



Plan de quartier « L'Oche » et « La Combe »



Rapport 47 OAT

Pour traiter: Magali Zuercher et Gregory Huguelet
urbaplan lausanne

13070-47PQ-Oche_Combe-141014.docx-MZU-GHU-ago

lausanne

av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg

rue pierre-aeby 17
cp 87 - 1702 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève

rue abraham-gevray 6
cp 1722 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel

rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	5
2. RECEVABILITE	6
3. DONNEES DE BASE	7
3.1 Problématiques	7
3.2 Description du site	8
4. PRESENTATION DU PROJET	13
4.1 Plan et règlement	13
5. JUSTIFICATION	23
5.1 Nécessité de légaliser	23
5.2 Démonstration de l'équipement ou possibilité d'équiper	23
6. CONFORMITE	25
6.1 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)	25
6.2 Maintien des sources d'approvisionnement	25
6.3 Ordonnance sur la protection des eaux	26
6.4 Ordonnance sur la protection contre le bruit	26
6.5 Ordonnance fédérale sur les lignes électriques et Ordonnance fédérale sur les rayons non ionisants	28
6.6 Plan directeur cantonal (PDCn)	28
6.7 Réseau écologique cantonal REC	29
6.8 Planification communale	30
6.8.1 Plan général d'affectation	30
6.8.2 Dangers naturels	30
7. PRISE EN COMPTE DES ASPECTS FONCIERS	31
7.1 Analyse des servitudes	31
7.2 Modification du parcellaire	33
8. CONSULTATION	33
8.1 Examen préalable	33
8.2 1 ^{ère} Enquête publique	33
8.3 Adoption par le Conseil communal	34
8.3.1 Plan	34
8.3.2 Règlement	35
8.4 2 ^{ème} enquête publique	38
8.5 Approbation et mise en vigueur	39
9. CONCLUSION	41
ANNEXE 1	43
ANNEXE 2	45
ANNEXE 3	47
ANNEXE 4	50
ANNEXE 5	52

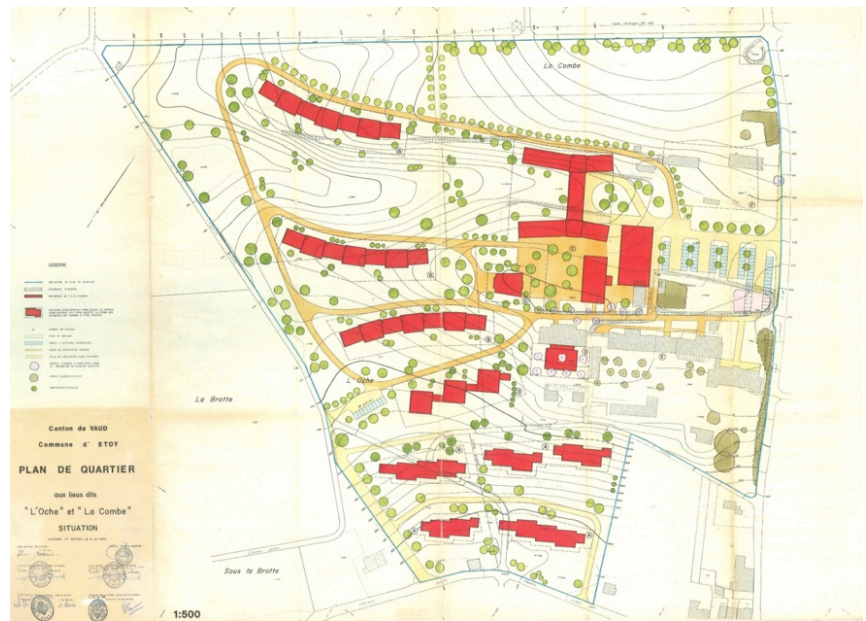
1. INTRODUCTION

Le présent document constitue le rapport justificatif selon l'article 470AT pour la révision du plan de quartier aux lieux dits « L'Oche » et « La Combe » (ci-après PQ) portant sur les parcelles n°168, 169, 499, 500, 503, 504, 694, 871, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437 et une partie du DP1023 (Chemin du Roti) situés sur le territoire de la commune de Etoy. Le PQ actuellement en vigueur date du 12 septembre 1975. Dans les faits, le périmètre du PQ inclut deux secteurs distincts tant dans leur localisation, leur affectation que leur volumétrie.

> secteur n°1 lié à l'Institution l'Espérance au nord du PQ

> secteur n°2 lié aux constructions de logement en ordre contigu au sud du PQ.

Figure 1 : PQ du 12 septembre 1975



Le PQ est composé des documents suivants :

> le plan de situation à l'échelle 1/1000

> le règlement.

La présente procédure doit permettre à l'Institution l'Espérance de procéder à une réorganisation du site en général et une restructuration du bâti existant qui implique la démolition et la reconstruction de bâtiments. D'autre part, un développement des espaces extérieurs est prévu afin de rendre le lieu plus attractif pour le public. La présente procédure doit permettre également la mise en conformité de la zone d'habitation au sud du périmètre.

L'Institution l'Espérance a été fondée en 1872. Elle est spécialisée dans l'accompagnement de personnes en situation de handicap mental et troubles associés, du début de la scolarité jusqu'en fin de vie. Actuellement, elle accueille environ 295 patients, donc 215 en résidence. Le concept d'aménagement de l'Institution est de type villageois, comprenant 17 bâtiments répartis sur 11 hectares.

Le dossier a été approuvé par la commune de Etoy le 15 octobre 2012 (avant examen préalable) et le 7 octobre 2013 avant enquête publique.

2. RECEVABILITE

Conformément aux directives cantonales, la démonstration de la recevabilité du projet doit être faite. Elle porte sur 3 points auxquels le dossier répond :

- > le PQ a été établi par le bureau urbaplan, en collaboration avec le bureau Christe et Gygax Ingénieurs conseils SA
- > la composition du dossier est conforme aux dispositions des articles 12 et 13 RLATC
- > le PQ ne nécessite pas de rapport d'impact sur l'environnement.

3. DONNEES DE BASE

3.1 Problématiques

Le PQ actuellement en vigueur (1975) est de fait ancien et inadapté aux besoins et projets de l'Institution l'Espérance, notamment du fait des périmètres restreignant le développement. En effet, l'Institution doit répondre à des besoins importants en termes d'équipements et de réaménagement du site :

- > la réalisation d'une maison pour personnes vieillissantes à l'emplacement du bâtiment « la source »
- > la rénovation des constructions classées par le recensement architectural
- > l'agrandissement des ateliers
- > la démolition et la reconstruction du bâtiment de la piscine
- > la construction d'une salle polyvalente
- > le réaménagement des espaces dévolus à la ferme
- > le réaménagement des espaces extérieurs afin de rendre le site plus attractif pour le public.

De plus, le PQ n'est plus conforme aux exigences légales, compte tenu de l'évolution des législations fédérales et cantonales. Notamment, le PQ n'est plus conforme au Plan directeur cantonal sur les questions de densité.

Suite à une rencontre entre les représentants de la Municipalité, de l'Institution l'Espérance et du SDT, il a été discuté d'intégrer les parcelles du PQ en vigueur dans le plan général d'affectation (ci-après PGA). Toutefois, dans son courrier du 24 mars 2011, le SDT a demandé de procéder à la vérification de la conformité de la mise en zone des différentes parcelles dans le PGA ainsi que des règles y relatives, ainsi que la compatibilité des projets de développement de l'Institution avec le PGA.

Sur ce dernier point, la vérification de la compatibilité des projets de l'Institution avec les règlements en vigueur pour la zone d'équipements publics (ci-après ZEP) du PGA révèle que le site de l'Institution n'est pas conforme au règlement sur les points suivants :

- > l'affectation du PQ (secteur de l'Institution) n'est pas conforme à celle de la ZEP. Le PQ autorise un plus grand nombre d'affectations, alors que la ZEP autorise actuellement que des places de jeux, des installations sportives, des constructions d'utilité publique ainsi que leur(s) logement(s) de fonction
- > la hauteur de la corniche (H corniche : 12m) d'un bâtiment défini par le PQ est supérieure à la hauteur autorisée au faîte dans la ZEP (H faîte : 12 m)
- > l'indice de masse de $3\text{m}^3/\text{m}^2$ autorisé dans la ZEP correspond à une hauteur moyenne de 10m (entre la corniche et le faîte). De fait, il n'y aurait plus de marge de développement pour la réalisation de nouvelles constructions.

Par ailleurs, la zone d'habitat collectif du PGA est plus restrictive que le PQ en vigueur qui autorise des affectations plus nombreuses que des habitations collectives.

Une analyse de variantes a été effectuée pour déterminer la procédure la plus pertinente à adopter pour permettre à l'Institution de réaliser ses projets et de garantir la mise en conformité de la zone d'habitation. Cette analyse a révélé que la révision du PQ était la procédure à adopter.

3.2 Description du site

Situation

La commune d'Etoy fait partie du district de Morges. Le périmètre du PQ est situé au nord de la commune, compris entre la route cantonale à l'est et le chemin de la Brotte à l'ouest. En surface (132'678 m²), le site représente une surface équivalente au centre du village. Le site est séparé du village par les vignes, mais il le domine visuellement, ce qui lui permet d'avoir une vue sur l'église, le plateau et le grand paysage.

Figure 2 : Périmètre du PQ (source : Géoplanet)



Le périmètre du PQ inclut 15 parcelles pour un périmètre total de 132'678 m².

Parcelle n°	Propriétaires	Surface
500	Etoy la Commune	12 m ²
504	Etoy la Commune	406 m ²
503	L'Espérance, Institution spécialisée pour personnes handicapées	9'263 m ²
168	L'Espérance, Institution spécialisée pour personnes handicapées	105'562 m ²
499	Magnollay Florian	2'194 m ²
871	Magnollay Florian	1'878 m ²
694	Baud Séverine, Boillat Jean, Boillat Sylvette, Grand Catherine, Grand Daniel, Plumey Mireille, Plumey Narcisse, Villard Annelise, Villard Laurent	2'900 m ²
169	Magnollay Luc	6'026 m ²
1430	Aebischer Beatriz, Aebischer Jean-Paul	676 m ²
1431	Regev Carmela, Regev Gil	484 m ²
1432	Hüsler Robert, Hüsler Valérie	487 m ²
1433	Magnollay Luc	493 m ²
1434	Mertenat Sacha, Mertenat Véronique	498 m ²
1435	Wolfer Anita	504 m ²
1436	Accarisi Yves, Mertenat Christine	509 m ²
1437	André Florence, André Gilles	786 m ²

Le périmètre du PQ inclut les parcelles citées ci-dessus, comprenant l'ensemble des bâtiments et équipements de l'Institution ainsi que les habitations de faible densité au sud de l'Institution.

Les bâtiments de l'Institution forment un ensemble de type villageois avec des petites centralités composées de places et de bâtiments adjacents (ruraux, ate-

liers, bâtiments hospitaliers, école et bâtiments administratifs) ainsi que des logements pour les pensionnaires situés dans un grand parc. L'implantation des bâtiments sur les arêtes des collines permet de dégager des échappées visuelles sur le lointain, tout en préservant les vallons (terrains inondables).

Recensement architectural et ISOS

Les bâtiments n°59, 60 et 61 et 609 sont classés au recensement architectural du canton de Vaud avec la note de 3.

L'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) définit que le périmètre de la première implantation de l'Institution (bâtiments n° 59, 60, 61 et 609) doit être sauvegardé dans sa substance et sa structure.

Par ailleurs, pour le sud du périmètre du PQ (zone d'habitation de faible densité) l'ISOS recommande de conserver le caractère non bâti de cet environnement. Le PQ actuellement en vigueur permet la construction dans ce secteur tout en préservant des bandes d'espaces non construits. La révision du PQ prévoit de préserver ces espaces non construits.

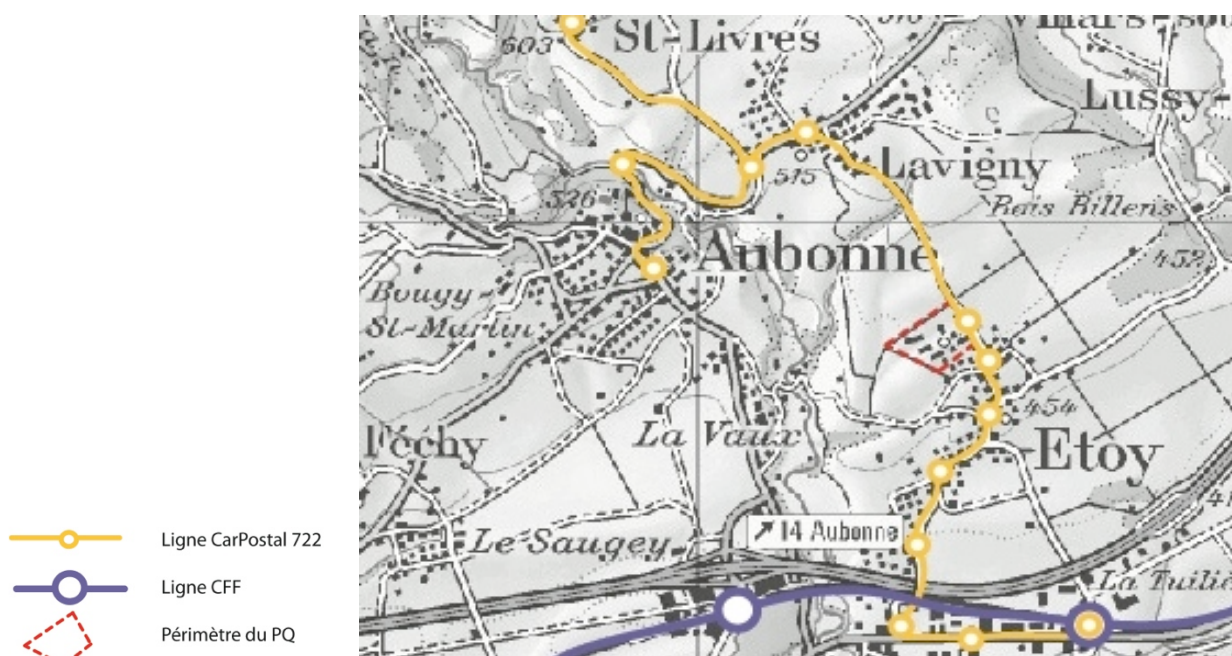
Figure 3 : Relevé des sites d'intérêt national (source : Géoplanet)



Accessibilité

L'accès au site s'effectue principalement par la route cantonale. Le site est desservi par un arrêt de bus « Etoy – Espérance », situé sur la ligne CarPostal 722 Etoy (gare) - St-Livres. La semaine, cette ligne a une cadence horaire sauf en début de matinée et fin de journée où une cadence semi-horaire est mise en place. Cette ligne permet de connecter le site à la gare d'Etoy et au réseau CFF en direction de Lausanne et de Genève. En revanche, le week-end, la cadence est plus faible avec un bus toutes les deux heures.

Figure 4 : Réseau de transports publics



En terme de mobilité douce, le site du PQ est situé à proximité de deux chemins pédestres, à l'est (recensé par l'inventaire des chemins pédestres) reliant Bière à St-Prex et à l'ouest (réseau Suissemobile) l'itinéraire « du vallon de l'Aubonne au vignoble ». Un itinéraire cycliste « du pied du Jura au Léman » passe à proximité du site et permet de relier la commune au littoral et au pied du Jura.

Par ailleurs, la commune dispose d'aménagements de mobilité douce à l'intérieur de son territoire qui permettent de relier le PQ au centre du village par le chemin de la Brotte à l'ouest et la route de Lavigny à l'est.

4. PRESENTATION DU PROJET

4.1 Plan et règlement

Affectation

Le plan définit trois zones d'affectation :

- > la zone d'installations parapubliques ;
- > la zone d'habitations de faible densité ;
- > la zone agricole.

Zone d'installations parapubliques

Cette zone est destinée à l'hébergement, aux soins, à la formation et aux activités des personnes handicapées, ainsi qu'au personnel et aux services de l'Institution.

Elle est subdivisée en différentes aires :

- > aire d'implantation des constructions
- > aire d'accès et de stationnement
- > aire d'espace à caractère de place et Allée des Peupliers : destinée à l'aménagement d'espaces ouverts essentiellement minéraux accueillant des équipements communs à l'ensemble du site (installation de loisirs, de détente et de sport). L'Allée des Peupliers constitue un espace minéral et arborisé selon les principes fixés en plan.
- > aire de parc : destinée à l'aménagement d'espaces extérieurs à dominante végétale dans le prolongement extérieurs des bâtiments, à l'implantation d'espace de sport et de loisirs et à l'aménagement de parkings, ainsi qu'à l'implantation de constructions destinées aux activités agricoles, para-agricoles et hypothérapeutiques.

La densité de cette zone est définie par une surface de plancher déterminante (SPd) de 51'206 m² attribuée à l'ensemble de la zone, permettant de réaliser les installations nécessaires au développement de l'Institution. De plus, le PQ définit une hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère et un gabarit de toiture.

La SPd est attribuée pour l'ensemble des aires d'implantation des constructions de la zone. Toute demande de permis de construire présente la portion de m² utilisée par les nouvelles constructions et le solde de constructibilité de la zone après réalisation.

Zone d'habitation de faible densité

La zone d'habitation de faible densité est destinée à l'habitation de faible densité et aux activités non gênantes au sens de l'OPB. Elle est subdivisée en 3 aires :

- > aire d'implantation des constructions
- > aire de verdure
- > aire d'accès et de stationnement.

Les aires d'implantation des constructions ont été définies sur la base des dispositions du PQ actuellement en vigueur. A titre d'exemple, les aires d'implantation sises sur la parcelle n° 169 cherchent à conserver, voire augmenter la distance aux constructions en aval.

Figure 6 : Parcelle 169 : superposition des aires d'implantation prévues (plein) et de d'implantation en vigueur (liseré rouge)



La densité de cette zone est définie par une surface de plancher déterminante (SPd) attribuée par aire d'implantation des constructions. En cas de morcellement, la SPd est répartie selon conventions foncières et fera l'objet d'une inscription au registre foncier. La constructibilité est déterminée par une hauteur maximale à la corniche et par un gabarit de toiture.

A titre indicatif, la densité correspond à un IUS 0.4, correspondant à la densité minimale admise par le PDCn

Parcelles n°	Surface nette (m ²)	IUS ancien (0.3)	IUS nouveau (0.4)
		SPd (m ²)	SPd (m ²)
500	12 m ²	3.6 m ²	4.8 m ²
169	6'026 m ²	1'807.8 m ²	2'410.4 m ²
499	2'194 m ²	658.2 m ²	877.8 m ²
694	2'900 m ²	870.0 m ²	1'160 m ²
871	1'878 m ²	563.4 m ²	751.2 m ²
1430	676 m ²	202.8 m ²	270.4 m ²
1431	484 m ²	145.2 m ²	193.9 m ²
1432	487 m ²	146.1 m ²	194.8 m ²
1433	493 m ²	147.9 m ²	197.2 m ²
1434	498 m ²	149.4 m ²	199.2 m ²
1435	504 m ²	151.2 m ²	201.6 m ²
1436	509 m ²	152.7 m ²	203.6 m ²
1437	786 m ²	235.8 m ²	314.4 m ²
TOTAL (arrondi)	17'447 m²	5'234 m²	6'979 m²

Zone agricole

La zone agricole est destinée à l'exploitation agricole liée au sol ainsi qu'aux activités et aux constructions reconnues conformes à cette zone par le droit fédéral et cantonal. Compte tenu de la contrainte liée au respect de l'ORNI, seule la construction de bâtiments n'abritant aucun local à usage sensible est autorisée.

Parcelles n°	Surface nette (m ²)
503 (nouvelle)	11'710 m ²
504	406 m ²
TOTAL	12'116 m²

Ce secteur, anciennement colloqué en zone de verdure, fait l'objet d'un usage agricole depuis de nombreuses années. En outre, ce secteur est inconstructible, car il se situe à l'intérieur du couloir OLEI/ORNI. Un retour à la zone agricole permet de confirmer l'usage du sol et la continuité de l'exploitation agricole du secteur. De plus, ce secteur peut être inscrit au cadastre des surfaces d'assolement (SDA).

Accès, desserte et trafic

L'accès à la zone d'installations parapubliques s'effectue par les DP adjacents, dont principalement la route de Lavigny à l'est qui permet notamment l'accès au parking visiteurs. Les accès secondaires s'effectuent par le chemin de la Brotte à

l'ouest, qui assure notamment l'accès au parking pour l'école (dépose et stationnement) et le chemin du Roti au sud.

La gestion des circulations s'organise selon une desserte principale en peigne à partir des deux entrées principales (est et ouest) jusqu'aux principales poches de parking. La traversée est-ouest est fortement dissuadée. Ceci permet notamment la mise en valeur de certains espaces publics, comme la Place Louis Buchet, la place devant l'administration ou encore l'Allée des Peupliers.

A l'intérieur du site, la voirie est aménagée de façon à assurer une mixité entre les différents modes de déplacement avec la sécurité requise (voitures, vélos, piétons) et le passage de véhicules d'urgence garanti.

Le réseau de desserte est aménagé sur un principe de modération forte, soit selon le principe de la zone de rencontre et se décline en deux types :

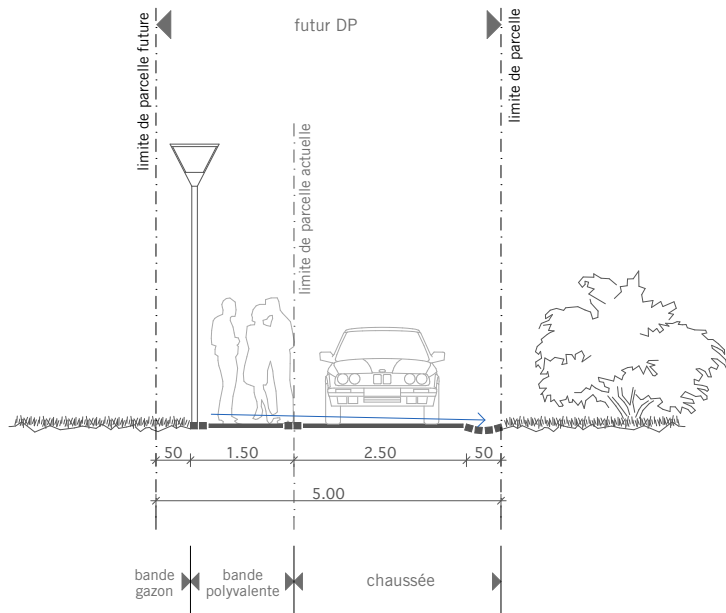
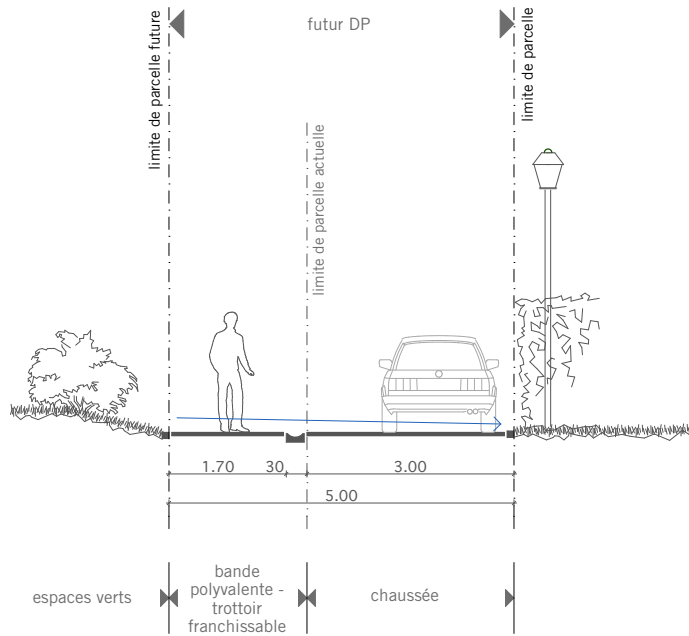
- > le réseau d'accès aux parkings destinés principalement à l'accès au stationnement des visiteurs et des employés ;
- > le réseau de service, exclusivement réservé à la dépose ainsi qu'aux services de livraison et d'urgence.

L'accès à la zone d'habitation de faible densité s'effectue par les DP adjacents, dont principalement le chemin du Roti au nord, mais aussi le chemin de la Brotte à l'ouest et le chemin de la Vaux au sud.

A l'intérieur du périmètre du PQ, le plan fixe les cheminements piétons à aménager impérativement, leur localisation en plan étant indicative. Le cheminement sis sur les parcelles 1437 et 169 sera au bénéfice d'une servitude de passage privée, car il est principalement destiné aux habitants de la zone d'habitation de faible densité. En ce qui concerne les cheminements sis à l'intérieur du périmètre de l'Institution, celle-ci a pour volonté de ne pas restreindre leur utilisation uniquement aux personnels et résidents. Cependant, l'Institution ne souhaite toutefois pas inscrire de servitudes de passage publiques, car la nature semi-publique de certains cheminements peut être amenée à évoluer en fonction de la nécessité de garantir la sécurité des résidents.

Le DP formant le chemin du Roti est élargi de 2.00 mètres, de sorte à aménager un cheminement piéton sécurisé et à faciliter le croisement des véhicules. L'aménagement de cet axe peut s'effectuer selon les profils types ci-dessous.

Figure 7 : Chemin du Roti, profils types



Stationnement

Le stationnement de tous les véhicules motorisés est regroupé à l'intérieur des périmètres de stationnement prévus. A l'intérieur de ces périmètres, l'emprise des places de stationnement et des espaces de circulation qui y sont liés est limitée au strict nécessaire.

L'offre future du site de l'Institution sera ainsi d'environ 210 à 220 places regroupées dans les périmètres de stationnement. Cette offre correspond à l'offre actuelle (205 places) plus le stationnement hors case actuel (10 à 15 places). Cette offre correspond également aux besoins théoriques réduits, selon l'application de la norme VSS en vigueur.

L'offre future pour la zone d'habitation de faible densité est calculée selon la norme VSS en vigueur. L'offre se détaille comme suit :

SPd (m2)	Besoins résidents (1pl/100m2 SPd)	Besoins en stationnement visiteurs	Besoins en stationnement totaux
6'963	70	7	77

L'utilisation de revêtements perméables est favorisée autant que possible. L'organisation des places de stationnement laissera la place à des aménagements paysagers de qualité.

Les stationnements pour vélos se situeront à proximité des entrées des bâtiments.

Le nombre de places privées pour les voitures et les vélos est calculé dans le respect des normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Figure 8 : Schéma de mobilité



Paysage et environnement

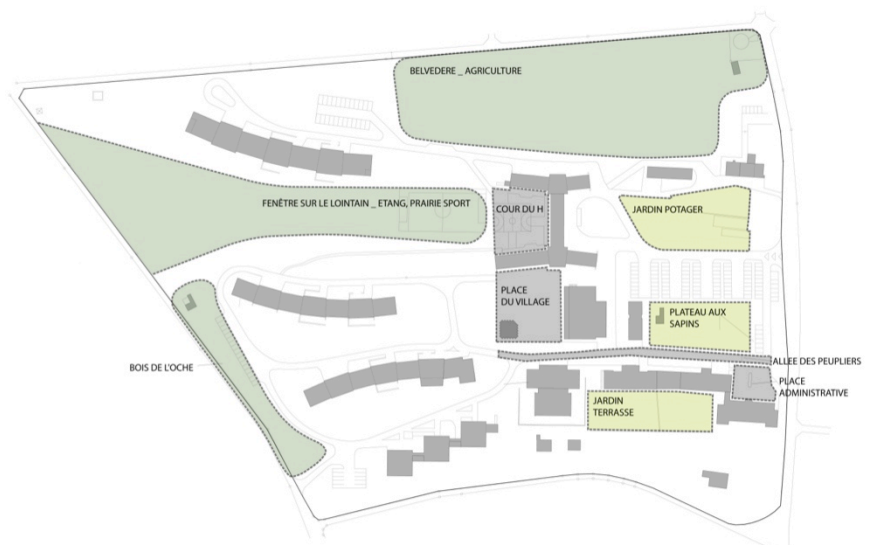
Le site s'intègre dans une topographie vallonnée, parallèle au lac. Il se situe sur le bassin versant de l'Aubonne et bénéficie de vues et percées sur le lac et le Jura.

Figure 9 : Le site dans le paysage ; dégagement sur le grand paysage



Le site de l'Institution est composé d'une mosaïque d'espaces extérieurs qui constitue un point fort de son paysage : place du village, allée des peupliers, plateau aux sapins, jardins terrasses, belvédère, bois de l'Oche et différentes petites places minérales.

Figure 10 : Structure paysagère du site

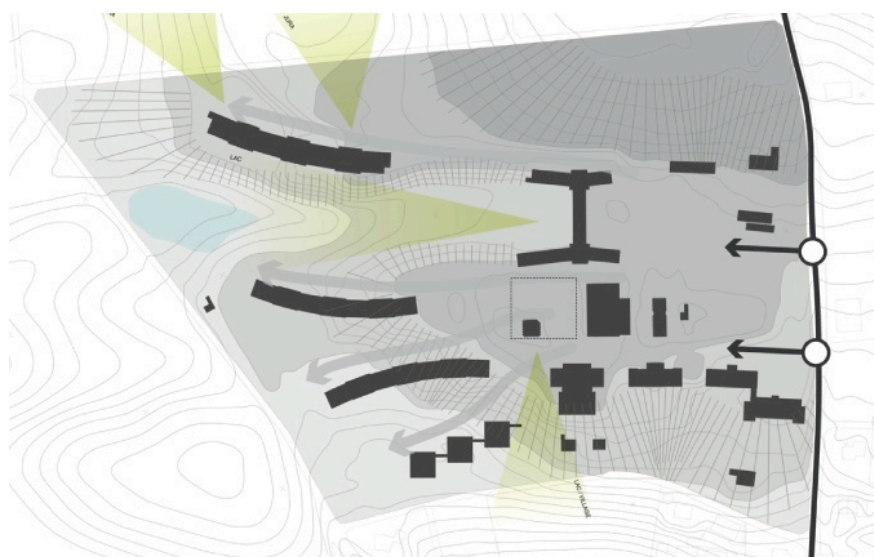


Le PQ reprend les caractéristiques initiales du site et les renforçant. En terme de paysage, la topographie vallonnée est respectée, les mouvements de terre limités, de sorte à conserver les dégagements existants sur le grand paysage. L'implantation des bâtiments parallèlement aux courbes de niveaux permet de concevoir des accès par l'arrière (nord) et d'aménager des dégagements devant (sud).

La vision directrice s'articule autour des principes suivants :

- > Paysage : respect de la topographie, préservation des vues, maximisation de la course solaire, renforcement de la mosaïque d'espaces publics
- > Mobilité : structure des axes en « peigne », hiérarchisation des accès, renforcement de la connexion au village
- > Urbanisme : orientation avant/arrière, implantation dans le topographie du site, création d'un espace central de référence.

Figure 11 : Vision directrice



A l'intérieur du site, les espaces publics existants sont connectés entre eux afin de former une mosaïque d'espaces publics et ainsi renforcer le caractère villageois de cet espace.

Par ailleurs, le plan fixe les principes d'arborisation à respecter. La localisation est déterminée à titre indicatif. Notamment, il s'agit de préserver une bande arborisée à l'est du périmètre, sise le long de la route de Lavigny, ainsi que d'accompagner la réalisation de stationnement et le réseau de desserte interne par des aménagements paysagers structurant de qualité.

Figure 12 : Schéma de développement pour la zone d'installations parapubliques



L'arborisation existante est à conserver et tous les arbres morts ou abattus situés dans les périmètres d'implantation sont à remplacer de préférence avec des essences locales adaptées en station. Par ailleurs, les demandes de permis de construire doivent être accompagnées d'un plan des aménagements extérieurs et au besoin d'un plan d'arborisation.

Au sud du périmètre du PQ, la zone d'habitation de faible densité est composée d'aires d'implantation des constructions et d'aires de verdure dont l'agencement permet de préserver des espaces non bâtis traversant.

Gestion des eaux de surface

Les eaux de ruissellement provenant des aménagements extérieurs et constructions sont en priorité infiltrées dans le sol, ou recueillies dans les dispositifs de rétention assurant un laminage des débits dans le réseau public.

En ce qui concerne la capacité des collecteurs EU en aval du projet, le Plan général d'évacuation des eaux (PGÉE 2005), signale des défauts sur le tronçon compris entre le chemin de Vaux et le chemin de Clos Devant. Il s'agit de deux défauts ponctuels qui ont pour conséquence que l'étanchéité n'est plus garantie. Un curage et un nouveau contrôle TV seront réalisés prochainement et sur la base de ce dernier, les réparations ponctuelles seront réalisées dans les meilleurs délais.

En ce qui concerne les collecteurs EC, deux exutoires principaux sont utilisés pour l'évacuation des eaux claires du secteur à l'ouest, les EC de l'Institution l'Espé-

rance sont amenées, après passage dans des ouvrages de rétention, dans des collecteurs de drainage communaux jusqu'au ruisseau de Farabosse. Un contrôle TV partiel des collecteurs concernés, effectué en 1996, montre que ce collecteur ancien a des défauts mineurs qui ne mettent pas en péril sa stabilité. Au sud, le long du chemin de Vaux, deux collecteurs EC sont utilisés pour l'évacuation des eaux. Des contrôles TV ont été réalisés en 1998 et montrent, principalement dans le plus ancien des deux collecteurs, des défauts d'étanchéité qui ne sont pas de nature à mettre en péril sa stabilité. Dans le secteur ouest, un curage et un nouveau contrôle TV seront réalisés prochainement, y compris sur le tronçon non encore contrôlé à ce jour. Sur la base de ce dernier, les réparations ponctuelles seront réalisées dans les meilleurs délais sur les défauts impliquant une diminution de la capacité des collecteurs, par exemple des raccordements saillants. En revanche, les défauts d'étanchéité ne seront pas réparés. En ce qui concerne le secteur au sud du PQ, aucune mesure particulière ne sera prise.

Les mesures de gestion des eaux pluviales doivent être intégrées à chaque nouvelle construction en accord avec l'autorité compétente.

Le plan général d'évacuation des eaux définit les dispositions à prendre au moment des demandes de permis de construire.

Energie et performance thermique des bâtiments

Les dispositions de la Loi sur l'énergie (LVLEne) et de son règlement (RLVLEne) sont applicables.

La Municipalité incite à des objectifs de qualité élevés quant aux performances thermiques des bâtiments (valeurs cibles selon la norme SIA 380/1), labels Minergie, Minergie Eco ou Minergie P, ainsi qu'à l'utilisation d'agents énergétiques à faible émission de polluants atmosphériques pour satisfaire les besoins en chaleur.

5. JUSTIFICATION

5.1 Nécessité de légaliser

Le PQ actuellement en vigueur date de 1975. Il est de fait ancien et inadapté aux besoins et projet de l'Institution l'Espérance, notamment du fait des périmètres restreignant le développement. De plus, il ne répond plus aux exigences légales.

Il a été décidé, en accord avec le SDT d'établir une révision du plan de quartier.

5.2 Démonstration de l'équipement ou possibilité d'équiper

Le terrain accueillant déjà des constructions, il est considéré comme équipé et raccordé aux réseaux communaux. L'augmentation de la constructibilité a un impact négligeable sur les équipements et réseaux communaux.

En ce qui concerne particulièrement la distribution de l'eau sur le site, le distributeur doit faire l'objet d'une mise en conformité au plus tard au moment de la mise en vigueur du plan. La direction de l'Institution a effectué une demande de subvention pour la rénovation et l'entretien de son réseau auprès du Service de la prévoyance et de l'aide social (SPAS) en date du 12 mars 2012 (disponible en annexe). Le dossier est en cours de traitement. A l'issue de l'assainissement du réseau, celui-ci sera repris par la commune.

6. CONFORMITE

6.1 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)

Le projet respecte les buts et principes régissant l'aménagement du territoire fixés par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire selon les 4 thèmes majeurs (articles 1 et 3 LAT) :

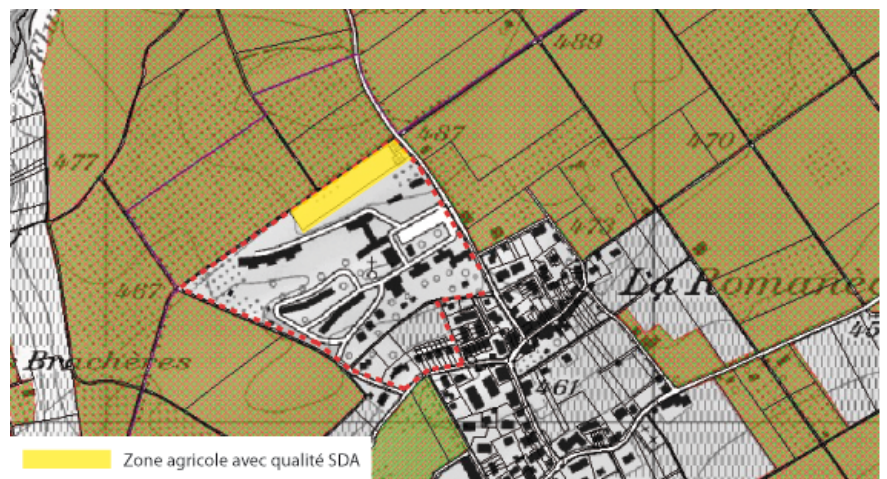
- > protection du milieu naturel
- > création et maintien du milieu bâti harmonieusement aménagé
- > développement de la vie sociale et décentralisation
- > maintien des sources d'approvisionnement.

6.2 Maintien des sources d'approvisionnement

Le périmètre du PQ ne comprend pas de surface d'assolement (ci-après SDA). En revanche, le PQ offre la possibilité de redonner environ 1 hectare à la zone agricole.

Par ailleurs, cette surface en zone agricole possède toutes les qualités pour être inscrites au cadastre des surfaces d'assolement, les parcelles agricoles alentours étant toutes colloquées en SDA. Elle constitue ainsi une réserve en SDA pour la commune.

Figure 13 : Surface d'assolement (source : Géoplanet)



6.3 Ordonnance sur la protection des eaux

Le périmètre du PQ est en secteur Au de protection des eaux. Conformément à l'Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux) du 28.10.1998), on ne mettra pas en place des installations qui présentent un danger particulier pour les eaux, plus précisément :

- > la construction de réservoirs dont le volume utile dépasse 250'000 l et qui sont destinés à l'entreposage de liquides qui, en petite quantité, peuvent polluer les eaux. L'autorité peut accorder des dérogations pour des motifs importants
- > des installations qui sont situées en-dessous du niveau moyen de la nappe souterraine. L'autorité peut accorder des dérogations lorsque la capacité d'écoulement des eaux du sous-sol est réduite de 10 % au plus par rapport à l'état non influencé par les installations en question.

Figure 14 : Secteur de protection des eaux (source : Géoplanet)



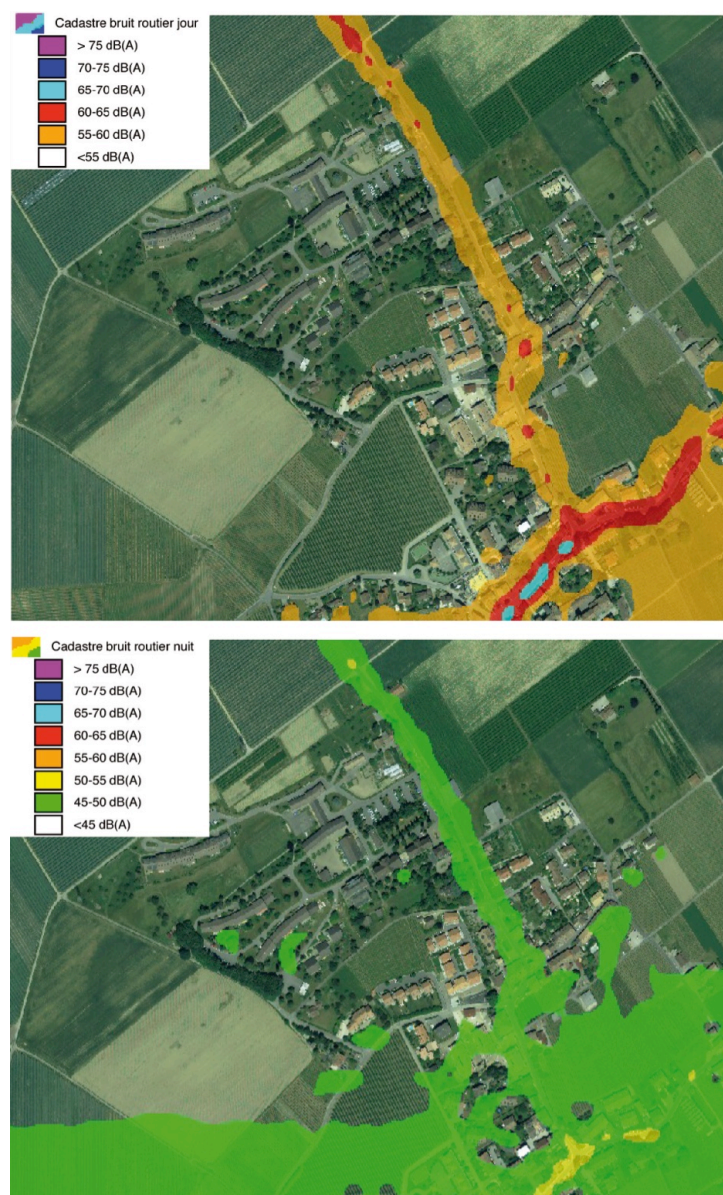
6.4 Ordonnance sur la protection contre le bruit

La principale base légale applicable est l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB). Doivent être respectés :

- > L'article 9 : le trafic généré par le futur PQ ne doit pas entraîner un dépassement des valeurs limites d'immission (VLI) le long des axes routiers sollicités, ou un accroissement sensible (>+0.5 dBA) des niveaux sonores si ceux-ci sont déjà aujourd'hui dépassés
- > L'article 7 : les nouvelles installations projetées dans le PQ ne doivent pas entraîner un dépassement des VLI pour le voisinage. Le projet ne comportant pas d'installations particulières bruyantes, ce point n'est pas jugé déterminant à ce stade du projet.

En application de l'article 44 de l'OPB du 15.12.1986, un degré de sensibilité II (DS II) est attribué à l'ensemble de la zone d'installations parapubliques et à la zone d'habitation de faible densité. Un degré de sensibilité III (DS III) est attribué à la zone agricole. Selon le cadastre cantonal, c'est la situation diurne qui est déterminante. Les VLI du DS II et les VLI DSIII ne sont pas dépassées, ce qui ne nécessite pas de prendre des dispositions particulières.

Figure 15 : Cadastre du bruit (source : Géoplanet)



6.5 Ordonnance fédérale sur les lignes électriques et Ordonnance fédérale sur les rayons non ionisants

Une ligne à haute tension traverse le nord-ouest du périmètre du PQ. En application de la législation en vigueur, un couloir de 38 m par rapport à l'axe de la ligne à haute tension est déterminé, à l'intérieur duquel les nouvelles constructions et les modifications de la surface déterminante de plancher des bâtiments existants ne sont pas autorisées.

6.6 Plan directeur cantonal (PDCn)

Le plan directeur cantonal est entré en vigueur en août 2008.

Le principe de base qui sous-tend le plan directeur cantonal est le développement territorial durable. L'élaboration du PQ a respecté ce principe par une démarche de partenariat entre les différents acteurs concernés (autorité communale, services cantonaux, urbanistes et propriétaires), la recherche de la qualité dans l'aménagement, le respect de l'environnement et le renforcement des composantes territoriales (paysages, cadre urbanisé).

Le développement du PQ s'inscrit en cohérence avec plusieurs stratégies, lignes d'actions et mesures du Plan directeur cantonal. Il s'agit en particulier de :

A Coordonner mobilité, urbanisation et environnement

A2 Développement d'une mobilité multimodale

En particulier, le projet répond à la mesure A23 « mobilité douce » puisqu'il renforce les cheminements présents sur le site.

A3 Protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités

En particulier, le projet répond à la mesure A35 « rayonnement non ionisant » en définissant comme inconstructible le corridor ORNI.

F Préserver les terres agricoles

F1 Préserver les terres agricoles

En particulier, le projet répond à la mesure F12 « surface d'assolement » puisqu'il propose de rendre environ 1 ha à la zone agricole et de l'inscrire au cadastre des surfaces d'assolement.

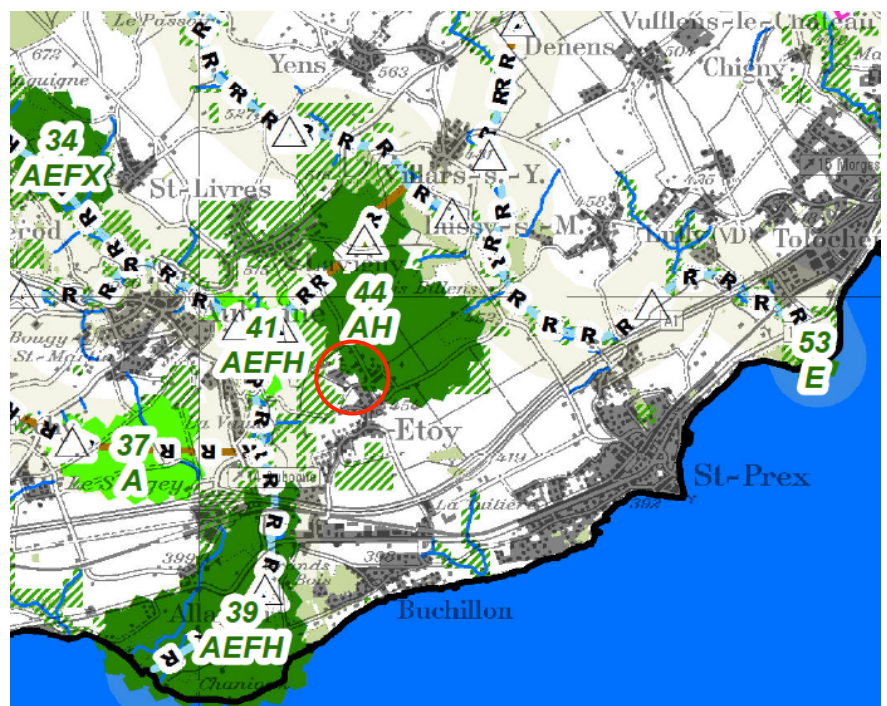
6.7 Réseau écologique cantonal REC

Le réseau écologique cantonal (REC) est un ensemble d'éléments naturels ou semi-naturels permettant à la biodiversité d'évoluer dans un espace garantissant la survie des populations, notamment au travers d'échanges et de déplacement d'individus.

Le REC identifie le tiers de la surface à l'est du périmètre comme un territoire d'intérêt biologique prioritaire (TIBP) à conserver en l'état, notamment pour les sous-réseaux agricoles et humides. Les TIBP sont considérés comme les maillons de base essentiels du réseau qui constituent les réservoirs dans lesquels peuvent se dérouler le cycle vital de la majorité des espèces d'intérêt.

Le PQ est conforme aux objectifs du REC puisqu'il fixe des principes de conservations des espaces végétalisés et oblige à leur pérennisation. Par ailleurs, le règlement précise que les essences exotiques figurant sur les listes noires et grises publiées sous l'égide de la Confédération sont interdites.

Figure 16 : Extrait du REC



Légende

Réseau hydrographique	Liaisons biologiques	Territoires d'intérêt biologique supérieur (TIBS)
Limites régionales	R R d'importance régionale	Corridors faunistiques d'importance suprarégionale (hors VD)
Aire forestière	L L lacunes (régionales)	Zones nodales ou d'extension du REN (hors VD)
Grands lacs	S S d'importance suprarégionale	Territoires d'intérêt biologique prioritaire (TIBP)
Obstacles importants à la dispersion	Liaisons à renforcer	à conserver
	Liaisons amphibies	à renforcer
	Liaisons terrestres	lacunes
	Localisation potentielle	

6.8 Planification communale

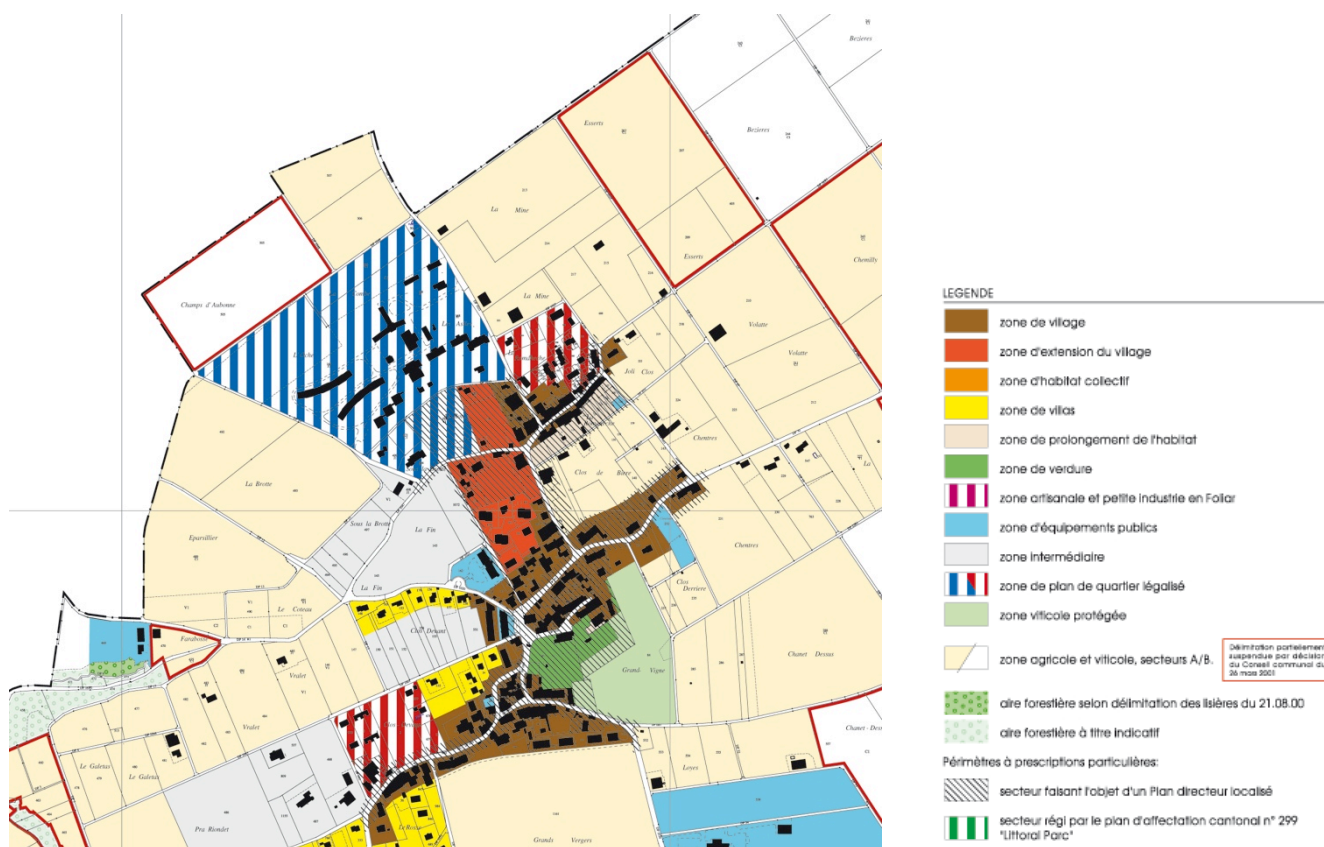
6.8.1 Plan général d'affectation

Le Plan général d'affectation (ci-après PGA) de la commune a été révisé et mis en vigueur le 30 août 2002. Le secteur de l'Oche et la Combe est colloqué en zone de plan de quartier.

En conséquence, le présent PQ est conforme au PGA du 30 août 2002, dans le sens où l'affectation est déterminée par un plan de quartier.

Le plan de quartier du 12 septembre 1975 sera abrogé par la présente planification.

Figure 17 : Plan général d'affectation



6.8.2 Dangers naturels

Le périmètre du PQ n'est pas concerné par la carte indicative des dangers.

7. PRISE EN COMPTE DES ASPECTS FONCIERS

7.1 Analyse des servitudes

L'ensemble des servitudes est disponible en annexe.

Zone d'utilité publique : parcelle 168

La parcelle 168 fait l'objet des servitudes suivantes :

Servitude	Servant/Dominant	Prise en compte dans le PQ
ID 2001/001864 canalisation d'eau	Servant	Cette servitude est conservée
ID 2001/001863 : plantations	Servant	Cette servitude est conservée
ID 2001/001862 : restriction au droit à bâtir	Servant	L'aire d'implantation des constructions respecte la servitude
ID 2001/001869 : canalisation	Dominant	Cette servitude est conservée
ID 2001/001868 : restriction au droit à bâtir	Dominant	Cette servitude est conservée
ID 2001/001867 : restriction au droit à bâtir	Dominant	Cette servitude est conservée
ID 2001/001866 : passage à pied et pour tous véhicules et toutes canalisation quelconques	Dominant	Cette servitude est conservée
ID 2001/001861 : canalisations d'égouts	Dominant	Cette servitude est conservée
ID 2011/000723 : canalisations souterraines d'électricité et droits accessoires	Servant	Cette servitude est conservée
ID 2011/000722 : passage à pied et pour tous véhicules	Servant	Cette servitude est conservée
ID 2011/000721 : usage d'utilisation de local	Servant	Cette servitude est conservée
ID 2001/001886 : canalisation de câbles de télé-communication	Servant	Cette servitude est conservée

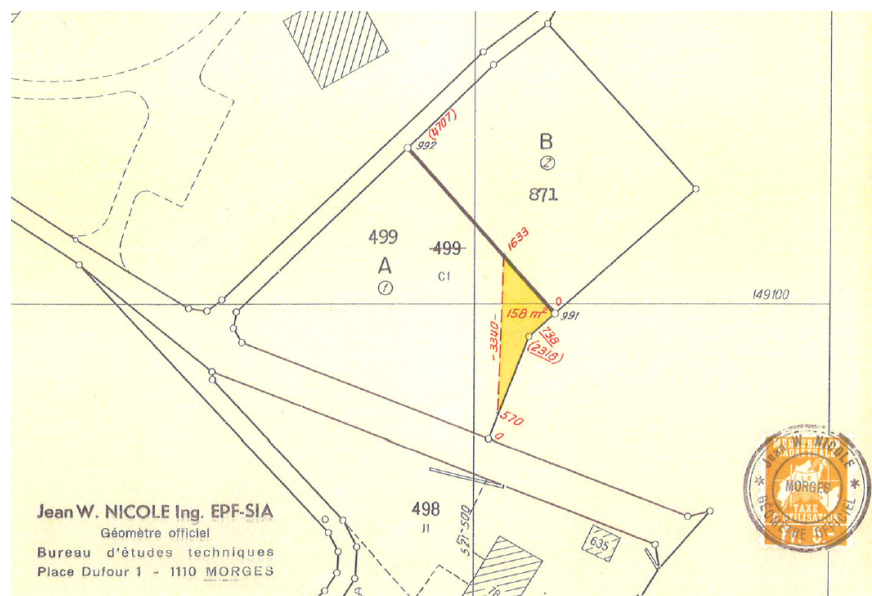
Zone d'habitation de faible densité

Les parcelles sises dans la zone d'habitation de faible densité font l'objet des servitudes suivantes :

Parcelle	Servitude	Servant/Dominant	Prise en compte dans le PQ
499	ID 2003/001790 : canalisation d'égouts	Dominant	Cette servitude est conservée
499	ID 2003/001791 : canalisation d'eau potable	Servant	Cette servitude est conservée
871	ID 2002/003237 : restriction LATC	mention	Mention conservée
871	ID 2003/001790 : canalisation d'égouts	Dominant	Cette servitude est conservée

En particulier, la restriction LATC 2002/003237 mentionne qu'une surface de 158 m² de la parcelle n° 499 ne sera pas prise en compte pour une demande de permis de construire, vu qu'elle est comptée pour la parcelle voisine n° 827.

Figure 18 : Extrait de la mention LATC



Après discussion avec le SDT-AF (M. Pittet) du 1^{er} octobre 2013, il a été établi que cette mention n'entre pas en contradiction avec la présente planification et qu'elle pourra faire l'objet d'une négociation une fois le PQ entré en vigueur.

Par ailleurs, les parcelles n° 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, et 1437 font l'objet des servitudes suivantes :

Servitude	Prise en compte dans le PQ
ID 2001/001861 : canalisation d'égouts	Cette servitude est conservée
ID 2001/004366 : passage à pied, pour tout véhicules et canalisations quelconques	Cette servitude est conservée
ID 2001/004555 : passage à pied, pour tout véhicules et canalisations quelconques	Cette servitude est conservée
ID 2001/004368 : canalisation quelconques	Cette servitude est conservée
ID 2001//004488 : restriction LATC	Conservée
ID 2001/004370 : vues droites et obliques	Cette servitude est conservée
ID 2001/004371 : vues droites et obliques	Cette servitude est conservée
ID 2001/004372 : vues droites et obliques	Cette servitude est conservée
ID 2001/004373 : vues droites et obliques	Cette servitude est conservée

Concernant particulièrement la restriction LATC 2001/004488, après discussion avec le SDT-AF (M. Pittet) du 1^{er} octobre 2013, il a été établi que celle-ci n'entre pas en contradiction avec la présente planification. Cette restriction pourra être renégociée une fois l'entrée en vigueur du PQ afin de l'ajuster aux nouveaux droits à bâtir.

7.2 Modification du parcellaire

Le DP communal 10 et 1023 sont élargis de 2.00 mètres en amont sur l'ensemble de son tracé. Ceci fait l'objet d'une convention entre l'Institution l'Espérance et la Municipalité pour la cession du terrain nécessaire. Ces modifications de DP seront mises à l'enquête publique simultanément au PQ.

La limite des parcelles 168-503 fait l'objet d'une modification de limite parcellaire afin de faire coïncider les limites de parcelles avec les limites de zones.

Le nouvel état foncier figure sur le plan.

8. CONSULTATION

8.1 Examen préalable

Le dossier, approuvé par la Municipalité, a été soumis aux services cantonaux pour examen préalable le 5 novembre 2012.

L'examen préalable du dossier par les services cantonaux a eu lieu du 5 novembre 2012 au 19 mars 2013.

Un ultime contrôle du dossier par le SDT avant l'enquête publique a été effectué du 22 octobre au 15 novembre 2013. Le SDT a notifié son accord pour une soumission à l'enquête publique.

8.2 1^{ère} Enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 11 janvier 2014 au 9 février 2014. Pendant cette période, une délégation de la Municipalité et l'urbaniste ont répondu aux questions de la population lors d'une mise à disposition qui se déroula le 22 janvier 2014.

Durant le délai imparti pour l'enquête publique, le projet a suscité quatre oppositions :

- > 3 oppositions portant sur le montant de la taxe sur les équipements techniques, jugée trop élevée ;
- > 1 opposition portant sur :
 - la prolongation de l'aire d'accès ;
 - la gestion des eaux ;
 - les mouvements de terre ;
 - le libellé de la mesure d'utilisation du sol ;
 - la hauteur maximale des constructions de la zone d'habitation de faible densité.

Ces oppositions ont été traitées par le Conseil communal et certaines d'entre elles ont fait l'objet d'amendements (voir ci-après).

8.3 Adoption par le Conseil communal

Lors de sa séance du 30 juin 2014, le Conseil communal d'Etoy a approuvé le présent plan de quartier avec l'ajout des amendements suivants.

8.3.1 Plan

Aire d'accès et de stationnement

Suite à l'enquête publique et à l'opposition demandant une prolongation de l'aire d'accès et de stationnement de la zone d'habitation de faible densité, le Conseil communal propose de prolonger cette aire, conformément à la demande de l'opposant. L'opposition a été jugée pertinente, compte tenu qu'elle garantit l'accès actuel au garage du requérant.

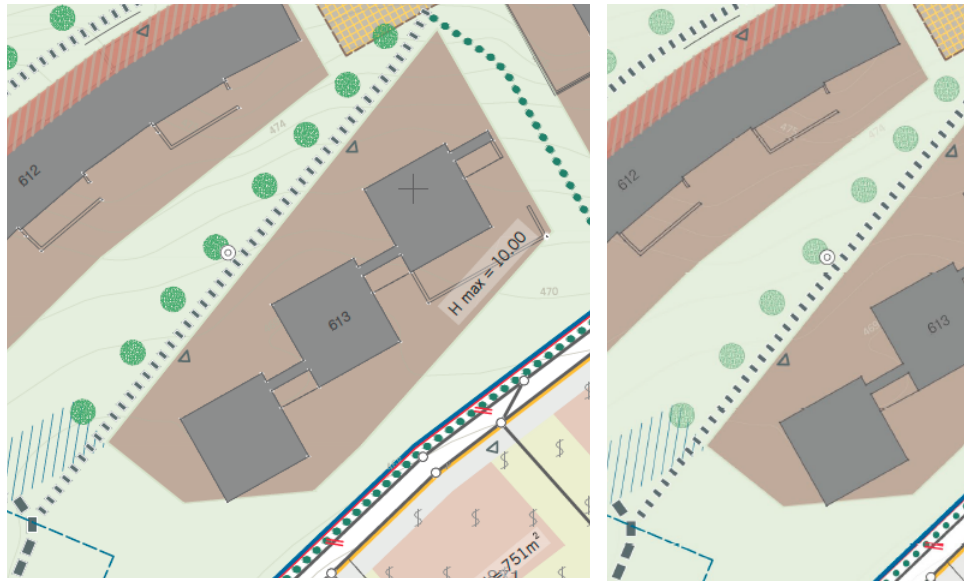
Figure 19 : Prolongation de l'aire d'accès et de stationnement



Hauteur maximale des constructions de l'aire d'implantation des constructions sise au sud-ouest de la zone d'installations parapubliques

Afin de limiter l'impact des constructions du périmètre d'implantation des constructions sise au sud-ouest de la zone d'installations parapubliques sur le chemin du Rôti, le Conseil communal à voter un amendement modifiant la hauteur des constructions de ce périmètre de H max = 10.00 m à H max = 8.00 m.

Figure 20 : Etat avant amendement (gauche) et après selon amendement (droite)



8.3.2 Règlement

Suite à l'enquête publique et dans le cadre de la procédure d'adoption par le Conseil communal, les amendements au règlement suivants ont été votés :

- A) Modification des dispositions constructives de l'aire d'implantation des constructions sise au sud-est de la zone d'installations parapubliques ;
- B) Précision des dispositions liées à la participation financière des propriétaires sis dans la zone d'habitation de faible densité ;
- C) Hauteur des constructions de la zone d'habitation de faible densité.

A) Modification des dispositions constructives de l'aire d'implantation des constructions sise au sud-est de la zone d'installations parapubliques

Le Conseil communal, sur recommandation de la commission d'urbanisme, souhaite limiter l'impact des futures constructions sises dans cette aire. Pour ce faire, le Conseil communal demande de limiter les surfaces de plancher constructives et la hauteur des constructions. Ainsi les articles suivants du RPQ font l'objet d'amendements :

Article 3.1.1 Subdivision

L'article 3.1.1 est modifié de la manière suivante :

- « La zone d'installations parapubliques est divisée en différentes aires, soit :
- > aire d'implantation des constructions à l'intérieur desquelles s'édifient impérativement les constructions ;
 - > aire d'implantation des constructions de la zone d'installations parapubliques avec une surface de plancher déterminante (SPd max.) fixée en plan ;
 - > aire d'accès et de stationnement ;
 - > aire des espaces à caractère de place et Allée des Peupliers ;
 - > aire de parc ».

Article 3.1.2 Mesure d'utilisation du sol

L'article 3.1.2 est modifié de la manière suivante :

« La mesure d'utilisation du sol est définie par une surface de plancher déterminante (SPd) de 51'206 m² attribuée à l'ensemble de la zone **incluant 4'200 m² de SPd sises dans l'aire d'implantation des constructions de la zone d'installations parapubliques avec une surface de plancher déterminante fixée en plan.**

Toute demande de permis de construire présente la portion de m² utilisée pour les nouvelles constructions et le solde de constructibilité après réalisation ».

Article 3.2.3 Hauteur

L'article 3.2.3 est modifié de la manière suivante :

« La hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère est fixée en plan pour chaque aire d'implantation des constructions de la zone d'installations parapubliques.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport à l'angle sortant de la construction le plus défavorable, soit au niveau du terrain naturel, soit au niveau du terrain aménagé si celui-ci se situe en dessous du terrain naturel.

Pour l'aire d'implantation des constructions de la zone d'installations parapubliques avec une surface de plancher déterminante fixée en plan, la hauteur des constructions est limitée à :

- > 8 m à la corniche et 12 m au faite en cas de toiture en pente ;
- > 10 m à l'acrotère pour les toitures plates. Dans ce cas, aucun gabarit supplémentaire n'est autorisé hormis pour des superstructures nécessaires aux constructions ».

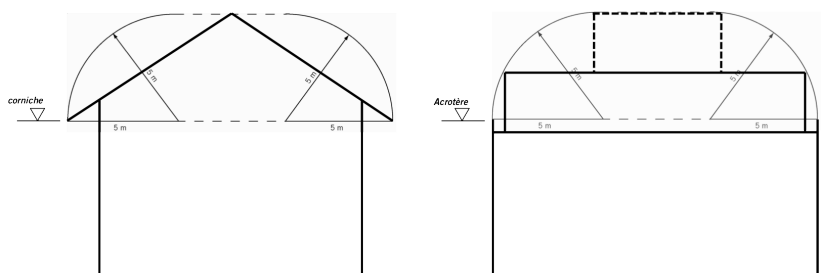
3.2.4 Toiture

L'article 3.2.4 est modifié de la manière suivante :

« La toiture des bâtiments est libre à l'intérieur d'un gabarit formé à partir de deux arcs de cercle d'un rayon de 5 m chacun, *exception faite de la toiture des bâtiments sis dans l'aire d'implantation des constructions de la zone d'installations parapubliques avec une surface de plancher déterminante fixée en plan dont les dispositions y relatives sont traitées à l'art. 3.2.3* ».

Ce gabarit est retourné sur les deux façades les plus longues uniquement. La longueur de façade est mesurée en plan aux angles sortants.

Schémas :



B) Précision des dispositions liées à la participation financière des propriétaires sis dans la zone d'habitation de faible densité ;

Suite à une observation formulée lors de l'enquête publique et afin d'éviter toute confusion avec la taxe de raccordement aux réseaux communaux, l'article 4.1.3 est modifié et la destination de l'affectation de la taxe de participation financière des propriétaires est précisée comme suit.

Article 4.1.3 Participation financière des propriétaires

L'article 4.1.3 est modifié de la manière suivante :

Equipements techniques

« Conformément à l'article 50 LATC, les propriétaires contribuent financièrement à l'adaptation des réseaux routiers cantonal et communal, *du réseau d'évacuation et d'épuration des eaux* que nécessite la réalisation du plan. Cette contribution s'élève à 25.-/m² de surface de la parcelle ».

Equipements internes au quartier

« Les propriétaires assument la réalisation et l'entretien des équipements collectifs, des espaces communs et des éventuels aménagements liés à la protection

contre le bruit. L'entretien et la gestion sont organisés par le biais de servitudes, syndicats AF d'entretien, règlements de copropriété, ou autre forme juridique ».

C) Hauteur des constructions de la zone d'habitation de faible densité.

Lors de l'enquête publique, une opposition a été formulée au sujet de la hauteur maximale hors tout fixée pour la zone d'habitation de faible densité. Fixée initialement à 13.00 m, l'opposant a demandé de réduire cette hauteur à 11.00 m.

Le Conseil communal n'a pas souhaité modifier la hauteur à 11.00 m et ce pour les raisons suivantes :

- > Inégalité de traitement par rapport à la zone d'habitation voisine ;
- > Réduction de la hauteur des constructions à 11.00 m : ne permet pas de réaliser la constructibilité définie par le PQ et correspondant à la densité minimale admise par le PDCn ;
- > Esthétique des constructions : les dispositions de l'art. 4.3.5 Toiture, imposant des pentes de toit de min. 30°, ne peuvent être respectées avec une hauteur totale hors tout de 11.00 m.

Cependant, le Conseil communal souhaite réduire la hauteur totale hors tout à 12.00 m, ce qui correspond à la hauteur des constructions voisines (hors zone concernée) et qui permet de réaliser l'entier de la constructibilité attribuée.

En ce sens, l'article 4.3.4 est modifié.

Article 4.3.4 Hauteur

L'article 4.3.4 est modifié comme suit :

« La hauteur maximale à la corniche est fixée à 8.00 m et la hauteur maximale hors tout est fixée à ~~13.00~~ 12.00 m.

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau moyen du terrain naturel, calculé en prenant la moyenne des cotes aux angles extrêmes du bâtiment ».

L'ensemble de ces modifications a fait l'objet d'un examen préalable des services de l'État (le 30 juillet 2014) et fait l'objet d'une enquête publique complémentaire.

8.4 2^{ème} enquête publique

Les modifications énoncées ci-devant ont été soumises à une 2^{ème} enquête publique du dossier qui s'est déroulée du 6 septembre 2014 au 5 octobre 2014. Durant l'enquête publique, aucune remarque ni opposition n'ont été formulées.

Les modifications du PPA ayant été adoptées par le Conseil communal dans sa séance du 30 juin 2014 et étant donné qu'aucune opposition n'a été formulée lors de la 2^{ème} enquête publique, le dossier peut dès lors être transmis au Département compétent pour approbation.

8.5 Approbation et mise en vigueur

Le dossier est envoyé au Département compétent pour une approbation préalable par la Cheffe du Département. Les recours, dans un délai de 30 jours, au Tribunal administratif sont possibles. Les articles 31 ss LJPA sont applicables. Le dépôt d'un referendum auprès de l'autorité compétente est possible dans un délai de 20 jours.

9. CONCLUSION

Dans le cadre de la procédure d'approbation des plans, l'article 47 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) demande de démontrer, d'une part, la conformité aux buts et principes de l'aménagement du territoire et d'autre part, la prise en compte des observations émanant de la population.

Concernant le premier point, le projet est conforme aux planifications communale, cantonale et régionale (chapitre 6).

Concernant les consultations et le suivi de la procédure, le projet est soumis à la procédure telle que décrite dans le chapitre 8.

Le PQ et le règlement qui l'accompagne sont soumis à examen préalable par la Municipalité au Département compétent.

Der
et

Ultime contrôle du Service du
développement territorial (SDT)

Examen préalable des amendements
Service du développement territorial (SDT)
