

Personne de contact : J. Cainne
JC-ck 147650

Tél. 021 / 316 74 40
E-Mail : julien.cainne@vd.ch

Lausanne, le 28 janvier 2010

Plan partiel d'affectation "La Clochette"

ACCORD PRELIMINAIRE

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs,

Nous donnons suite à votre envoi du 6 novembre 2009.

Nous avons examiné l'étude préliminaire pour le dossier cité en titre. Ce document est élaboré par le bureau GEA à Lausanne.

Vous trouverez ci-après le rapport de synthèse sur lequel se fonde notre accord ainsi que les préavis des services consultés, en annexe.

Description du projet

Le secteur d'étude est actuellement affecté en zone industrielle, il accueille une société spécialisée dans la production et la vente de produits à base de bois. Propriétaire des terrains sur lesquels elle est établie, cette société a la volonté de mettre ceux-ci en valeur. Le projet consiste à modifier l'affectation du site afin de définir une zone à vocation mixte : logements et activités.

Justification du projet

L'entreprise concernée désire mettre en valeur les terrains dont elle est propriétaire. Cette volonté est approuvée par la municipalité. Dans un contexte de pénurie de logements, nous ne pouvons qu'adhérer au projet présenté.

Toutefois, les arguments en faveur d'un changement d'affectation sont peu pertinents et l'objectif affiché au chapitre 1.2 du rapport n'offre pas de garantie pour répondre à la pénurie précitée. En effet, selon le rapport, la société est prospère et ne donne pas de signe de faiblesse, elle ne prévoit pas la relocalisation de son activité ou son abandon.

Selon l'article 15 LAT, "les zones à bâtir comprennent les terrains propres à la construction qui [...] seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir [...]". D'une manière globale, la société a également besoin de zones artisanales et industrielles, et toute reconversion n'est pas obligatoirement souhaitable.

Afin de justifier le projet de planification, le SDT fait la demande suivante:

- Clarifier et préciser le projet de l'entreprise.

Le rapport montre que l'entreprise veut une certaine flexibilité mais celle-ci va seulement dans le sens de la mise en valeur des terrains en cas de crise. Si la société reste prospère et désire se diversifier ou s'agrandir par exemple, elle sera liée par le PPA légalisé et celui-ci ne pourra pas être modifié à court terme pour des raisons de sécurité du droit. La flexibilité voulue "afin de pouvoir s'adapter aux futurs scénarii de développement, quels qu'ils soient" n'est donc pas totale. Peut-on parler de flexibilité pour une entreprise si la seule alternative est de faire "table rase" de son activité ? Voir également remarque sur le service de l'environnement (SEVEN).

Quelle que soit la solution retenue, les propriétaires seront informés des risques en cas de changement d'affectation. Une fois le PPA mis en vigueur, excepté l'entretien et la réparation des bâtiments existants (art. 80 LATC), aucun aménagement contraire au PPA ne pourra être autorisé.

Sous réserve de ce qui précède, nous avons poursuivi notre examen en prenant l'hypothèse du changement d'affectation.

Conformité du projet

Pour l'ensemble des remarques et recommandations, il importe de se reporter aux préavis détaillés des services consultés, rassemblés en annexe.

Planifications supérieures

Il est inutile de rappeler la stratégie du Plan directeur cantonal (PDCn). Seules les mesures applicables au périmètre doivent être citées, afin que l'on démontre en quoi le projet répond aux attentes contenues dans ces mesures.

Dans le cas d'espèce, la mesure R01 Agglomération Lausanne – Morges fixe le cadre général de mise en œuvre du PDCn. C'est donc aux mesures et critères du PALM et du SDNL que le projet doit être confronté précisément.

- Dans le rapport 47 OAT, le chapitre qui concerne la planification cantonale sera simplifié et s'appuiera principalement sur la mesure R01.
- La référence à la Politique des pôles de développement économique (PPDE) n'est pas opportune dans la mesure où le secteur du projet ne constitue pas un site stratégique d'intérêt cantonal de la PPDE.
- La conformité du PPA au SDNL et au PALM devra être démontrée. De simples citations de principe et d'orientation ne sont pas suffisantes.

Nous constatons que les documents du SDNL n'ont pas prévu la reconversion du site, une réflexion sur le secteur au niveau régional s'avère donc indispensable au regard de l'ampleur du projet. Le SDT fait la demande suivante:

- Consulter les instances du SDNL afin qu'elles prennent position sur le projet, les documents régionaux devront être adaptés le cas échéant et le préavis du SDNL sera annexé au rapport 47 OAT.

Le calcul de la densité doit se faire selon l'annexe 3-5 du PALM. La surface nette à prendre en compte est la totalité du périmètre du PPA à laquelle on retranche les surfaces protégées (forêt par exemple) et les surfaces bâties maintenues, il ne faut enlever ni le domaine public (desserte propre au quartier), ni les espaces verts (v. p. 23 annexe du PALM). On pourra appliquer le taux de saturation de 80% (thésaurisation).

En appliquant ces principes et sur la base de la surface de terrain indiquée, le CUS calculé par nos soins est précisément de 0.59 donnant un potentiel d'habitants-emplois de 272. Ces chiffres diffèrent de celui du rapport. Le SDT demande que les éléments suivants soient indiqués dans le rapport 47 OAT:

- Détailler le calcul de la surface nette au sens du PALM.
- Les calculs du potentiel habitants/emplois seront revus et détaillés selon l'annexe 3-5 du PALM. Ils respecteront le chiffre minimum de 100 habitants-emplois/ha soit un CUS minimal de 0.625.

L'urbanisation doit être planifiée pour valoriser au maximum les infrastructures de transport existantes ou renforcées à court terme. Le site est facilement accessible en transport individuel motorisé. Les transports publics à fréquence urbaine, planifiés à court terme (ligne 22 par exemple), doivent pouvoir compter sur un potentiel de clientèle suffisant. Sur cette base, le SDT fait la demande suivante:

- Revoir la densité du projet à la hausse afin de valoriser au maximum les infrastructures des transports publics.

Le document directeur intitulé "développement territorial" (2003) n'a pas été approuvé par l'autorité cantonale et n'est pas en notre possession, il ne nous est donc pas possible de vérifier la compatibilité du projet à ce document.

Enfin, la carte de hiérarchisation de la voirie et le PEP "La Clochette" n'apportent rien à la justification du projet et à la démonstration de sa conformité.

Protection du milieu naturel

Le Service des forêts, de la faune et de la nature, Centre de conservation de la faune et de la nature (SFFN CCFN) et la Section conservation des forêts (COFO) font les demandes suivantes:

- Le PPA devra interdire toute construction à moins de 10 mètres de la lisière de forêt, telle que cheminement piétonnier, franchissement du ruisseau et les autres constructions.
- Des études complémentaires sur les milieux naturels devront être élaborées.
- Maintenir le boisement en limite Nord-Est du périmètre, celui-ci devra faire l'objet d'une constatation de nature forestière.

Création et maintien du milieu bâti

Aménager harmonieusement le milieu bâti

Le concept d'aménagement (p. 37) semble représenter ce que pourrait être le futur PPA. La forme et la position des aires de construction sont très formalistes. Elles imposent prématurément

des formes architecturales, alors qu'un plan d'affectation doit laisser une certaine liberté formelle lors de la réalisation des constructions. Le SDT fait la demande suivante:

- Modifier les aires d'évolution des constructions afin de ne pas contraindre formellement les futurs projets architecturaux.

Le projet est présenté comme étant à vocation mixte, on parle de "quartier mixte" avec une "synergie entre activités et logements". Or, la part maximum réservée aux activités est seulement de 15%. Étant donné la bonne accessibilité du quartier et au vu de l'image de mixité qui lui est donnée, le SDT fait la demande suivante:

- Augmenter la part dévolue aux activités.

Préserver les lieux d'habitation des atteintes nuisibles

- En matière de dangers naturels, la Division économie hydraulique du Service des eaux, sols et assainissement (SESA EHB) et la Section conservation des forêts du (COFO SFFN) confirment la nécessité de réaliser une expertise locale sur le danger naturel crue et la stabilité des berges.
- En ce qui concerne la problématique bruit, le Service de l'environnement et de l'énergie (SEVEN) demande qu'une étude acoustique détaillée soit fournie au moment de l'enquête publique. Cette étude devra prendre en compte les différentes étapes de construction prévues. Dans le cas de la coexistence entre l'activité existante et les logements, le règlement et le plan devront prévoir des aménagements adéquats.

Coordination entre aménagement du territoire et aspects fonciers

Un chapitre sur les contraintes foncières aurait été un plus dans le dossier soumis à examen préliminaire, le rapport 47 OAT du PPA devra développer ce point.

Selon l'article 55 LATC, la coordination entre aménagement du territoire et les aspects fonciers s'appliquera au PPA. Dans ce cadre, les services de l'Etat font les demandes suivantes :

- Les procédures seront menées en parallèle, les aspects fonciers, tels que le remaniement parcellaire, devront être traités dans le cadre du PPA.
- Afin de garantir l'entretien futur du cours d'eau remis à ciel ouvert, la Division économie hydraulique du SESA (SESA EH) demande que le ruisseau soit inscrit au domaine public des eaux. Cette procédure devra être coordonnée avec la procédure d'aménagement. Il en est de même pour la sortie du domaine public du chemin du Bois Murat.
- La procédure de mise en place de la servitude (représentée sur le plan de synthèse des contraintes p. 27) devra être coordonnée avec la procédure d'aménagement. Sa nature devra être précisée, si elle est de droit public, l'assiette de la servitude ne sera pas affectée comme cela est le cas pour le domaine public.

Remarques de forme sur le chapitre 6.4

- La lisibilité sur le plan de certains éléments de la légende est préteritée par le format choisi. Certains traitillés paraissent comme des lignes continues sur le plan. De plus, il manque la position des coupes sur le plan.
- Sur le plan et dans le règlement du PPA, conformément à la directive Normat, attribuer un zonage à l'ensemble du périmètre et hiérarchiser les niveaux d'affectation (zones et aires), chaque aire devant être rattachée à une zone.
- Dans la légende, supprimer les éléments de position géographique inutiles tels que "côté rue".
- Aucune précision n'est donnée sur la bande de terrain non affectée au Nord du périmètre.

Suite de la procédure

La poursuite de la procédure est conditionnée par une meilleure justification du projet, celle-ci passe par une volonté claire et affichée de l'entreprise sur l'avenir de son activité sur ce site.

Cette justification faite, les remarques ci-dessus devront être prises en compte pour l'établissement d'un dossier à nous soumettre selon l'art. 56 LATC.

Préalablement, le projet devra être présenté aux instances du SDNL et aux CFF (le périmètre étant traversé par une ligne haute tension CFF). Leurs préavis seront annexés au rapport 47 OAT. La conformité du projet sera ensuite analysée en détail par les Services de l'Etat lors de l'examen préalable.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs, nos salutations distinguées.

Philippe Gmür
chef du Service du développement
territorial

Michel Martinet
responsable de la Division
aménagement communal

Copie:

- SDNL, Jacques Baudet, Chef de projet
- Bureau GEA
- Services consultés
- SDT – R. Lyon