

Service du développement territorial Place de la Riponne 10 1014 Lausanne www.vd.ch/sdt

> Municipalité de la Commune d'Ecublens Chemin de la Colline 5 1024 Ecublens (VD)

Personne de contact : Pascale Yoakim T 021 316 74 47 E pascale.yoakim@vd.ch N/réf. 179705 Lausanne, le 26 novembre 2018

Commune d'Ecublens Plan d'affectation Pontet-Sorge Examen préalable

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Le dossier cité en titre nous est parvenu le 6 juin 2018 pour examen préalable conformément à l'article 56 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 4 décembre 1985.

Suite à la révision de la LATC entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018, le projet est maintenant soumis à examen selon l'article 37 LATC révisée. Il n'a pas fait l'objet d'un examen préliminaire.

Il est composé des pièces suivantes:

- plan et coupes au 1:500 du 1^{er} juin 2018;
- règlement du 1^{er} juin 2018 ;
- rapport 47 OAT du 1^{er} juin 2018;
- notice d'impact sur l'environnement du 24 mai 2018;
- étude de circulation et d'accessibilité de juillet 2017 ;
- expertise danger naturel inondation du 18 mai 2018;
- 1 projet de servitude et 1 projet de convention.

Vous trouverez ci-joint:

- le rapport d'examen préalable comprenant l'appréciation globale du dossier;
- les préavis des services cantonaux consultés.



Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

Pierre Imhof

chef du service du développement territorial

Pascale Yoakim

urbanste

Annexes

dossiers en retour

Copie

Bureau Plarel

Services cantonaux consultés



Place de la Riponne 10 1014 Lausanne www.vd.ch/sdt

Personne de contact : Pascale Yoakim T 021 316 74 47 E pascale.yoakim@vd.ch N/réf. 179705 Lausanne, le 26 novembre 2018

Commune d'Ecublens Plan d'affectation Pontet-Sorge Examen préalable

RAPPORT DE SYNTHESE D'EXAMEN PREALABLE (ART. 56 LATC)

1	Présentation				
	1.1	Context		3	
	1.2	Etat de la concertation			
		1.2.1	Consultation de la MUNICIPALITÉ DE cHAVANNES-PRèS-renens	4	
		1.2.2 Consultation conforme à la loi fédérale sur les chemins de fer, respectivement les entreprises de trolleybus			
		1.2.3	Consultation de l'office fédéral des routes (OFROU)	4	
		1.2.4	Information et participation de la population	4	
2	Rec	evabilité	du projet	4	
3	Justification du projet				
	3.1	Nécessité de légaliser			
	•	3.1.1	Modification de l'affectation du sol	5	
		3.1.2	Adaptation à la LATC révisée	5	
		3.1.3 dis _l	Conformité à la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) - ponibilité des terrains	5	
	3.2	Démons	tration de l'équipement du terrain ou de la possibilité de l'équiper	6	
		3.2.1	Aperçu de l'état de l'équipement (AEE)	6	
		3.2.2	Accessibilité routière	6	
4	Conformité du projet				
	4.1	Conformité au Plan directeur cantonal (PDCn) du 1 ^{er} août 2008			
	4.2	Conformité au projet d'agglomération lausanne-morges 2016			
		4.2.1	Densité	7	



		4.2.2	Mixité	. 8			
	4.3 Conformité au plan directeur communal de 1993 (PDCom)						
	4.4	4.4 Protection du milieu naturel					
		4.4.1	Dangers naturels	9			
		4.4.2	Biodiversité	. 9			
	4.5 Création et maintien du milieu bâti						
		4.5.1	Coordination des aspects fonciers/aménagement du territoire	9			
		4.5.2	protection contre les rayonnements non-ionisant	9			
	4.6	Forme des documents					
	4.7	Application de la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (directive					
	_	NORMA	,	10 10			
5		ée des intérêts et coordination du projet					
6	6 Suite de la procédure						
SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)							
DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)							
SERVICE IMMEUBLES, PATRIMOINE ET LOGISITIQUE (SIPAL)							
ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS							
		URELS (E	·	24 25			
OFFICE DE LA CONSOMMATION (OFCO)							
DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR)							
SERVICE DES COMMUNES ET DU LOGEMENT (SCL)							
SERVICE DE LA SECURITE CIVILE ET MILITAIRE (SSCM)							

Les points précédés d'une puce de type "•" sont des demandes et ceux précédés d'une puce de type "o" sont des recommandations et/ou observations.

1 PRÉSENTATION

1.1 CONTEXTE

Le plan d'affectation Pontet-Sorge occupe plusieurs parcelles situées à l'est de la commune d'Ecublens, entre l'avenue du Tir-Fédéral et le cours d'eau de la Sorge. Il se trouve à proximité d'un arrêt du métro m1 situé de l'autre côté de l'avenue.

Le site est déjà bâti avec des habitations individuelles et des petits locatifs de deux à trois niveaux.

Le nouveau projet propose d'affecter la totalité du site en une zone mixte de forte densité destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités moyennement gênantes de type tertiaire avec des commerces de proximité.

Le règlement fixe un potentiel de 11'310 m² de surfaces de plancher déterminante (SPd) dont 7% au minimum dévolue aux commerces et aux activités tertiaires.

L'offre en places de stationnement pour les voitures est évaluée à 122 places.

Un DS III est attribué à l'ensemble du périmètre du plan d'affectation.

1.2 ETAT DE LA CONCERTATION

Le projet a fait l'objet d'un accord préliminaire du Service du développement territorial (SDT) le 8 juillet 2016. Le SDT s'est déterminé d'après une étude communale proposant des lignes directrices sur un secteur élargi compris entre l'avenue du Tir fédéral, la route de Crochy, la route du Bois et la rue de Villars.

• Introduire dans le rapport 47 OAT le plan de synthèse présenté au SDT le 15 juin 2016 (nota bene : il figure dans le rapport 47 OAT du plan d'affectation En Mapraz, page 19).

Le 23 novembre 2017, le projet a été soumis une première fois pour examen préalable mais la procédure a été suspendue car la planification ne prenait pas suffisamment en compte les thématiques de l'espace cours d'eau et des dangers naturels.

C'est un dossier complété qui est soumis à l'examen préalable.

1.2.1 CONSULTATION DE LA MUNICIPALITÉ DE CHAVANNES-PRÈS-RENENS

Le projet longe le territoire communal de la commune de Chavannes-près-Renens.

• Informer formellement la Municipalité de Chavannes-près-Renens du projet et de la procédure en cours.

1.2.2 CONSULTATION CONFORME À LA LOI FÉDÉRALE SUR LES CHEMINS DE FER, RES-PECTIVEMENT LES ENTREPRISES DE TROLLEYBUS

La Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) rappelle l'exigence des consultations.

• Transmette le dossier à l'entreprise des Transports publics de la région lausannoise (tl) pour préavis.

1.2.3 CONSULTATION DE L'OFFICE FÉDÉRAL DES ROUTES (OFROU)

L'OFROU a préavisé positivement le projet avec des demandes qui relèvent de la procédure du/des permis de construire (nota bene : le préavis OFROU figure en copie dans le préavis de la DGMR).

1.2.4 INFORMATION ET PARTICIPATION DE LA POPULATION

Le rapport 47 OAT précise qu'une séance d'information publique aura lieu durant l'enquête publique du projet.

• Il revient à la Commune de vérifier si la démarche d'information à la population est conforme à l'article 2 de la LATC révisée.

2 RECEVABILITÉ DU PROJET

Le projet a été établi conformément à l'article 3 LATC révisée. L'article 15 du règlement sur l'aménagement du territoire du 22 août 2018 (RLAT) est applicable.

• Modifier le texte du cartouche du géomètre en conséquence.

3 JUSTIFICATION DU PROJET

3.1 NÉCESSITÉ DE LÉGALISER

3.1.1 MODIFICATION DE L'AFFECTATION DU SOL

Le plan général d'affectation (PGA) d'Ecublens approuvé le 28 mai 1999 colloque le secteur en zone d'habitation de moyenne densité et pour une très faible part, le long de la Sorge, en zone d'installations publiques.

Le projet modifie l'affectation du sol en créant une zone mixte de forte densité destinée à l'habitation, aux commerces de proximité et aux activités tertiaires.

L'espace longeant le cours d'eau de la Sorge est colloqué en zone de verdure.

3.1.2 ADAPTATION À LA LATC RÉVISÉE

Lors de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), les termes de plan de quartier, de plan partiel d'affectation et de plan général d'affectation ont été supprimés au profit du libellé de « plan d'affectation ». Le SDT demande :

• d'adapter la terminologie dans tous les documents.

La LATC révisée ne prévoit plus d'approbation préalable et de décision de mise en vigueur, mais uniquement une décision d'approbation par le Département, le service constatant le moment venu l'entrée en vigueur du plan. Ainsi, le SDT demande :

- de modifier le cartouche du plan et du règlement en supprimant la mention « préalable » pour l'approbation ;
- d'indiquer dans le cartouche « entré en vigueur le ».
- de modifier l'article relatif à l'approbation ainsi : « Les présents plan et règlement sont approuvés par le Département compétent, conformément à l'article 43 LATC ».

3.1.3 CONFORMITÉ À LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (LAT) - DISPONIBI-LITÉ DES TERRAINS

Disponibilité des terrains - faisabilité

En regard de l'article 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et de l'article 52 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions révisée (LATC; RSV 700.11), la Commune doit assurer la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir.



Dans le cas présent, la faisabilité du projet est conditionnée par l'accessibilité routière aux garages souterrains des futurs bâtiments (voir point 3.2.1 suivant) et par l'engagement des propriétaires à réaliser leurs nouveaux droits à bâtir.

Une solution doit être trouvée avec tous et notamment lors de l'établissement des étapes de réalisation.

Ainsi, le SDT demande:

 d'introduire, dans le rapport 47 OAT, un chapitre sur la question de la garantie de la disponibilité des terrains à bâtir comme garantie de la faisabilité du projet.

Taxe sur la plus-value

Selon l'article 64 de la LATC révisée, l'augmentation sensible de la valeur d'un bien-fonds résultant d'une modification de la zone d'affectation est considérée comme un avantage majeur qui doit faire l'objet de la perception d'une taxe sur la plus-value. Ainsi, en application de l'article 33 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT), nous demandons :

• de compléter le rapport 47 OAT par une liste identifiant les parcelles (cf. par leur numéro) qui voient leurs droits à bâtir augmentés.

Suite à l'entrée en vigueur du plan d'affectation, le Département rendra une décision formelle de taxation qui sera notifiée au propriétaire. C'est au moment de l'entrée en force du permis de construire ou de la vente du bien-fonds que la taxe sera exigible (article 69 LATC). Une décision de perception sera alors rendue par le département et notifiée au débiteur.

3.2 DÉMONSTRATION DE L'ÉQUIPEMENT DU TERRAIN OU DE LA POSSIBILITÉ DE L'ÉQUIPER

3.2.1 APERÇU DE L'ÉTAT DE L'ÉQUIPEMENT (AEE)

Le secteur déjà bâti est considéré comme équipé.

3.2.2 ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE

La Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) émet un préavis négatif sur le principe d'accès routier au site. Il n'est pas recevable en l'état.

• Une étude supplémentaire doit être menée afin de trouver une solution d'accès en tenant compte des demandes émises par la DGMR mais aussi des restrictions figurant dans l'expertise danger naturel inondation.



4 CONFORMITÉ DU PROJET

Le projet a été soumis aux services cantonaux concernés, qui en ont vérifié la conformité légale.

Pour l'ensemble des remarques et recommandations, il importe de se reporter aux préavis détaillés des services cantonaux consultés qui font partie de l'examen préalable selon l'art. 56 LATC. Le présent rapport de l'examen synthétise les principales remarques des services cantonaux tout en les coordonnant et effectue une pesée des intérêts en présence selon l'art. 3 OAT.

4.1 CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR CANTONAL (PDCN) DU 1^{ER} AOÛT 2008

La conformité du présent dossier au PDCn a été vérifiée.

4.2 CONFORMITÉ AU PROJET D'AGGLOMÉRATION LAUSANNE-MORGES 2016

4.2.1 DENSITÉ

Hors site stratégique, la densité minimale requise est de 125 habitants + emplois à l'hectare. Le secteur longe un site stratégique d'agglomération et se trouve à proximité d'une centralité secondaire d'agglomération tels qu'identifiés par le PALM 2016. Pour répondre à cette proximité urbaine, le projet propose une densité forte de 299 habitants + emplois à l'hectare (nota bene : pour information, la surface déterminante de terrain naturel comprend également la zone de verdure longeant la Sorge).

Conformément à la mesure A11 du PDCn, la croissance totale maximale en habitants dans le périmètre compact de l'agglomération est fixée à 75'810 habitants. Le plan d'affectation Pontet Sorge fixe 11'310 m² de surface de plancher déterminante (SPd), soit un potentiel de 226 habitants/emplois.

Le plan d'affectation Pontet-Sorge fait partie de l'inventaire des mesures non engagées avec un horizon de planification prévu en 2019 pour l'adoption par le conseil communal. Le PALM fait état de 11'300 m² de SPd ce qui correspond au montant fixé par le règlement du plan d'affectation.

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



4.2.2 MIXITÉ

Le projet modifie l'affectation du sol en créant une zone mixte destinée à l'habitation, aux commerces de proximité et aux activités tertiaires avec un potentiel de 11'310 m² de SPd. Le règlement garantit un minimum de 790 m² de SPd vouée aux activités et aux commerces. Les commerces de proximité sont limités à une surface de vente de 1'800 m².

- L'article 2.2.2 doit être revu car au vu de ce qui précède, il permet la réalisation de 100 % d'activités ce qui ne correspond pas à la vocation de la zone mixte telle qu'elle est donnée dans les rapports et la convention accompagnant le projet.
- Vérifier la portée du libellé « commerces de proximité » au vu de l'article 2.1.3 qui permet un maximum de 1'800 m² de surface de vente (nota bene : on relève qu'une surface de cette dimension peut prendre place dans les rez-de-chaussée des constructions qui peuvent être contiguës). Or la convention détaille avec précision des « petits commerces de proximités ». Pour garantir cette échelle de commerces, le règlement peut fixer une surface maximale par commerce dont la totalité ne doit pas dépasser les 1'800 m².

La DGMR et le SDT rappellent que c'est le potentiel le plus contraignant permis par le règlement du plan d'affectation qui doit être pris en compte dans les études du contrôle de la faisabilité.

 Dès lors, et selon les adaptations faites aux répartitions activités/logements demandées ci-dessus, il convient d'adapter les études en lien avec le trafic routier et l'accessibilité au site conformément aux dispositions du règlement. On rappelle que ces études influencent également les mesures de protection contre le bruit.

4.3 CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR COMMUNAL DE 1993 (PDCOM)

Dans le chapitre IV du PDCom, il existe une planche d'esquisse n°4 Bassenges-Pontet qui fixe une mesure particulière au site : « la commune pourrait ... étendre l'ensemble du secteur à la zone de constructions d'utilité publique ».

• Préciser ce point dans le rapport 47 OAT en relevant que le programme communal est évolutif et que la vocation du site fixée par le plan d'affectation sera intégrée dans le PDi-SDOL en cours d'élaboration.



4.4 PROTECTION DU MILIEU NATUREL

4.4.1 DANGERS NATURELS

La problématique des dangers naturels a fait l'objet d'une transcription dans le plan d'affectation conforme aux attentes de l'Unité dangers naturels de la DGE (DGE-DN).

 Article 5.4 : préciser la contrainte due au risque de crue pour le gabarit de la passerelle qui enjambera la Sorge.

4.4.2 BIODIVERSITÉ

La Division biodiversité et paysage de la DGE (BIODIV) demande que les aménagements favorables à la biodiversité et au paysage soient renforcés. Il convient notamment de :

- garantir un indice de verdure;
- préciser la vocation écologique de la zone de verdure.

4.5 CRÉATION ET MAINTIEN DU MILIEU BÂTI

4.5.1 COORDINATION DES ASPECTS FONCIERS/AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Plusieurs compléments doivent être apportés au projet afin de garantir sa faisabilité foncière. Cela concerne :

- le caractère public du cheminement piétonnier situé le long de la Sorge ;
- la réalisation de la passerelle sur la Sorge telle qu'indiquée en plan ;
- la convention à établir avec des dispositions relatives à l'aire d'usage public,
 l'accès au parking, etc.

4.5.2 PROTECTION CONTRE LES RAYONNEMENTS NON-IONISANT

Il existe une installation de téléphonie mobile Sunrise qui peut provoquer un dépassement des valeurs limites pour les derniers étages des périmètres d'évolution des constructions.

La Division Air, climat et risques technologiques de la DGE (DGE-ARC) demande que la vérification du risque soit faite dans le cadre de la procédure du plan d'affectation. Une modification de l'installation peut être demandée.

4.6 FORME DES DOCUMENTS

 Le préavis ci-après de la Division aménagement communal du SDT (SDT-AC) sur la forme et le contenu des documents doit être considéré avec attention.

4.7 APPLICATION DE LA DIRECTIVE CANTONALE POUR LA STRUCTURATION ET L'ÉCHANGE DE DONNÉES NUMÉRIQUES GÉORÉFÉRENCÉES D'AFFECTATION DU SOL (DIRECTIVE NORMAT)

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT. Ces fichiers doivent être livrés au SDT avant l'approbation préalable. Le SDT recommande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

5 PESÉE DES INTÉRÊTS ET COORDINATION DU PROJET

Le projet est préavisé défavorablement. La Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) émet une réserve importante sur l'accessibilité routière au site, jugée non conforme à la loi sur les routes (Lrou).

Au vu de la complexité de la problématique sur un terrain fortement impacté par les dangers naturels et par le réseau viaire environnant, le SDT propose d'organiser une séance de coordination avec tous les intervenants concernés. Elle permettra de rechercher une solution commune conforme aux exigences légales.

Par ailleurs, d'autres points demandent des adaptations conformément aux préavis des Services cantonaux.

Les aspects principaux sont les suivants :

- soumettre le projet du plan d'affectation aux tl (DGMR) ;
- préciser la vocation des SPd comme garantie de la mixité (SDT);
- garantir la faisabilité foncière (SDT-SPS);
- vérifier la portée de l'installation de téléphonie mobile (DIREV-ARC).

6 SUITE DE LA PROCÉDURE

Coordination - problématique de l'accessibilité routière



Si accord de votre part, l'urbaniste en charge du dossier au SDT enverra une convocation aux intervenants suivants:

- Service d'urbanisme d'Ecublens;
- Bureau Plarel et les mandataires spécifiques ;
- Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR-P) ;
- Unité dangers naturels (DGE-UDN);
- Division Air, climat et risques technologiques (DGE-ARC).

La séance fera l'objet d'un compte rendu rédigé par le SDT qui pourra faire office de procès-verbal décisionnel.

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

En vous remerciant de prendre en considération ce qui précède. Recevez, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

Pierre Imhof

chef du service du développement territorial

Pascale Yoakim urbaniste



Service du développement territorial Place de la Riponne 10 1014 Lausanne www.vd.ch/sdt

Personne de contact : Pascale Yoakim

Lausanne, le 26 novembre 2018

T 021 316 74 47

E pascale.yoakim@vd.ch

N/réf. 179705

Commune d'Ecublens Plan d'affectation Pontet-Sorge Examen préalable

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX

Les points précédés d'une puce de type "•" sont des demandes et ceux précédés d'une puce de type "o" sont des recommandations et/où observations.

SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)

Division aménagement communal (SDT-AC)

1 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT 47 OAT

- Page 18: point 3.6: la vocation en lien avec des équipements collectifs à vocation sociale n'est pas reprise par le règlement. On rappelle que toute installation (para-)publique d'importance doit être justifiée au niveau du besoin.
- Page 27: la proposition d'intégrer des logements étudiants n'a pas été retenue par le règlement du plan d'affectation et ne devrait donc pas être reprise dans le rapport 47 OAT.
- Le SDT s'en remet à la compétence des mandataires pour prendre en compte la totalité des demandes figurant dans le présent examen et les préavis des Services cantonaux.

2 NOTICE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT - ETUDE DE CIRCULATION ET D'ACCESSIBILITÉ

Le SDT s'en remet à la compétence des mandataires pour prendre en compte la totalité des demandes figurant dans le présent examen et les préavis des Services cantonaux.

3 EXPERTISE DANGER NATUREL INONDATION

 A modifier conformément aux demandes figurant dans le préavis de l'Unité dangers naturels de la DGE (DGE-UDN).

4 PLAN

- Dans le cartouche des signatures au regard de la nouvelle LATC.
- Modifier la référence RLATC figurant dans le cartouche du géomètre.
- Préciser le caractère public du cheminement piéton (légende).
- Vérifier l'appellation « route du Bois » sur le chemin qui longe la Sorge à l'ouest.

5 RÈGLEMENT

- Articles 2.1 et 2.2 : à vérifier : en l'état, tout le potentiel des SPd peut être affecté aux activités et la mixité n'est pas garantie.
- Article 2.1.1: vérifier la portée du libellé « commerces de proximité »conformément au point 4.2.2 du présent examen.
- Chapitre 2. Zone mixte : compléter avec un indice de surface verte (BIODIV).
- Article 2.8 : compléter avec « La végétalisation tiendra compte d'une épaisseur de substrat suffisante (min. 10-12 cm), de plantes variées (sans sédum) et d'aménagements favorables à la faune (tas de bois, pierres, mares temporaires, etc.).
- Article 3.1.1: zone de verdure: à modifier conformément au préavis de la BIODIV: « La zone de verdure est une surface destinée à garantir la fonctionnalité écologique des abords de la Sorge. Elle est aménagée de manière extensive (prairies) et/ou plantée de buissons et arbres indigènes. Elle reste entièrement en plein terre. ».
- Article 3.1.2: modifier conformément au préavis de la BIODIV: premier tiret : supprimer; deuxième tiret : une liaison piétonnière en limite de l'aire paysagère (aménagement perméable, éclairage limité ou absent).
- Article 4.4.4 : compléter conformément au préavis de la BIODIV par: « ...pleine terre. Au minimum 50% de la surface doit être végétalisée : prairies fleuries, gazons, buissons, arbres. ».
- Article 5.2 : indiquer un nombre maximum de cases de stationnement privé (DGMR) et préciser le nombre de places minutes, la notion de « quelques » étant sujette à interprétation.
- Article 5.3 : préciser le caractère public du cheminement piéton.
- Article 5.4 : Préciser que le gabarit de la passerelle doit tenir compte du phénomène de crue (voir expertise DN).
- Article 5.5.3 : un règlement de droit public ne peut se référer à des associations regroupant des droits privés (cf. fabricants, fournisseurs...).
- Article 7.1: supprimer l'explicatif: le rappel de l'article 80 LATC est suffisant.
- Article 7.3 : à modifier en tenant compte de l'article 43 LATC révisée.



Division sites et projets stratégiques (SDT-SPS)

1. Bases légales

Art. 50 et 52 LATC, Art. 4 LAF

2. Généralités

Le projet de planification a été examiné en regard du principe de coordination entre les aspects fonciers et l'aménagement du territoire.

3. Préavis

Un projet de convention accompagne le dossier du plan d'affectation. Le plan d'affectation propose notamment :

- une zone de verdure,
- une aire d'usage public,
- un cheminement piéton.

Cheminement piéton le long de la Sorge

L'article 5.3 du projet de règlement ne précise pas si le cheminement piéton a un caractère public. Or le projet de convention mentionne qu' « une liaison piétonnière à usage public des parcelles du périmètre est prévue le long de la Sorge ». Dès lors deux possibilités :

- 1) soit le cheminement piétonnier est public auquel cas il convient d'une part, de rajouter le terme « public » à cheminement piétonnier dans le règlement et sur le plan, et, d'autre part, d'élaborer un projet router (assiette de la servitude de passage public) qui sera porté à l'enquête publique simultanément à celui du plan d'affectation conformément à la loi sur les routes.
- 2) soit le cheminement piétonnier est privé auquel cas la convention doit être adaptée en précisant les principes de réalisation et d'entretien du futur chemin privé.
- Préciser le caractère (public/privé) du chemin piéton le long de la Sorge.

Passerelle enjambant la Sorge

La réalisation de la passerelle est obligatoire selon le projet de règlement. La convention précise qu'une autre convention sera établie entre les propriétaires. A ce stade, la faisabilité de la réalisation de la passerelle n'est pas assurée.

 La convention doit être complétée pour préciser notamment le montage financier, la maîtrise d'ouvrage, les délais de réalisation, etc.

Aire d'usage public

Concernant l'aire d'usage public qui touche l'ensemble des parcelles, un projet de servitude de passage public sur les secteurs B et C sera mis à l'enquête publique simultanément à celle du plan d'affectation.

Concernant les autres secteurs, l'aménagement et l'entretien de cette aire, la convention précise qu'une autre convention sera établie. A ce stade, la faisabilité de la réalisation de cette aire n'est pas assurée.

• La convention relative à la réalisation et l'entretien de l'aire d'usage public doit être complétée (servitudes, participation financière, entretien, etc.).

Accès au parking

La convention mentionne l'accord des propriétaires de la première étape d'accorder le droit de passage aux autres propriétaires mais ne mentionne pas la répartition des frais pour l'accès au parking (rampe).

• La convention devrait être complétée à ce sujet.

Collecte des déchets

La convention mentionne la réalisation d'une installation unique de récolte des déchets (sans préciser l'emplacement) et qu'une convention ultérieure sera établie. A ce stade, la faisabilité de la réalisation de ce point de collecte n'est pas assurée.

• La convention doit être complétée à ce sujet.

Sous réserve de la prise en compte des remarques précédentes, le SDT-Division sites et projets stratégiques/améliorations foncières préavise favorablement le projet de plan d'affectation.

3.1 Rapport d'aménagement

• Page 28 : les actes d'exécution des engagements interviendront « après » et non « avant ».

3.2 Plan

- Le cas échéant, selon le caractère du cheminement, ajouter « public » à « cheminement piéton ».
- Cartouche du géomètre : supprimer projet de modification de l'état parcellaire
- Cartouche du géomètre : il ne s'agit plus de l'art. 12 RLATC, mais le 15 RLAT.

3.3 Règlement

- Le cas échéant, selon le caractère du cheminement, ajouter « public » à « cheminement piéton » (art. 5.3).
- 4. Répondant Denis Leroy SDT-SPS

DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

Direction de l'énergie (DGE-DIREN)

- 1. Bases légales
- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83 RS 730.01 Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) du 16.05.06 révisée
- 2. Préavis
- 2.1 Rapport 47 OAT et notice d'impact sur l'environnement

Recommandations

La DIREN recommande que l'approvisionnement en énergie du plan d'affectation soit en accord avec la planification énergétique de la commune d'Ecublens qui est effectuée dans le cadre du plan directeur intercommunal de l'Ouest Lausannois, notamment pour les possibilités de raccordement à un réseau de chauffage à distance ou la création d'un réseau local.

Pour la variante d'approvisionnement en énergie n°1 proposée dans la notice d'impact sur l'environnement, où l'agent énergétique principal est le gaz, la DIREN recommande d'isoler les bâtiments de façon à ce que les besoins de chauffage correspondent à 80% des besoins de chaleur admissibles selon l'art. 30b al. 1 LVLEne.

Pour la variante d'approvisionnement n°2, basée sur une pompe à chaleur air/eau, la DIREN estime qu'une chaudière d'appoint à gaz n'est pas nécessaire.

Pour la variante d'approvisionnement n°3, basée sur des sondes géothermiques et des pompes à chaleur, la DIREN recommande d'analyser les possibilités de recharges thermiques du sol. D'autre part, les besoins de chaleur calculés dans la notice d'impact peuvent être réduits en prévoyant une isolation des bâtiments supérieure au minimum légal. Cela permettrait de réduire le nombre de sondes géothermiques nécessaires.

Concernant le froid de confort, la DIREN recommande d'utiliser en priorité des solutions passives, comme la pose de stores extérieurs, plutôt qu'un refroidissement actif qui engendre une consommation d'énergie importante.

Par ailleurs, selon la solution d'approvisionnement en énergie retenue, les surfaces dédiées aux installations solaires photovoltaïques et thermiques peuvent être importantes. La DIREN recommande de définir les surfaces nécessaires pour ces installations et d'analyser les possibilités de les intégrer dans une toiture végétalisée.

2.2 Règlement du plan d'affectation

L'article 2.8 du règlement ne doit pas empêcher la pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pour répondre aux exigences en termes de part d'énergie renouvelable pour les besoins en eau chaude sanitaire et en électricité imposées par la loi vaudoise sur l'énergie (articles 28a et 28b LVLEne). Il s'agira de prévoir un concept de toiture végétalisée intégrant les panneaux solaires.

La DIREN propose la modification suivante :



« Les toitures sont plates et végétalisées sous réserve des surfaces nécessaires aux installations pour la production d'énergie solaire... ».

Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV)

Division air, climat et risques technologiques (DGE-ARC)

Lutte contre le bruit

1. Bases légales

RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83

RS 814.41 Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15.12.86

3. Préavis

Degré de sensibilité au bruit (DS):

La Direction générale de l'environnement (DGE) accepte l'attribution du degré de sensibilité DSIII à l'ensemble du périmètre du plan d'affectation (art. 2.10 du règlement du plan d'affectation).

Exposition du plan d'affectation au bruit :

L'annexe No 3 de l'OPB fixe les valeurs limites d'exposition au bruit du trafic routier.

L'annexe No 4 de l'OPB fixe les valeurs limites d'exposition au bruit ferroviaire du m1.

Pour une zone affectée à la construction de locaux à usage sensible au bruit et si les parcelles ont été équipées avant le 1er janvier 1985, les valeurs limites d'immission sont à prendre en compte.

Pour des zones situées à l'intérieur du périmètre de centre, la DGE considère que le seuil de perceptibilité du bruit est atteint pour toute augmentation de la charge sonore de plus de 1 dB(A).

La notice d'impact sur l'environnement (NIE) du 24 mai 2018 du bureau Ecoscan, jointe au rapport d'aménagement selon l'art.47 OAT montre que :

- les exigences de l'article 9 de l'OPB liées au trafic supplémentaire induit par le développement du PPA sont respectées ;
- le bruit ferroviaire lié au M1 respecte les exigences légales au droit des façades projetées;
- pour les façades présentant des risques de dépassement des valeurs limites vis-à-vis du bruit routier, des mesures de construction ou d'aménagement sont nécessaires.
- Toutefois, ni la NIE ni le rapport 47 OAT précise quel type de mesure de protection est nécessaire pour pouvoir respecter les valeurs limites (typologie, loggias, etc). Le rapport d'aménagement doit être complété en ce sens.

L'article 6.1 du règlement de plan d'affectation mentionne les risques de dépassements des exigences de l'OPB vis-à-vis du bruit routier. Il précise que des mesures constructives et/ou d'aménagement doivent être mises en œuvre, et, qu'une étude acoustique doit également être remise lors des demandes de permis de construire.

4. Coordonnées du répondant DGE-ARC

Bertrand Belly, bertrand.belly@vd.ch, 021/316.43.66

Protection de l'air - immissions

1. Bases légales

RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83

RS 814.318.142.1 Ordonnance fédérale sur la protection de l'air (OPair) du 16.12.85

2. Généralités

Le présent Plan de quartier se situe dans une zone soumise à un plan de mesures d'assainissement de l'air (plan des mesures OPair 2005 de l'agglomération Lausanne-Morges) et dans un périmètre où les valeurs limites d'immissions, prescrites par l'Ordonnance fédérale pour la protection de l'air, sont atteintes pour les poussières fines (PM-10) et le dioxyde d'azote. En ce sens, une coordination des nouvelles planifications avec le plan des mesures doit être assurée.

3. Préavis

La DGE-ARC préavise favorablement le Plan de quartier « Pontet-Sorge » quant à sa conformité avec le Plan des mesures OPair.

4. Coordonnées du répondant DGE-ARC : Clive Muller, clive.muller@vd.ch, 021/316.43.78

Rayonnement non ionisant

1. Bases légales

RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83

RS 814.710 Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) du 23.12.99

2. Généralités



L'ORNI définit d'une part des valeurs limites d'immissions (protégeant des dommages à la santé qui sont prouvés scientifiquement) et d'autre part des valeurs limites de l'installation (prenant en compte le principe de prévention).

Les sources de rayonnement concernées sont en particulier les lignes hautes tensions, les stations de bases de téléphonie mobile, les lignes de chemins de fer.

3. Préavis

Téléphonie mobile

La modification de zones comportant des lieux à usage sensible au sens de l'ORNI ne peut être faite que si la valeur limite de l'installation est respectée pour les antennes existantes de téléphonie mobile.

La notice d'impact sur l'environnement du 24 mai 2018 du bureau Ecoscan montre qu'il existe un risque de dépassement de cette exigence légale pour les derniers étages de l'aire de construction A vis-à-vis de la station de base VD050-4 de Sunrise.

- Dans la mesure où le plan d'affectation modifie le volume constructible de la zone actuellement en vigueur en permettant notamment de construire plus haut, la DGE demande qu'une vérification soit faite auprès de l'opérateur à ce stade de la planification afin de s'assurer que la valeur limite de l'installation pourra être respectée pour les nouvelles possibilités de bâtir et le cas échéant que l'opérateur s'engage à modifier son installation pour tenir compte des futures possibilités de bâtir.
- 4. Coordonnées du répondant DGE-ARC Bertrand Belly, bertrand.belly@vd.ch, 021/316.43.66.

Division surveillance, inspection et assainissement (DGE-ASS)

Assainissement urbain et rural (DGE-ASS/AUR)

Toutes les eaux usées produites à l'intérieur du plan d'affectation devront être raccordées à la station d'épuration centrale. Les eaux claires ne doivent pas parvenir au réseau d'eaux usées à l'aval.

Les eaux claires ne doivent parvenir en aucun cas à la station d'épuration centrale. Si les conditions locales le permettent, celles-ci doivent être infiltrées dans le sous-sol, au moyen d'ouvrages ad hoc. Dans le cas où elles seront raccordées au collecteur d'eaux claires existant, la capacité d'écoulement de ce dernier devra être vérifiée.

Les eaux de ruissellement doivent être évacuées et/ou traitées conformément aux instructions « Protection des eaux lors de l'évacuation des eaux des voies de communication » de l'Office Fédéral de l'Environnement (OFEV).

Le dimensionnement des ouvrages d'évacuation et de traitement des eaux à l'aval d'un projet urbanistique doit être vérifié avant toute délivrance de permis de construire.



Les futures mises à jour du PGEE tiendront compte des données induites par ce plan d'affectation.

Assainissement industriel (DGE-ASS/AI)

Comme indiqué dans le rapport d'aménagement 47 OAT et la notice d'impact sur l'environnement, la parcelle n°187 est inscrite au cadastre vaudois des sites pollués et un diagnostic de pollution devra être établi lors de la demande de permis de construire.

Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA)

Division géologie, sols et déchets (DGE-GEODE)

Dangers naturels (DGE-GEODE/DN)

I. Préambule

Sur mandat de la Direction générale de l'environnement (DGE), l'Unité des dangers naturels (DGE-DN) établit le préavis de synthèse relatif aux dangers naturels sur la base des préavis de l'ensemble des Divisions compétentes au sein de la DGE (EAU, FORET). Au besoin, les cas sont discutés en Commission interservices des dangers naturels (CIDN).

II. Situation de dangers d'après les dernières données de base

Le projet est partiellement exposé à du danger d'inondation d'après les dernières données de base à disposition (mise à jour de la carte de danger d'inondation).

III. Préavis et remarques

La problématique des dangers naturels a fait l'objet d'une étude par le bureau Ribi (Cf. Expertise danger naturel inondation du 18.05.2018) ainsi que d'une transcription dans le rapport 47 OAT et le plan et son règlement, conformément aux attentes de la DGE.

La DGE émet cependant les quelques remarques suivantes :

1. Rapport 47 OAT, point 3.4:

- Modifier le premier paragraphe : on ne parle pas de « carte indicative (CID) » mais de « carte de dangers naturels (CDN) » depuis leur parution en 2015.
- Le danger « hachuré jaune et blanc » représente du danger imprévisible et non pas du danger « très faible ». Il s'agit d'évènements exceptionnels d'intensité indéterminée, potentiellement de forte ampleur. Modifier en ce sens.

2. Règlement, article 5.4, passerelle :

• Reprendre les préconisations du bureau Ribi au point 6.5 de l'expertise (respect du gabarit hydraulique usuel pour laisser passer une crue Q300 + revanche).

Protection des sols (DGE-GEODE/SOLS)



Bases légales

- Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) RS 814.01 ;
- Ordonnance du 1er juillet 1998 sur les atteintes portées aux sols (OSol) RS 814.12 ;
- Sols et Constructions ; état de la technique et des pratiques. Connaissance de l'environnement no 1508, OFEV, Bern, Bellini E., 2015 ;
- Directive cantonale, Etudes pédologiques relatives à la protection des sols sur les chantiers, Direction générale de l'environnement, division Géologie, Sols et Déchets, 2014 (DMP 864).

<u>Préavis</u>

Contrairement aux directives en vigueur, le dossier ne contient aucun élément relatif à la protection des sols. Or, la présence de sols potentiellement pollués implique des mesures de prévention lors des phases de permis de construire.

- Intégrer un article règlementaire impliquant la réalisation de concepts de protection de sols, établis selon la directive DMP 864 (2014) pour tout projet de permis de construire impliquant des mouvements de terre.
- En phase de demande de permis de construire, prévoir des analyses de polluants selon l'OSol afin de déterminer les contraintes de réutilisation des sols et les mesures de précaution applicables.

Référence : F. Füllemann

Division ressources en eau et économie hydraulique (DGE-EAU)

Economie hydraulique (DGE-EAU/EH)

- 1. Bases légales : Loi vaudoise sur la police des eaux dépendant du domaine public
- 2. Généralités

La DGE-EAU-Economie hydraulique préavise sur les domaines touchant les cours d'eau. Soit la gestion des eaux de surfaces, les dangers naturels inondation et l'espace cours d'eau.

3. Préavis

L'ensemble des problématiques nous concernant sont traitées. La DGE-EAU n'a pas de remarque à ajouter.

4. Coordonnées du répondant DGE-EAU-EH et date du préavis : Y. Chatelain – 17.07.2018

Eaux souterraines - Hydrogéologie (DGE-EAU/HG)

Pas de remarque.

Référence : T.Lavanchy

Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)

1. Bases légales

Art. 18 LPN, 4 et 4a LPNMS art. 21 loi sur la faune, art. 18b, al. 2 LPN et art. 15 OPN, PDCn, mesures E.

2. Généralités

Le présent préavis se réfère aux documents suivants:

- Rapport 47 OAT, Plarel, 1.06.2018
- Plan de quartier, Plarel, 24.10.2017
- Règlement, Plarel, 1.06.2018
- Notice d'impact sur l'environnement, Ecoscan, 24 mai 2018

3. Préavis

3.1 Rapport 47 OAT

Le rapport donne les informations nécessaires à la bonne compréhension du dossier.

3.2 Notice d'impact sur l'environnement

Le plan d'affectation En Mapraz, accolé au présent projet de plan d'affectation, a fait l'objet d'un préavis de la DGE-BIODIV fin 2017. Pour rappel, la demande suivante a été formulée :

- « La NIE affirme, pages 71-72 que le périmètre du plan d'affectation est déconnecté du sousréseau forestier ce qui n'est pas le cas :
- Au nord, à moins de 500 m, sans voie de communication majeure et un milieu urbain perméable, est située la forêt du châțeau de la Motte
- Au Sud, le périmètre jouxte, à 40 m (surface enherbée et cheminement piétons) les boisements riverains de la Sorge qui ont un caractère forestier et on peut constater la présence de nombreux nids d'oiseaux. Le cordon boisé se trouve à env. 200 m des boisements riverains de la Sorge indiqués sur le plan page 72,
- À l'Est des boisements riverains mentionnés ci-dessus, à moins de 600 m, est situé un massif forestier (vers le lieu-dit le Caudrai), séparé par l'autoroute mais facilement atteignable en vol d'oiseaux.
 - Le périmètre du plan d'affectation doit donc être considéré comme espace favorable comme biotope relais, notamment pour l'avifaune. Modifier La NIE en tenant compte de ces considérations. »

Le plan d'affectation Pontet-Sorge est la suite naturelle de cet élément le long de la Sorge qui reste un lien écologique important dans ce secteur soumis à une future densification. Le maintien et le renforcement des boisements riverains et la revitalisation de la Sorge doivent rester des objectifs prioritaires.

Compléter la NIE dans ce sens.

3.4 Règlement

Chapitre 2 : Zone mixte :

Le règlement ne donne aucune indication sur l'occupation du sol et permet des constructions enterrées ou semi-enterrés sur l'entier de la zone mixte (art. 2.7).

 Compléter le règlement concernant la zone mixte avec un indice de surface verte selon la Norme SIA 504 421. Cet article pourrait également être complété par une indication de surface en pleine terre.

Justification : Seule les plantations en pleine terre permettent un développement normal d'arbres majeurs. Les arbres majeurs jouent déjà actuellement un rôle important pour la biodiversité et le paysage et gagneront en importance dans le futur (éléments majeurs pour la régulation climatique en milieu urbain : îlot de chaleur, humidité).

Art. 2.8 Toitures

Compléter comme indiqué dans la NIE page 73 :

« La végétalisation tiendra compte d'une épaisseur de substrat suffisante (min. 10-12 cm), de plantes variées (sans sédum) et d'aménagements favorables à la faune (tas de bois, pierres, mares temporaires, etc.). »

Art 3.1 Zone de verdure

Cette zone correspond à l'espace réservé aux eaux. Elle devrait être aménagée de manière extensive permettant une potentielle future renaturation de la Sorge. A l'alinéa 1, on autorise l'aménagement de jardins ce qui prétérite fortement la fonction écologique de cette zone et la potentielle future renaturation de la Sorge. Les jardins sont en effet souvent utilisés et aménagés de manière intensive (y compris avec des clôtures) et l'utilisation d'engrais et herbicide y est fréquent. Cet espace doit rester perméable à la faune et offrir des zones de refuge ou de nidification.

En plus, elle n'est pas en cohérence avec l'aire paysagère qui la jouxte et qui est présentée comme parc public qui doit rester à 80% en pleine terre.

- alinéa 1 : modifier comme suit :
- « La zone de verdure est une surface destinée à garantir la fonctionnalité écologique des abords de la Sorge. Elle est aménagée de manière extensive (prairies) et/ou planté de buissons et arbres indigènes. Elle reste entièrement en plein terre. »
- alinéa 2 : modifier comme suit :
- Premier tiret : supprimer
- Deuxième tiret : une liaison piétonnière en limite de l'aire paysagère (aménagement perméable, éclairage limité ou absent).

Art. 4.4 Aire paysagère

• alinéa 4 : modifier comme suit :



« ...pleine terre. Au minimum 50% de la surface doit être végétalisé : prairies fleuries, gazons, buissons, arbres. »

4. Conclusion

Le projet ne prend pas suffisamment en compte des aménagements favorables à la biodiversité. La DGE-BIODIV préavise néanmoins favorablement le projet de plan d'affectation pour autant que les demandes formulées ci-dessus soient prises en compte. Nous nous tenons à disposition pour tout renseignement complémentaire.

Référence : Paul Külling

Division inspection cantonale des forêts (DGE-FORET)

Sur la base du préavis de l'inspection des forêts d'arrondissement, la DGE-FORET se détermine comme suit:

Il n'y a pas d'aire forestière dans ou à proximité du périmètre du plan d'affectation.

Référence : Y.Kasemi

SERVICE IMMEUBLES, PATRIMOINE ET LOGISITIQUE (SIPAL)

Section monuments et sites (SIPAL-MS)

La section monuments et sites n'a pas de remarque.

Section archéologie cantonale (SIPAL-ARCHE)

La section archéologie cantonale n'a pas de remarque.

ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS (ECA)

Division: Prévention, service conseils et autorisations

L'ECA se rallie à la position de la DGE-UDN.

Dans le rapport ainsi que dans le règlement, il faut en outre mentionner, comme indiqué dans le rapport de Ribi (18.05.2018) qu'aucune entrée au parking souterrain ne soit orientée nord ouest ou située à proximité du cours d'eau (20m).

Répondant : Raphael Fauchère / Ligne directe 058 / 721 23 88/ 12 novembre 2018

OFFICE DE LA CONSOMMATION (OFCO)

Section distribution de l'eau (OFCO-DE)

1. Bases légales

Loi sur la distribution de l'eau (LDE, RSV 721.31), Règlement sur l'approbation des plans directeurs et des installations de distribution d'eau et sur l'approvisionnement en eau potable en temps de crise (RAPD, RSV 721.31.1).

2. <u>Généralités</u>

La commune d'Ecublens est alimentée en eau par le réseau du Service de l'eau de la commune de Lausanne.

Conformément à la concession octroyée à Lausanne, les données relatives à la nouvelle affectation prévue doivent être transmises au Service de l'eau afin d'être prises en compte en ce qui concerne la distribution de l'eau.

Nous notons que le site est déjà équipé du point de vue de la distribution d'eau.

3. Préavis

L'OFCO-DE préavise favorablement le dossier soumis.

DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR)

Division administration mobilité (DIRH/DGMR/ADM)

Division planification (DGMR-P)

1. Raccordement au réseau routier / principes d'accès du plan d'affectation

Principes d'accès retenus pour le plan d'affectation

Le plan d'affectation « Pontet-Sorge » prévoit que l'accès des véhicules aux garages souterrains s'organise à partir de la route cantonale du réseau de base 82-B (avenue du Tir-Fédéral). Le plan localise cet accès de manière indicative entre les périmètres d'évolution des constructions B et C.

Le rapport 47 OAT et l'étude de circulation et d'accessibilité annexée au dossier précisent les principes et les conditions d'accès au périmètre du plan d'affectation de la manière suivante :

- lorsque l'ensemble des nouvelles constructions permises par le plan d'affectation auront été achevées, l'accès via la RC 82-B représenté sur le plan constituera l'unique accès pour véhicules au périmètre ;
- les mouvements d'entrée et de sortie ne seront autorisés qu'en tourner-à-droite, et les mouvements en tourner-à-gauche seront prohibés ;
- compte tenu des carrefours situés à proximité du plan d'affectation, seul un court tronçon de l'avenue du Tir-Fédéral est envisageable pour implanter un accès au plan d'affectation.

Toutefois, les principes d'accès au plan d'affectation prévus ne sont garantis ni par son plan, ni par son règlement. En effet :



- la limitation des entrées et sorties à des mouvements en tourner-à-droite n'est spécifiée ni sur le plan, ni dans le règlement ;
- aucun élément du règlement ou du plan ne délimite précisément le tronçon où l'aménagement d'un accès est autorisé.

Accès non adapté en termes d'équipement selon la LAT et la LATC

Conformément à l'article 19 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et à l'article 53 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), un terrain est réputé équipé notamment lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès.

L'étude de circulation et d'accessibilité annexée au dossier relève que « l'accessibilité au plan d'affectation « Pontet-Sorge » est très contrainte puisque seules les entrées et sorties en tourner-à-droite depuis la RC 82-B sont possibles, ce qui implique des détours parfois importants pour certains usagers ». L'étude souligne également à plusieurs reprises que « les détours induits par les contraintes d'accessibilité (entrées et sorties uniquement en tourne-à-droite) induisent un trafic supplémentaire non négligeable ».

Pour la DGMR-P, les détours impliqués, qui atteignent 1.5 km pour certains flux, ne sont pas acceptables et inciteront les usagers à transgresser les interdictions de tourner-à-gauche. Les accès prévus pour le plan d'affectation ne sont par conséquent pas admissibles et pas adaptés à l'utilisation prévue du terrain. En l'état actuel du plan d'affectation, la DGMR considère que son périmètre n'est pas équipé du point de vue de ses voies d'accès. Ce problème est d'autant plus critique que la très grande souplesse du règlement du plan d'affectation quant à la destination de la zone mixte et à la répartition de la capacité constructive ne garantit pas la maîtrise de la génération de trafic, et permet, par exemple, l'implantation de commerces à forte fréquentation (voir point 3 du présent préavis, « Estimation de la génération de trafic individuel motorisé (TIM) du plan d'affectation »).

Non-conformité à la Loi sur les routes (LRou)

L'article 32 al. 1 et 2 de la Loi sur les routes (LRou; RS 725.01) stipule que « l'aménagement d'un accès privé aux routes cantonales est soumis à autorisation du département », et que « l'autorisation n'est donnée que si l'accès est indispensable pour les besoins du fond, s'il correspond à l'usage commun de la route, en particulier s'il n'en résulte pas d'inconvénient pour la fluidité ou la sécurité du trafic, et si l'accès envisagé s'intègre à l'aménagement du territoire et à l'environnement ».

De plus, l'article 5 al. 1 let. a de la Loi sur les routes (LRou; RS 725.01) précise que l'accès latéral aux routes cantonales du réseau de base est limité.

Sur la base du dossier soumis à examen préalable, la DGMR fait les constats suivants :

A. Le caractère indispensable d'un accès privé à la RC 82-B pour les besoins du plan d'affectation « Pontet-Sorge » n'est pas démontré. En particulier, aucune variante d'accès au plan d'affectation par le Sud ou par le Nord n'est examinée dans l'étude de circulation et d'accessibilité annexée au dossier. La DGMR-P considère que l'accès au plan d'affectation doit être recherché depuis le réseau local en application des principes de hiérarchie du réseau routier, ou par les carrefours exis-



tants de la RC 82-B situés aux extrémités du plan d'affectation (accès par le Sud au niveau du carrefour du Pontet ou accès par le Nord au droit de la rue de Champ-Fleuri).

B. L'accès au périmètre du plan d'affectation depuis la RC 82-B, même limité à des mouvements de tourner-à-droite, reste problématique des points de vue de la fluidité et de la sécurité de la circulation.

L'accès étant localisé dans les présélections en approche du carrefour du Pontet, il implique un risque de gêne des véhicules circulant sur la RC 82-B.

De plus, la sécurité des vélos sur la RC 82-B n'est pas assurée, avec des mouvements de cisaillement de la bande cyclable bordant le périmètre du plan d'affectation.

En l'état actuel du dossier, le plan d'affectation « Pontet-Sorge » ne remplit pas les critères d'obtention d'une autorisation d'aménagement d'un accès privé à la RC 82-B, et son contenu est non conforme à la Loi sur les routes (LRou).

Synthèse - Demandes de la DGMR-P

- Redéfinir les principes d'accès au plan d'affectation afin de garantir l'équipement du périmètre du plan d'affectation (desserte par des voies d'accès adaptée à l'utilisation prévue) et la conformité à la Loi sur les routes (LRou).
- Traduire précisément les principes d'accès retenus sur le plan et dans le règlement du plan d'affectation.

2. Stationnement des voitures – Indication d'un plafond d'offre en stationnement privé dans le règlement du plan d'affectation

L'étude de circulation et d'accessibilité annexée au dossier évalue les besoins en stationnement pour voitures des activités en considérant une localisation de type A, avec une réduction de 80% des valeurs spécifiques indicatives de la norme VSS SN 640 281 (besoins limite). La DGMR-P constate que le type de localisation retenu (type A) et le niveau de réduction des besoins sont conformes au contexte du plan d'affectation « Pontet-Sorge » et au plan des mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges.

L'alinéa 1 de l'article 5.2 « Stationnement » du règlement du plan d'affectation (plan d'affectation) ne mentionne pas de plafond d'offre en stationnement privé pouvant être accueillie par la planification. La DGMR-P demande que le règlement soit complété par une indication de l'offre en stationnement privé maximale autorisée par le plan d'affectation.

L'estimation de l'offre en stationnement maximale doit reposer sur la prise en compte :

- du scénario d'urbanisation potentiel impliquant le besoin en stationnement le plus élevé ;
- de la compatibilité de l'offre en stationnement avec la situation locale particulière et les objectifs concernant l'aménagement du territoire, avec les conditions de charges admissibles du réseau routier, avec l'environnement, etc.
- Compléter l'art. 5.2 du règlement du plan d'affectation en indiquant un nombre maximum de cases de stationnement privé pour voitures autorisé.

3. Estimation de la génération de trafic individuel motorisé (TIM) du plan d'affectation

L'estimation de la génération de trafic du plan d'affectation doit reposer sur le scénario d'affectation conforme au règlement du plan d'affectation impliquant le nombre de déplacements le plus élevé, ce qui n'est pas le cas dans l'étude de circulation et d'accessibilité annexée au dossier. En effet :

- l'estimation de la génération de trafic effectuée se base sur un scénario qui ne comprend que 500 m² de SPd dédiées aux commerces, alors même que le règlement du plan d'affectation autorise jusqu'à 1'800 m² de surfaces de vente pour les commerces, ce qui peut être estimé à environ 2'500 m² de SPd;
- le scénario développé ne considère aucun commerce à forte fréquentation (« magasin à nombreuse clientèle » selon la norme VSS SN 640 281, par exemple supermarché à dominante alimentaire), alors que le règlement du plan d'affectation permet ce type d'implantation. La mention selon laquelle la zone mixte du périmètre du plan d'affectation est notamment destinée aux commerces de proximité n'est en effet pas suffisante pour empêcher l'implantation d'un « magasin à nombreuse clientèle » au sens de la norme VSS SN 640 281;
- le règlement du plan d'affectation fixe une capacité constructive maximum pour l'habitation, mais aucun minimum, alors qu'il fixe une capacité constructive minimum pour les activités, mais pas de maximum, à l'exception des commerces. Un scénario de développement dépourvu de logements et comprenant uniquement des activités est donc permis par le règlement du plan d'affectation. En outre, des activités tertiaires fortement génératrices de trafic, par exemple un centre de santé avec consultations ambulatoires, sont autorisées par le règlement du plan d'affectation.

Par conséquent, la génération de trafic potentielle du plan d'affectation est significativement supérieure à l'estimation de +600 véh./jour figurant dans l'étude de circulation et d'accessibilité annexée au dossier.

 Compte tenu de ces éléments, la DGMR-P demande que la génération de trafic du plan d'affectation soit recalculée sur la base du scénario le plus critique en termes de déplacements.

Par ailleurs, la DGMR-P rappelle que le carrefour du Pontet est saturé aux heures de pointe, en situation actuelle et future, comme le souligne l'étude de circulation et d'accessibilité annexée au dossier. Il convient par conséquent d'adapter les possibilités de développement du plan d'affectation pour garantir la maîtrise de la génération de trafic dans des proportions acceptables pour le fonctionnement du réseau routier local. Aussi, la DGMR-P demande que les possibilités de développement permises par l'article 2.2 du règlement du plan d'affectation soient plus contraignantes (notamment par une réduction des surfaces potentiellement utilisables pour les commerces et la fixation d'une capacité constructive minimum pour le logement), ou que l'offre en stationnement permise par le plan d'affectation soit abaissée à une valeur garantissant le bon fonctionnement du réseau routier.

 Corriger l'étude de circulation et d'accessibilité annexée au dossier sur la base d'une estimation de la génération de trafic TIM considérant le scénario impliquant le nombre de déplacements le plus élevé.



• Adapter les possibilités de développement permises par l'article 2.2 du règlement du plan d'affectation, ou abaisser l'offre en stationnement permise par le plan d'affectation à une valeur garantissant le bon fonctionnement du réseau routier.

Division management des transports (DGMR-MT)

1. Préavis des Transports publics de la région lausannoise (tl)

Le périmètre du plan d'affectation « Pontet-Sorge » est situé à moins de 50m du domaine d'exploitation ferroviaire de la ligne de métro m1, exploitée par les Transports publics de la région lausannoise (tl). Le plan d'affectation est par conséquent soumis aux dispositions de l'art. 18m de la Loi fédérale sur les chemins de fer (LCdF; RS 742.101).

Conformément à ces dispositions légales, l'entreprise ferroviaire doit être consultée par l'Autorité communale et son préavis joint au dossier soumis à examen préalable.

L'avis de l'entreprise ferroviaire doit être pris en considération, notamment dans le cas où celle-ci formule des remarques ou un avis négatif. L'objectif est d'obtenir une prise de position positive de l'entreprise, si nécessaire en modifiant les dispositions du dossier de planification. Dans le cas où aucun accord ne serait trouvé entre les parties, l'autorité cantonale soumet le dossier à l'office fédéral compétent (art.18m al.2 let.a LCdF).

La DGMR-MT rappelle le droit de recours conféré à l'office fédéral compétent contre toute décision des autorités cantonales allant à l'encontre des intérêts de l'entreprise ferroviaire (art. 18m al.3 LCdF).

Demander un préavis aux tl.

Division DGMR-ADR

Plantation d'arbres en bordure du domaine public

L'art 10 du règlement d'application de la loi sur les routes précise qu' « aucun arbre ne peut être planté sur les fonds riverains de toutes les routes cantonales et des routes communales de première classe à moins de 6 mètres de la limite du domaine public ».

Compte tenu du caractère en traversée de localité, la plantation d'arbres telle que présentée peut être admise en dérogation à la LRou en respectant les exigences de la norme sur les arbres d'alignement (VSS 640678a), notamment quant à la position par rapport au bord de chaussée.

Au stade de la mise à l'enquête des bâtiments, un projet spécifique devra être présenté définissant les essences prévues, la position exacte des plantations par rapport au bord de chaussée, la manière dont le tracé des racines est contrôlé et le gabarit d'espace libre à respecter.

Référant : S.Domon - voyer de l'arrondissement Centre



SERVICE DES COMMUNES ET DU LOGEMENT (SCL)

Préambule

La Division logement (DL) du Service des Communes et du Logement (SCL) affectée au Département des institutions et de la sécurité (DIS) est consultée dans le cadre de la circulation pour examen préalable du plan d'affectation (plan d'affectation) «Pontet-Sorge» sur la commune d'Ecublens.

Analyse

Le nouveau projet propose d'affecter la totalité du site en une zone mixte destinée à l'habitation, aux commerces d'activités ainsi qu'aux activités moyennement gênantes de type tertiaire. La commune d'Ecublens fait partie du périmètre compact du plan d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et est intégré dans le schéma directeur de l'ouest lausannois (SDOL.) La surface total de plancher constructible autorisé par le plan d'affectation est de 11'310m² dont jusqu'à 10'520 m² de surface de plancher de logement au maximum représentant environ 105 appartements. Les surfaces constructibles sont réparties dans 4 périmètres d'évolution des constructions. Le potentiel d'accueil de nouveaux habitants est calculé selon la formule du rapport 47OAT en tenant compte des surfaces bâties et annonce le résultat de 182 nouveaux habitants potentiels.

Conclusions

La division Logement (DL) suggère l'introduction de quotas de logements d'utilité publique (LUP) au sens de la L3PL dans le règlement du plan d'affectation.

En regard de l'évolution démographique selon les besoins quantitatifs et qualitatifs, des quotas d'une ou plusieurs des catégories de logements d'utilité publique (LUP) pourraient être intégrés dans le plan d'affectation Pontet-Sorge en se référant à l'objectif logement qui a été réalisé par la commune.

Les LUP offrent des logements accessibles à la majeure partie de la population et durablement soustraits à la spéculation, ceux-ci regroupent :

- les logements à loyer abordable (LLA) dont le revenu locatif est plafonné au sens de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif LPPPL (art.28 RLPPPL);
- les logements subventionnés à loyers modérés (LLM), dont les loyers sont fixés par la division logement. Les LLM sont soumis à des conditions d'occupation;
- les logements protégés pour personnes âgées (LP). Des prêts sans intérêt peuvent être accordés pour faciliter le financement des LP;
- les logements étudiants (LE). Des prêts à taux bas peuvent être accordés pour faciliter le financement des LE.

Le cas échéant, la reconnaissance LUP s'opère par la division logement lors de la demande de permis de construire.

La Division logement pourra être consultée pour des analyses préalables concernant les divers LUP.



SERVICE DE LA SECURITE CIVILE ET MILITAIRE (SSCM)

Protection civile (SSCM-PCI)

Obligation de construire des places protégées selon l'article 17 lettre 1a de l'OPCi.

Le nombre de places à réaliser sera déterminé lors de la dépose du permis de construire.

.