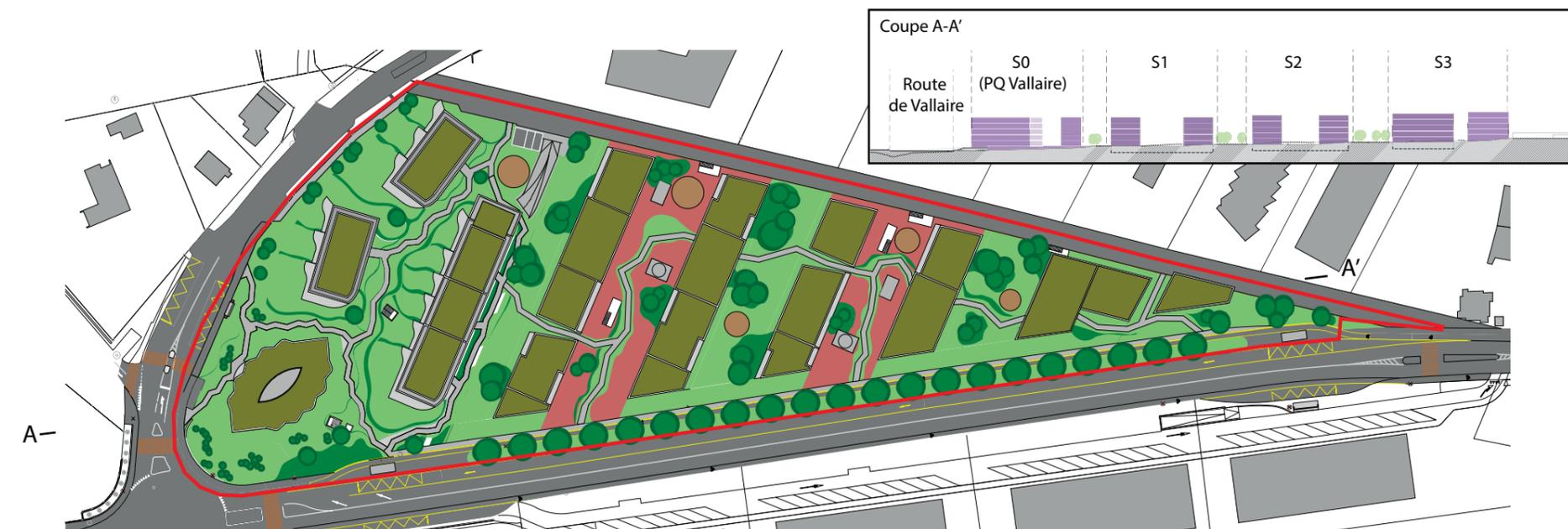
3. ENVIRONNEMENT ET ENERGIE

3.1 Bâtiments

Les bâtiments sont conçus et construits de manière à approcher les objectifs du développement durable, pour autant que cela soit économiquement supportable, tels que définis dans les normes, recommandations, cahiers techniques et documentation de la SIA, de la coordination des services fédéraux de la construction et de l'immobilier (KBOB) et d'ECO-BAU. En particulier, la conception des bâtiments permettra de tendre vers le niveau A du certificat énergétique pour la consommation d'énergie primaire selon le cahier technique SIA en vigueur. Les actions suivantes sont privilégiées :

- concept rationnel (assurer l'efficacité et la durabilité de l'habitat, ...);
- performances thermiques des bâtiments optimales (par exemple labels de types Minergie, Minergie Eco ou Minergie P) et à l'utilisation d'agents énergétiques à faibles émissions de polluants atmosphériques pour satisfaire les besoins en chaleur;
- réduction de la consommation énergétique (encourager la réalisation de bâtiments présentant de bonnes performances thermiques, prendre les mesures appropriées tendant à réduire les émissions de CO² et autres émissions nocives au sens de la Loi sur l'énergie (LVLNE), ...);
- promotion des énergies renouvelables (choisir judicieusement les énergies d'appoint, favoriser l'utilisation des apports solaires ou géothermie, ...);

PRINCIPE DE REALISATION (à titre indicatif)



- rationalisation de la gestion de l'eau (limiter les besoins en eau chaude sanitaire, utiliser l'eau de pluie pour l'arrosage des espaces extérieurs, favoriser l'infiltration des eaux de surface, ...).

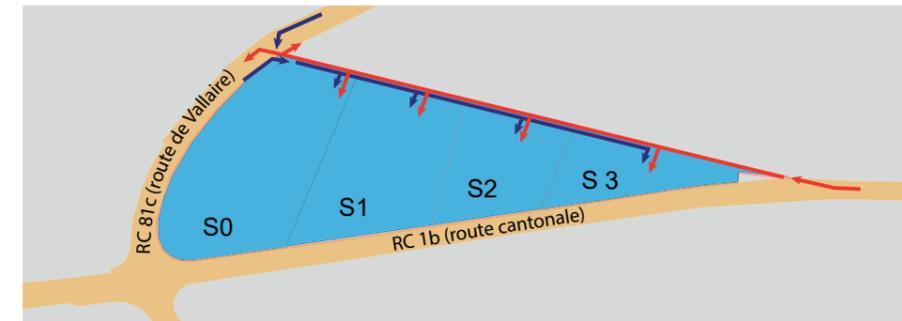
3.2 Espaces verts

Les espaces verts sont aménagés de façon à préserver la biodiversité en maintenant une part d'espaces naturels. Il s'agit notamment de réaliser des plantations avec des essences indigènes en station, de préférer des surfaces ensemencées avec des mélanges de prairie ou gazon fleuri, de réaliser des aménagements favorables à la faune urbaine et de limiter les barrières architecturales au mouvement de la faune.

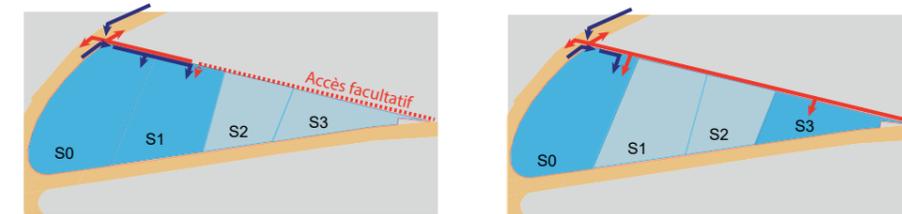
Les toitures des bâtiments sont végétalisées de manière optimale pour la faune et la flore, conformément à la norme SIA 564'312.

PRINCIPE D'ACCESSIBILITE

Accès TIM à terme:



Acces TIM selon les étapes de développement des UA:



- Secteur d'aménagement - développement réalisé
- Secteur d'aménagement - développement non réalisé
- Desserte existante
- ➔ Dessertes à créer (teinte rouge: accès depuis la RC 1b / vers la RC 81c; teinte bleue: accès depuis la RC 81c)

Plan cadastral

Commune de Saint-Sulpice

Plan 1

Echelle 1 : 500

Dossier technique : 112'644.101 SP

Coordonnées nationales : 2'531'525 / 1'151'795

SERVITUDE

Passage public pour tous véhicules et mobilité douce



m:\saint-sulpice\112644\101-situation\servitudes.dwg

Mensuration numérique
GEODONNEE © ETAT DE VAUD

Morges, le 19 décembre 2017

Le géomètre breveté :



GÉOMATIQUE • GÉNIE CIVIL • AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

MORGES Avenue de Lonay 17 • 1110 Morges • T. 021 811 40 40
EPALINGES Rte de la Croix-Blanche 42 • CP 47 • 1066 Epalinges • T. 021 623 13 13

membre
sia



Plan cadastral

Commune de Saint-Sulpice

Plan 1

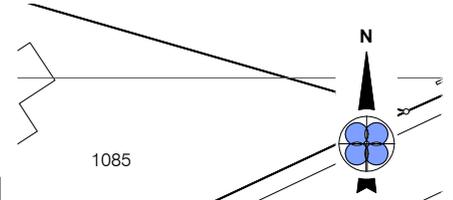
Echelle 1 : 500

Dossier technique : 112'644.101 SP

Coordonnées nationales : 2'531'525 / 1'151'795

SERVITUDE

Passage public pour tous véhicules



m:\saint-sulpice\lg\112644101-situation\servitudes.dwg

Mensuration numérique
GEODONNEE © ETAT DE VAUD

Morges, le 19 décembre 2017

Le géomètre breveté :



GÉOMATIQUE • GÉNIE CIVIL • AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
MORGES Avenue de Lonay 17 • 110 Morges • T. 021 811 40 40
EPALINGES Rte de la Croix-Blanche 42 • CP 47 • 1066 Epalinges • T. 021 623 13 13



Plan cadastral

Commune de Saint-Sulpice

Plan 1

Echelle 1 : 500

Dossier technique : 112'644.101 SP

Coordonnées nationales : 2'531'525 / 1'151'795

SERVITUDE
Usage d'abri de bus



m:\saint-sulpice\g112644101-situation\servitudes.dwg

Mensuration numérique
GEODONNEE © ETAT DE VAUD

Morges, le 19 décembre 2017

Le géomètre breveté :



GÉOMATIQUE • GÉNIE CIVIL • AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

MORGES Avenue de Lonay 17 • 1110 Morges • T. 021 811 40 40
EPALINGES Rte de la Croix-Blanche 42 • CP 47 • 1066 Epalinges • T. 021 623 13 13

membre
s1a





Direction générale de
la mobilité et des routes DGMR
Division entretien

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

R 14 OCT. 2017

Municipalité de St-Sulpice
Rue du Centre 47
Case postale 201
1025 St-Sulpice (VD)

N/Réf.: 348 741 / dbn / lzn - (77) -14346
V/Réf.: 430.02 Routes

Lausanne, le 10 octobre 2017

Entité requérante : Département des infrastructures et des ressources humaines (DIRH)

Débouché PPE Jardins de la Venoge sur RC 81-C-S

Monsieur le Syndic, Madame la Conseillère municipale, Messieurs les Conseillers municipaux,

Pour donner suite aux échanges tenus entre le bureau d'architectes de la PPE et le voyer M. Sébastien Domon ainsi qu'à votre préavis positif du 6 octobre 2017, la Direction générale de la mobilité et des routes décide l'instauration de la mesure répertoriée dans le courrier annexé.

En application des dispositions cantonales, cette mesure comportant des prescriptions sera publiée officiellement par nos soins dans la Feuille des Avis Officiels 24 octobre 2017. Elles ne pourront entrer en force qu'en l'absence d'un recours interjeté dans le délai légal indiqué en fin de la décision annexée.

Le dossier complet pourra être consulté, pendant le délai de recours, au Greffe municipal et à la Direction générale de la mobilité et des routes.

Vous trouverez également en annexe un avis de pose de la signalisation et du marquage que nous vous prions de nous renvoyer, dûment daté et signé, dès la réalisation des travaux effectuée par la PPE, afin que nous puissions procéder au contrôle des mesures.





Direction générale de
la mobilité et des routes DGMR
Division entretien

2

Veillez agréer, Monsieur le Syndic, Madame la Conseillère municipale, Messieurs les Conseillers municipaux, nos salutations distinguées.

Le chef de la division Entretien

Laurent Tribolet

L'inspecteur de la signalisation

Dominique Brun

Annexe(s) :

- Décision en matière de signalisation routière
- Le plan de signalisation du 10.10.2017
- Avis de pose de la signalisation et/ou marquage

Copie(s), avec décision et plan, à :

- Sébastien Domon, Responsable de région - voyer de l'arrondissement Centre
- Cédric Fonjallaz, DGMR, chef de centre CæES, Centre Blécherette, 1014 Lausanne
- PolOuest, Brg. D. Binggeli, Rte des Fiumœaux 41, 1008 Prilly
- M. Nicolas Unser, David Weibel Architecte, rue Alcide Jentzer 68, 1205 Genève



Département des infrastructures et des ressources humaines (DIRH)
www.vd.ch – T 41 21 316 70 40 – F 41 21 316 71 19
www.vd.ch/dgmr – www.vd.ch/routes - info.dgmr-routes@vd.ch

F12-30/01.08/Lettre_accompagnement.doc



**Direction générale de
la mobilité et des routes DGMR**
Division entretien

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

N/Réf.: 348 741 / dbn / lzn - (77) - 14346

Lausanne, le 10 octobre 2017

V/Réf.: 430.02 Routes

Décision en matière de signalisation routière

**Entité requérante : Département des infrastructures et des ressources
humaines(DIRH)**

Commune de St-Sulpice

Débouché PPE Jardins de la Venoge sur RC 81-C-S

Vu :

- L'art. 3, al.2 de la loi fédérale sur la circulation routière du 19 décembre 1958 (LCR).
- Les art. 104 et 107 de l'ordonnance sur la signalisation routière (OSR) du 5 septembre 1979.
- L'art. 4 de la loi vaudoise sur la circulation routière (LVCR) du 25 novembre 1974.
- Le préavis positif de la municipalité précitées du 2 octobre 2017 adressée à la Direction générale de la mobilité et des routes.

La DGMR décide de la mesure suivante :

Mesure acceptée

Lieu : Route de Vallaire - Hors traversée de localité
Tronçon : Débouché des n° 2, 4a,b,c, 6 et 8
Motif : LCR, art.3, al.4
Remarque : L'ouverture dans la ligne de sécurité sera réalisée par la DGMR une fois que les modifications demandées par le voyer seront réalisées par la PPE. Notamment, la visibilité du débouché doit être garantie en tout temps selon VSS 640273a, soit en respectant une hauteur max de 60 cm de la barrière et de la végétation, soit en les reculant hors du triangle de visibilité pour les distances prescrites.

Parution FAO : 24.10.2017
Signal OSR :

- * 3.02 (art.36) Cédez le passage
- 6.13 (art.75) Ligne d'attente
- 6.12 (art.75) Ligne longitudinale continue
- 6.16.1 (art.76) Ligne de guidage prolongeant une ligne d'attente





Direction générale de
la mobilité et des routes DGMR
Division entretien

2

Le chef de la division Entretien

Laurent Tribolet

L'inspecteur de la signalisation

Dominique Brun

*** VOIE DE RECOURS**

(Les signaux précédés d'un astérisque sont sujets à recours comme suit)

La (les) présente(s) décision(s) peut (peuvent) faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal. L'acte de recours doit être déposé auprès de cette dernière dans les 30 jours suivant la communication de la décision attaquée; il doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. La décision attaquée est jointe au recours. Le cas échéant, ce dernier est accompagné de la procuration du mandataire.



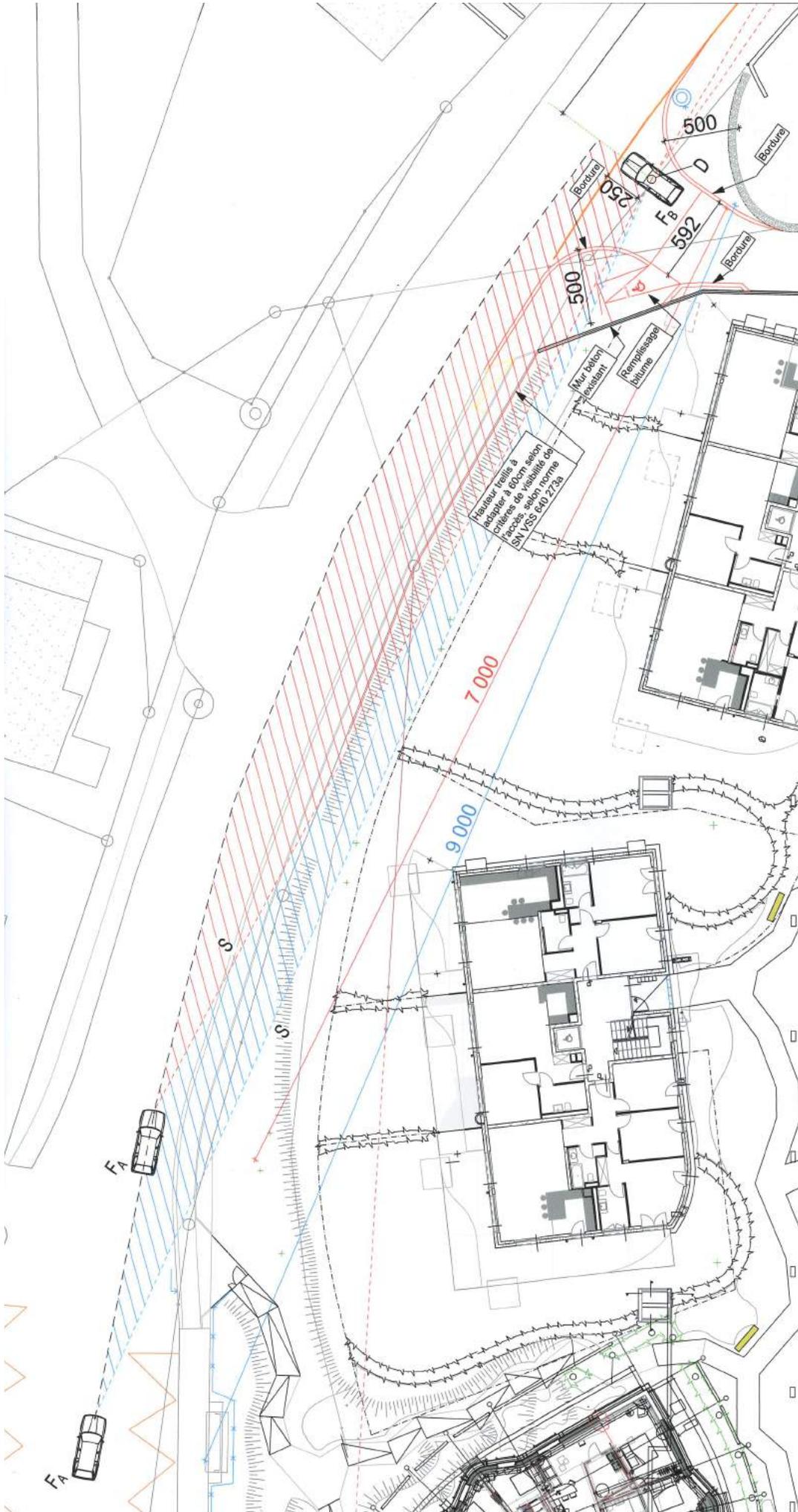


0047_SUL_JDLV Aménagements extérieurs St-Sulpice
Conditions de visibilité carrefour "Reynat" selon SN VSS 640 273a
Cas n°1B (1/500)
Plan n°:

ECH :	1500
DATE :	19/07/2017
DESS :	nu



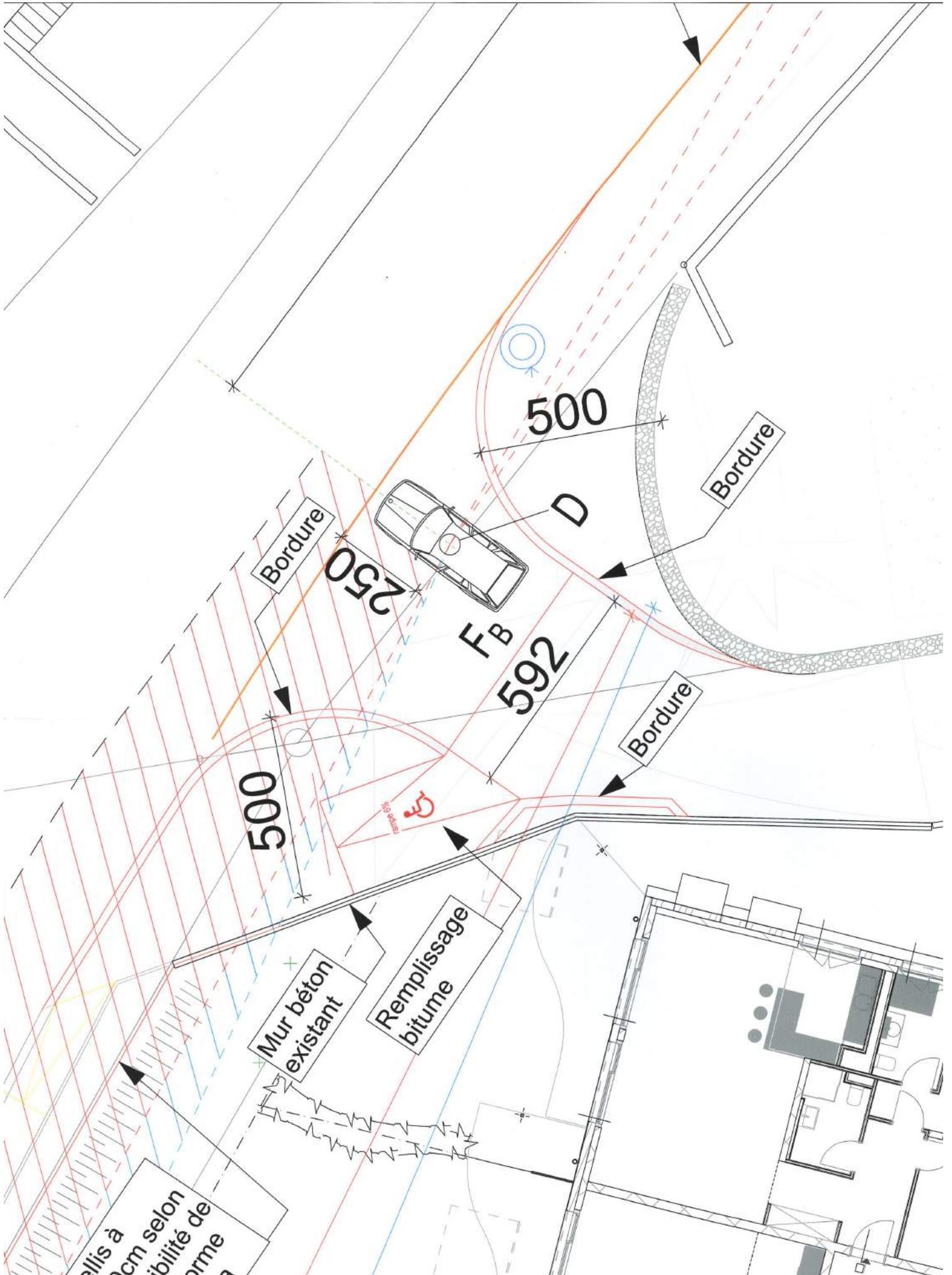
David Weibel Architects
12015 Genève
rue Alcide Jentzer 9B
Tél. 022 320 41 60
Hq@dawweb.ch

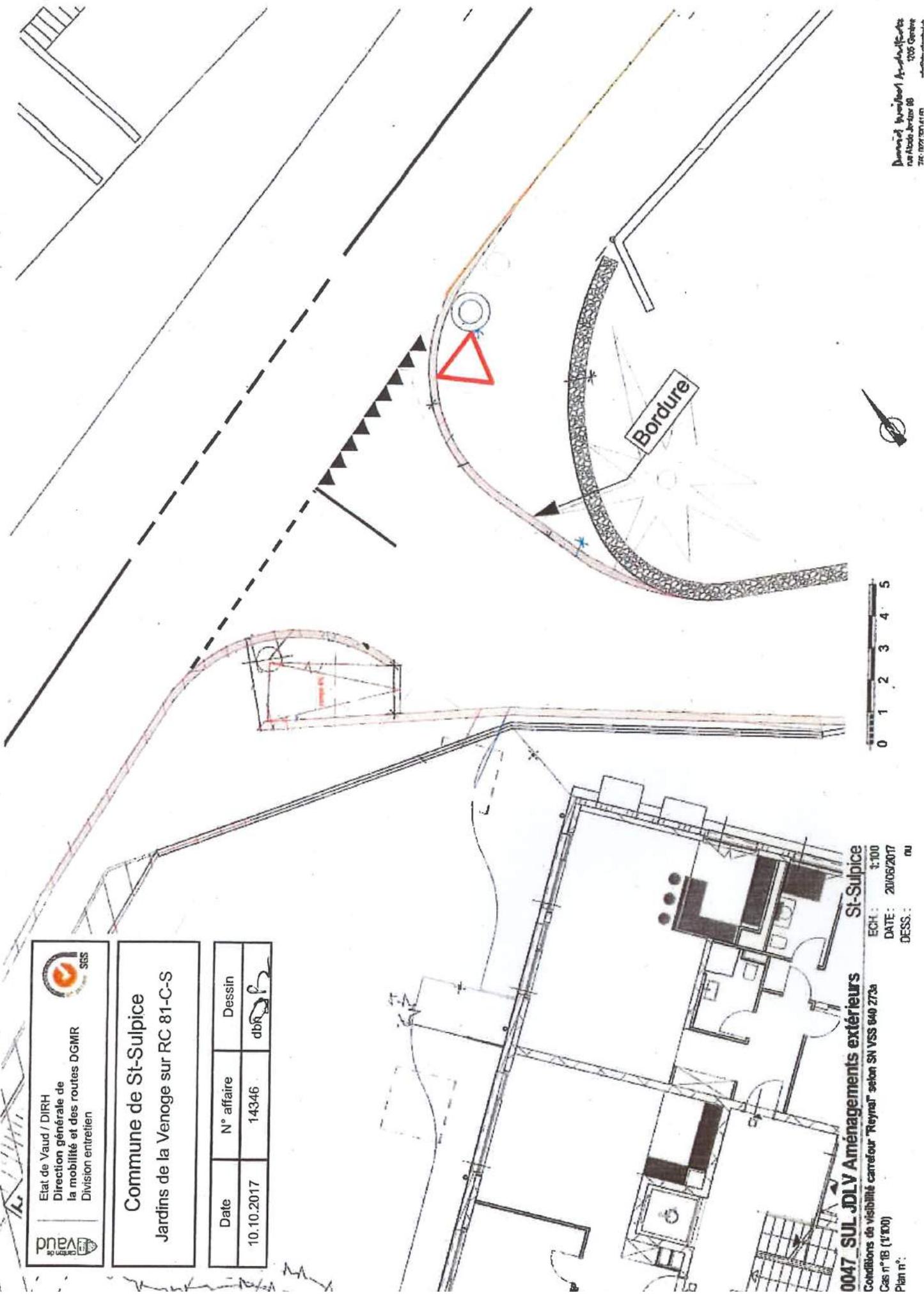


0047 SUL JDLV Aménagements extérieurs **St-Sulpice**
 Conditions de visibilité carrefour "Reynal" selon SN VSS 640 273a
 Cas n° B (1/250)
 Plan n°:



David Weibel Architects
 rue Alde Jentzer 8B
 1205 Genève
 Tél: 022 320 41 60
 info@davidweibel.ch





Duressat Ingénieur Architecte
 rue Abelin 30/32 1055 Genève
 Tel: 022/720.41.41

Etat de Vaud / DIRH
 Direction générale de
 la mobilité et des routes DGMR
 Division entretien

Commune de St-Sulpice
 Jardins de la Venoge sur RC 81-C-S

Date	N° affaire	Dessin
10.10.2017	14346	dbf

0047 SUL JDLY Aménagements extérieurs St-Sulpice
 Conditions de visibilité carrefour "Reynal" selon SN VSS 640 273a
 Cas n° 18 (1/100)
 Plan n°:

ECH: 1:100
 DATE: 20/06/2017
 DESS: nu

Déterminations précédentes	

Questionnaire cpt pour les projets de planification

St-Sulpice / Plan de quartier Vallaire

Séance cpt du 22 septembre 2017

Version provisoire Version définitive

1		Données de base (à remplir par la commune)	
1.1	Adresse		
	> Commune		Saint Sulpice
	> Rue		Route de Vallaire
	> Propriétaires		VISION Real Estate Development SA Lausanne
1.2	Affectation		
	> Actuelle		Zone mixte
	> Projetée		Zone mixte
	> Le projet fait-il partie d'un chantier d'étude du SDOL ? Si oui, lequel ?		Chantier 4 / PDL Vallaire-Venoge / Image directrice Vallaire-Venoge
1.3	Surfaces		
	> Parcelle(s)		7'957 m2
	> SPD / IUS / IOS		SPd : 9'500 m2
1.4	Mesure Palm		Site stratégique Vallaire-Venoge
1.5	Etat d'avancement du projet		Examen préalable
1.6	Liste des études annexes (EIE, étude trafic, etc.)		Schéma directeur / notice mobilité / notice environnementale
1.7	Le projet est-il concerné par une mesure du réseau écologie ?		Non
1.8	Le projet est-il situé dans un secteur ISOS ?		Non
2		Position (à remplir par la commune)	
2.1	Position de la Municipalité		Favorable
2.2	Observations		

Déterminations précédentes	

3 Conformité au SDOL selon les critères (à remplir par la cpt)	
3.1	Vocation (affectation, densité)
	<p><u>Préambule</u></p> <p>Le PQ Vallaire a pour but de permettre la surélévation des immeubles existants qui ont été construits en conformité avec le PGA de St-Sulpice de 2011 (de rez+2 à rez+4). Les bâtiments ont été construits de manière à pouvoir accueillir ces étages supplémentaires (structure, parking, etc.).</p> <p>Le secteur fait partie du site stratégique G du PALM et appartient au périmètre de l'image directrice Vallaire-Venoge en cours d'élaboration avec la Commune d'Ecublens. Le PQ doit ainsi être conforme à la future image directrice et ne pas hypothéquer sa mise en œuvre. La marge de manœuvre reste cependant limitée puisque l'implantation des bâtiments récemment construits s'est faite selon les règles du PGA.</p> <p>Ce PQ a été étudié avec une vision plus large sur l'entier de la poche de St-Sulpice (nord de la RC1). Ces réflexions ont été inscrites dans un masterplan dont l'image directrice de Vallaire-Venoge a tenu compte. La cpt regrette que le PQ ne couvre pas l'entier de la poche car l'échelle de projet est très limitée. C'est malheureusement le manque de volonté actuelle des autres propriétaires qui a conduit au choix de ce périmètre restreint.</p> <p>En raison de sa situation en site stratégique et à l'intérieur d'une image directrice en cours d'élaboration, le SDT a demandé, dans le cadre de l'examen préalable, à avoir une détermination cpt sur ce projet.</p> <p><u>Densité</u></p> <p>La densité nouvelle de 1,25 est conforme au PALM (site stratégique) et permet de répondre aux gabarits alentours. L'opportunité d'une densification de ce secteur est confirmée par la cpt et est conforme à l'image directrice Vallaire-Venoge.</p> <p>Il s'avère cependant que pour atteindre une densité de 1,25, le PQ prévoit non seulement deux étages supplémentaires sur tous les bâtiments, mais aussi le prolongement du périmètre d'implantation n° 4 en direction du nord. La cpt estime que ce prolongement n'est pas judicieux en raison du manque de dégagement et de la promiscuité avec le bâtiment voisin qui sera rehaussé (périmètre n° 3). La forme urbaine choisie conduirait à des vis-à-vis problématique et à un trop faible ensoleillement dans les étages inférieurs.</p> <p>La cpt propose d'étudier une variante sans prolongement de ce bâtiment. Elle estime aussi que, pour le calcul de la densité humaine, il faut retrancher les emprises nécessaires aux projets routiers futurs (aires de mouvement pour la RC1 et la RC81, notamment pour les trottoirs). En réduisant à la fois le projet et l'assiette du PQ, la densité humaine devrait être respectée.</p> <p><u>Affectation</u></p> <p>Le PGA de 2011 prévoyait une part maximale de 75% de logement. L'image directrice de Vallaire-Venoge prend en compte la part de logement prévue dans ce secteur. Le présent PQ confirme cette part de logement mais permettrait de convertir les rez-de-chaussée des bâtiments existants en activités. Malgré la difficulté foncière que cela représente, la cpt estime que cela pourrait être pertinent.</p>
3.2	Structuration (forme urbaine, espaces publics, aménagements extérieurs)
	<p>Par rapport à la marge de manœuvre restante, le dispositif est en cohérence avec l'image directrice Vallaire-Venoge.</p> <p>Cependant, comme indiqué ci-dessus, la cpt estime que l'implantation des bâtiments rend difficile à la fois leur rehaussement et le prolongement de l'aire n°4. Elle suggère de renoncer à ce prolongement.</p>

Déterminations précédentes	

3.3	Mobilité (TP, TNM, TIM, stationnement)
	<p><u>Chemins piétons</u> La cpt estime que pour garantir la perméabilité du site, et en cohérence avec la logique du master-plan du site, un cheminement piéton nord-sud devrait être ouvert au public. Une servitude devrait être négociée dans ce sens. Elle recommande cependant d'étudier l'implantation de ce cheminement public à l'Est du bâtiment n°4, du côté des entrées.</p> <p><u>Route de desserte</u> Le projet tel que présenté est compatible avec la route de desserte prévue par l'image directrice Vallaire-Venoge au nord du site. Cette route donnera accès, à terme, à l'entier de la poche. La cpt recommande vivement à la Commune de négocier, dans le cadre de ce PQ, une servitude publique de passage et de poser dès aujourd'hui les bases pour un aménagement de qualité de cette future rue de desserte (projet d'aménagement qualitatif cohérent).</p> <p><u>Route de Vallaire</u> Aucun projet de réaménagement de la route de Vallaire (RC81) n'existe à ce jour. Cependant les aires de mouvement prévues dans le PQ semblent trop réduites pour permettre l'implantation de bandes ou pistes cyclables sur la route. Seuls des trottoirs ont été envisagés à ce jour. La cpt recommande à la Commune de faire une coupe sur la route de Vallaire afin de vérifier la possibilité de faire passer les vélos de manière sécurisée.</p> <p><u>Stationnement</u> La cpt salue le fait d'avoir enterré le parking et d'avoir au préalable prévu deux niveaux en vue d'un futur rehaussement des immeubles.</p>
3.4	Environnement (paysage, air, bruit)
4	Recommandation de la cellule de pilotage technique lors de sa séance du XX
4.1	Stratégie de mise en œuvre
	La cpt préconise la mise en place de servitudes (voir points ci-dessus). Elle recommande aussi d'établir une coordination avec la Commune d'Ecublens pour l'aménagement de la rue de desserte au nord du site. Cette rue de desserte, prévue dans l'image directrice Vallaire-Venoge permettra de renoncer aux accès directs depuis la RC1, et desservira tant St-Sulpice qu'Ecublens. Sa localisation exacte devra faire l'objet d'une étude de détail.
4.2	Suite à donner :
	Cette détermination sera transmise à la Commune et viendra compléter le dossier d'examen préalable au Canton.



PLAREL LAUSANNE	
R	19 JAN. 2018

lignes_de_vies

Réf : DO/PSO – fadb/mame
Contact : Deborah Fabbo
Tél : +41 (021) 621 05 49

Plarel
Architectes et urbanistes associés
A l'attention de M. Yvon Allain
Boulevard de Grancy 19A
1006 Lausanne

Renens, le 18 janvier 2018

Plan de quartier (PQ) « Vallaire » (Saint-Sulpice)

Monsieur,

Par la présente, nous accusons réception de vos documents relatifs au plan de quartier (PQ) « Vallaire », transmis pour préavis.

Après analyse de ce dossier, nous vous informons que nous formulons un préavis positif à ce plan d'affectation.

En vous souhaitant bonne réception de la présente et en restant à votre disposition pour tout complément d'information, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos meilleures salutations.



Christophe Jemelin
Membre de la Direction
Responsable de l'unité Développement de l'Offre



Deborah Fabbo
Chef de Projet Planification Stratégique de l'Offre