



Service  
du développement  
territorial

Vu par MUNICIPALITE :

présenté copie / original

R

17.10.08 CM

17 OCT. 2008



Place de la Riponne 10  
1014 Lausanne

F. Nassif

GEA, M. J.-M. Yelb

C. Benson

Syndic

Pour : prendre connaissance

Municipalité de la  
Commune d'Ecublens  
Chemin de la Colline 5  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Personne de contact : M-C. Aubry  
MCA/ck D-78464

Tél. 021 / 316 79 32  
E-Mail : marie-christine.aubry@vd.ch

Lausanne, le 13 octobre 2008

### Plan partiel d'affectation "Village de Renges" - examen complémentaire

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs,

Le dossier cité en titre, établi par le bureau GEA à Lausanne, nous est parvenu le 18 juillet 2008 pour examen préalable complémentaire. Il est composé des pièces suivantes :

- plan,
- règlement,
- rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT.

Les nouveaux documents ont été soumis aux services cantonaux concernés. Pour l'ensemble des remarques et recommandations, il importe de se reporter aux préavis détaillés des services consultés, rassemblés en annexe.

Le Service du développement territorial (SDT) formule les demandes suivantes :

- Modifier le périmètre du PPA en incluant l'entier de la parcelle n° 882 afin de régler la limite entre la zone du village se substituant à la zone d'habitation de moyenne densité et la zone agricole.
- Etablir les règles de construction pour les bâtiments existants en note 4 et plus, non compris dans un périmètre d'implantation.
- Pour les parcelles n° 808 et 809, soit dessiner le nouvel état parcellaire certifié conforme par le géomètre, soit prévoir un article dans le règlement qui permette de réaliser la constructibilité définie pour ces parcelles.
- Compléter le rapport 47 OAT et modifier la forme des documents selon les demandes contenues dans le préavis en annexe.
- Etablir une fiche du PDCom plus détaillée qui prenne en compte les planifications supérieures et rédiger un rapport explicatif selon l'art. 7a RLATC.

Le Service des routes (SR) formule les demandes suivantes :

- Indiquer, sur le plan l'accès à la parcelle n° 880, que le passage doit s'effectuer depuis le chemin du Danube, ainsi que l'accès commun au bâtiment existant et au nouveau périmètre d'implantation sur la parcelle n° 882.
- Sur le plan, teinter en rose les bâtiments existants empiétant au-delà de la limite des aires d'évolution des constructions et compléter la légende.

Le Service des forêts, de la faune et de la nature, Centre de conservation de la faune et de la nature (SFFN-CCFN) formule la demande suivante :

- Adapter et compléter l'article 2.16 du règlement, comme demandé dans le préavis du 13 décembre 2005.

Le Service immeubles, patrimoine et logistique (SIPAL) formule la demande suivante :

- Modifier les articles du règlement selon les demandes du préavis en annexe.

Suite de la procédure

Les documents seront modifiés dans le sens des demandes faites par les différents services de l'Etat. Le PPA et la fiche du PDCom leur seront soumis pour examen complémentaire.

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

Le Service du développement territorial se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs, nos salutations distinguées.

  
Daniel Berner  
chef du Service de l'aménagement  
du territoire

  
Michel Martinet  
responsable de la Division  
aménagement communal

3 dossiers en retour



**Service  
du développement  
territorial**

Place de la Riponne 10  
1014 Lausanne

Personne de contact : M-C Aubry  
D-78464

Tél. 021 / 316 79 32  
E-Mail : marie-christine.aubry@vd.ch

**Commune d'Ecublens  
Plan partiel d'affectation "Village de Rengés" - examen complémentaire**

---

## **PREAVIS DES SERVICES**

Service du développement territorial  
Service des routes  
Service des forêts, de la faune et de la nature  
Service immeubles, patrimoine et logistique

### **SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)**

**Division aménagement des communes**

#### **PLAN PARTIEL D'AFFECTION**

##### **1. CONFORMITE AUX PLANIFICATIONS SUPERIEURES**

*CONFORMITE AVEC LE PLAN DIRECTEUR CANTONAL (PDCn) DU 1<sup>ER</sup> AOUT 2008*

Comme demandé dans l'examen préalable du 13 décembre 2005, un nouveau chapitre 5.1 traitant de la conformité du projet au PDCn a été ajouté dans le rapport 47 OAT.

##### **Demande :**

Ce chapitre sera complété avec les points suivants auxquels le projet doit répondre :

- Stratégie A "Coordonner mobilité, urbanisation et environnement".
- Ligne d'action A1 "Localiser l'urbanisation dans les centres".
- Ligne d'action B1 "Consolider le réseau des centres dans les régions".
- Mesure B33 "Affectations mixtes".
- Mesure B34 "Espaces publics".

#### CONFORMITE AU PLAN GENERAL D'AFFECTATION

Par rapport au PGA approuvé le 28 mai 1999, le PPA propose de passer la zone d'habitation de moyenne densité en zone du village. Le périmètre de cette zone n'est pas repris exactement par le PPA dont le périmètre exclut une partie sur la parcelle n° 882.

#### **Demande :**

- Modifier le périmètre du PPA en incluant l'entier de la parcelle n° 882 afin de régler la limite entre la zone du village se substituant à la zone d'habitation de moyenne densité et la zone agricole.

#### **2. CREATION ET MAINTIEN DU MILIEU BATI**

Pour la majorité des bâtiments existants n'ayant pas obtenu les notes 2 et 3 au recensement architectural, l'article 2.4 du règlement du PPA soumet ces constructions au régime des articles 80 et 82 LATC.

L'article 80 LATC précise qu'il s'applique aux bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir. Or, le but du présent PPA est justement de définir les règles pour l'ensemble de son périmètre et, par conséquent, il n'est pas possible que plus des trois quarts des bâtiments existants avec une note 4 et plus soient soumis à un régime d'exception.

#### **Demande :**

- Etablir les règles de construction pour les bâtiments existants en note 4 et plus, non compris dans un périmètre d'implantation.

Dans l'examen préalable du 13 décembre 2005, nous avons relevé que la constructibilité des parcelles n° 808 et n° 809 serait mise en question si l'ordre contigu n'était pas appliqué. Dans la présente version du projet de PPA, il est indiqué que le parcellaire est à modifier. Or, le plan d'un PPA doit figurer le nouvel état parcellaire et ne peut pas mentionner que les parcelles sont à modifier.

#### **Demande :**

- Soit dessiner le nouvel état parcellaire certifié conforme par le géomètre, soit prévoir un article dans le règlement qui permette de réaliser la constructibilité définie pour les parcelles n° 808 et n° 809.

#### **3. FORME DES DOCUMENTS**

##### **Demandes :**

##### Plan

- Modifier le périmètre d'implantation sur la parcelle n° 879 de manière à assurer la pérennité des arbres classés.
- Indiquer les coordonnées nationales en bordure du plan.
- Ajouter la légende pour tous les types de hachures (vignes).
- Améliorer graphiquement la visibilité des murs à conserver.
- Vérifier le fond cadastral, car il manque un grand nombre de bornes.
- Vérifier à quoi correspondent les bornes cadastrales dessinées sur la parcelle n° 863.
- Modifier le plan d'illustration, car, tel que dessiné, il ne respecte pas l'aire de dégagement qui selon l'article 2.15 du règlement représente l'aire de l'espace-rue. En effet, les espaces verts faisant partie de l'aire des aménagements extérieurs et du prolongement des bâtiments arrivent jusqu'au domaine public au lieu de s'arrêter à l'aire de dégagement.

### Règlement

- Article 1.1 : supprimer le dernier paragraphe qui a sa place dans le rapport 47 OAT, mais pas dans un règlement.
- Article 2.2, 3<sup>ème</sup> paragraphe : après "Département" préciser "en charge des monuments et sites".
- Article 2.5 : abandonner la référence à la norme ORL 514'420 désuète et se référer aux normes SIA en vigueur.
- Article 2.15 : supprimer la référence au domaine public, car celui-ci est régi par la loi sur les routes. De plus, d'après le plan, les différentes aires de dégagement n'empiètent pas sur le domaine public.
- Article 2.18 : modifier la dernière phrase de cet article, car la contribution de remplacement des places de stationnement non réalisées est réglée dans votre règlement sur le "tarif de la taxe compensatoire par place de parc en déficit" approuvé le 26 novembre 2001.

### Rapport 47 OAT

- Page 4, fig. 4 : dessiner le périmètre de la zone d'habitation de moyenne densité par rapport au PGA en vigueur.
- Page 16, fig 13 : voir remarque page 4.
- Page 19, point 4.2 : effectuer le calcul du potentiel d'habitants avec une surface de 50 m<sup>2</sup> par habitant comme le préconisent le PDCn et le PALM.
- Page 20, point 4.3 : modifier les deux premiers paragraphes, car ils ne correspondent pas au présent PPA. En effet, aucun CUS n'est défini dans le règlement et aucune zone d'habitation de faible densité n'y figure.
- Page 21, chapitre 5.1 : remplacer PDCant par PDCn.

### **EXAMEN PREALABLE DE LA FICHE DU PDCom**

Le rapport 47 OAT précise au point 2.2 que la fiche du PDCom devra faire l'objet d'une approbation par le Conseil d'Etat.

Nous relevons qu'étant donné l'ancienneté du PDCom (approuvé le 6 août 1993), il eut été préférable de mettre en œuvre les zones tampons destinées à protéger la silhouette du village en élargissant le périmètre du PPA aux parcelles agricoles à affecter en zone agricole protégée.

La fiche du PDCom sera séparée du rapport 47 OAT afin de suivre la procédure propre aux plans directeurs.

En l'état, la fiche du PDCom est trop schématique et doit prendre en compte les planifications supérieures, telles que le PDCn, le PALM et le SDOL.

Ainsi, les terrains compris dans la fiche font partie du périmètre compact défini dans le PALM. Le projet de fiche doit répondre aux orientations 1, 3, 4 et 5 du PALM, ainsi qu'aux principes d'aménagement en matière d'urbanisation, de mobilité et de réseau vert, en particulier une densité tendant à dépasser 100 habitants/emplois/hectare, l'établissement du réseau des mobilités douces, la prise en compte des transports publics, l'aménagement du parc d'agglomération n° 1.

Le projet prendra également en compte les principes d'aménagement définis dans le SDOL concernant les nouveaux quartiers résidentiels périphériques et le paysage naturel, ainsi que dans le chantier 5 relatif à la mobilité douce.

**Demandes :**

- Etablir une fiche plus détaillée qui prenne en compte les planifications supérieures.
- Rédiger un rapport explicatif en application de l'article 7a RLATC.

**Division amélioration foncière, Section gestion foncière****PLAN PARTIEL D'AFFECTION**

Il convient de supprimer sur le plan et dans la légende "Parcellaire à modifier" (entre les parcelles n° 808 et 809). Ni le règlement, ni le rapport 47 OAT n'en font mention. Les éventuels projets de correction de limite doivent être certifiés conformes par le géomètre au même titre que le fond cadastral existant. Seul le fond cadastral certifié conforme par le géomètre fait foi.

**FICHE DU PDCom**

Remarque de détail :

- Supprimer le quatrième point dans le chapitre "Elaborer les PPA": l'avant-projet d'organisation spatiale correspond à l'esquisse de développement territorial défini au chapitre précédent.
- Chapitre "Mettre en place le remaniement parcellaire avec péréquation réelle" : rajouter à la suite du titre "simultanément à l'élaboration des PPA".

Sous réserve de la prise en compte des remarques précédentes, le SDT-Division améliorations foncières préavise favorablement le projet.

**SERVICE DES ROUTES (SR)**

Notre Service est d'accord avec l'article 2.19 du règlement.

Pour le surplus, nous vous rappelons nos remarques émises lors de la première consultation, à savoir :

- Les accès pour la parcelle n° 880 devront s'effectuer sur le chemin du Danube.
- L'accès d'un nouveau bâtiment sur la parcelle n° 882 devra être étudié afin de ne pas entrer en conflit avec le passage pour piétons et la présélection marquée.
- Un accès commun pour le bâtiment ECA n° 332 et le(s) futur(s) bâtiment(s) est demandé.

En ce qui concerne l'aire d'évolution des constructions, les bâtiments "coupés" par cette limite (bâtiment ECA n° 881 de la parcelle n° 979, par exemple) devront être teintés en rose. Pour être conforme à la LATC, cette teinte rose doit avoir la légende suivante: "Surface sur laquelle les travaux de transformation ou d'agrandissement conformes aux dispositions de l'article 80 alinéa 2 LATC peuvent être autorisés sans convention préalable de précarité à l'exclusion de toute reconstruction".

**SERVICE DES FORETS, DE LA FAUNE ET DE LA NATURE (SFFN)****Centre de conservation de la faune et de la nature (CCFN)**

Le projet de PPA a déjà fait l'objet d'un préavis du CCFN en 2005, qui a préavisé favorablement le dossier sous conditions.

Le présent dossier ne tient pas compte des conditions formulées en 2005 et le CCFN réitère ses demandes, soit:

- Préciser les aménagements possibles en limite de la zone agricole, notamment en interdisant la construction de garages, petites dépendances et places de stationnement en

adaptant le règlement, art. 2.16 concernant l'"aire des aménagements extérieurs et prolongements des bâtiments".

- Compléter l'article 2.16 comme suit: "En limite de la zone agricole, la plantation de haies de thuyas, lauriers ou autres espèces formant un écran opaque est fortement déconseillée".

Le CCFN préavise favorablement au PPA "hameau de Renges" pour autant que la demande formulée ci-dessus soit prise en compte et demande à revoir le projet modifié et complété. Nous nous tenons à disposition pour tout renseignement complémentaire.

## **SERVICE IMMEUBLES, PATRIMOINE ET LOGISTIQUE (SIPAL)**

### Règlement

#### Article 1.1

Renges est un hameau d'intérêt ISOS régional (et non national).

#### Article 2.1

Supprimer le 2<sup>ème</sup> paragraphe (déplacé dans l'art. 2.2).

#### Article 2.2

Réécrire et compléter les paragraphes 1 et 3 comme suit :

La Municipalité tient à la disposition du public la liste des bâtiments inventoriés et classés par l'Etat au sens des articles 51 et 54 de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites.

Tout propriétaire a l'obligation de requérir l'accord préalable du Département des infrastructures, service immeubles, patrimoine et logistique, section monuments et sites, lorsqu'il envisage des travaux concernant ces objets.

Les bâtiments ou parties de bâtiment remarquables ou intéressants du point de vue architectural ou historique doivent être en principe conservés. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment.

Les bâtiments bien intégrés peuvent être modifiés et, le cas échéant, faire l'objet de démolition et de reconstruction pour des besoins objectivement fondés et pour autant que soient respectés le caractère spécifique de leur intégration et l'harmonie des lieux. La Municipalité peut refuser le permis de construire pour un projet qui compromettrait le caractère architectural du bâtiment, notamment par une sur-occupation du volume existant.

Les constructions, parties de construction ou ouvrages mal intégrés, ne peuvent être modifiés que dans la mesure où leur défaut d'intégration est, soit supprimé, soit, dans une large mesure, diminué. Dans la règle, les éléments du recensement architectural servent de base à l'application des présentes dispositions.

#### Article 2.11

Compléter le paragraphe 2 comme suit : elles doivent être recouvertes de petites tuiles plates à recouvrement, dont la couleur correspondra à celle des toitures traditionnelles du village."

#### Article 2.13

La Section monuments et sites n'est pas favorable aux lucarnes négatives.

Les paragraphes 2 et 3 doivent être réécrits comme suit :

La largeur additionnée des percements de la toiture n'excédera pas le tiers de la largeur de la façade correspondante. Sont autorisés :

Les fenêtres rampantes de dimensions maximales 78 x 140 cm, placées verticalement.

Les lucarnes constituées d'un pan de toit soulevé, dont la hauteur et la largeur n'excèdent pas respectivement 60 cm et 120 cm, ou les lucarnes à 2 pans dont la largeur et la hauteur n'excèdent pas respectivement 120 cm et 180 cm.

S'il y a plusieurs lucarnes, elles sont obligatoirement distinctes les unes des autres. Les lucarnes doivent être placées en retrait de l'aplomb du mur de façade extérieur et sur une seule rangée. Les avant-toits ne peuvent pas être interrompus au droit des lucarnes. Exceptionnellement, quelques ouvertures de petite dimension (tabatières) pourront être admises au niveau du sur-comble.

#### Remarque

Le rapport justificatif ainsi que l'article 1.1 soulignent la qualité et les caractéristiques de la structure ancienne du hameau, et entendent favoriser une typologie d'habitation s'intégrant au tissu bâti existant.

Toutefois, à l'intérieur du périmètre du tissu historique, tel que défini par l'ISOS, il semble à première vue que rien n'empêche la réalisation d'une villa préfabriquée dans une aire d'évolution des constructions ou en remplacement d'un bâtiment existant non protégé. Ce type de construction serait pourtant de nature à nuire à l'identité de ce hameau et notre pratique quotidienne nous permet de constater que ce cas de figure n'est pas rare en zone village et pose problème.

#### Copie à :

- Bureau GEA
- Services consultés
- SDT/AC

Lausanne, le 13 octobre 2008