

COMMUNES D'ALLAMAN, AUBONNE, ETOY, SAINT-PREX

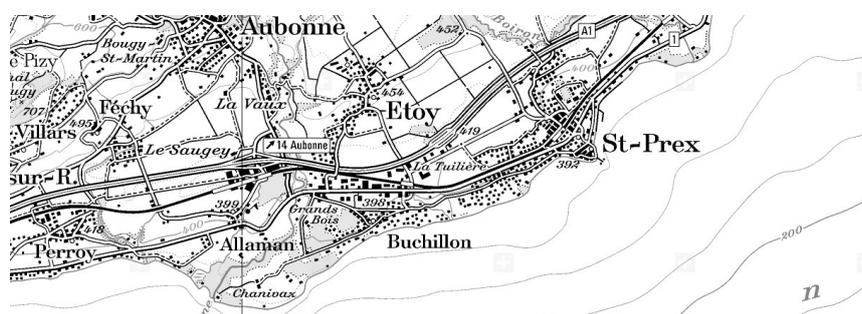
MODIFICATION DU PAC "LITTORAL PARC" N°299 BIS
SUITE AUX ARRÊTS DE LA CDAP D'OCTOBRE 2014

RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

SELON ART. 47 OAT

VERSION ENQUÊTE PUBLIQUE

FÉVRIER 2024



MODIFICATION DU PAC N°299 BIS "LITTORAL PARC"

RAPPORT D'AMENAGEMENT SELON ART. 47 OAT

TABLE DES MATIERES

Contexte et objectif.....	5
Description du projet.....	6
Adaptations du plan.....	6
Adaptations réglementaires.....	10
Déroulement de la procédure	15
Justification du projet	17
Nécessité de donner suite aux arrêts de la CDAP	17
Nécessité de légaliser en zone à bâtir selon l'art. 15 LAT	17
Equipement existant ou possible selon l'art. 19 LAT	17
Aptitude a la construction selon art. 89 LATC – dangers naturels.....	17
Conformité du projet	18
Protection du milieu naturel et du patrimoine	18
Création et maintien du milieu bâti	18
Conformité selon l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB).....	18
Développement de la vie sociale et décentralisation.....	25
Maintien des sources d'approvisionnement	25
Cohérence du projet avec le foncier (art. 50 LATC)	26
Concertation, information et participation de la population.....	26
Garantie de la disponibilité des terrains (art.52 latc)	26
Taxe sur la plus-value (art.5 lat et art. 64 à 70 latc)	26
Cohérence avec le plan de mesures opair 2018	27
Conformité au plan directeur cantonal.....	27
Conclusion	30
Annexes.....	31

CONTEXTE ET OBJECTIF

Un plan d'affectation cantonal N°299 (PAC) régissant le périmètre du pôle économique Littoral Parc a été approuvé en 1996. Dès 2008, ce plan a subi une révision afin de mieux répondre aux objectifs de mixité et de gestion du trafic ainsi que pour renforcer l'identité paysagère du site. Ce plan, nommé PAC N°299 bis, a été approuvé préalablement par le Département le 10 novembre 2011 et est aujourd'hui en vigueur, à l'exception des dispositions annulées par la CDAP suite aux recours (cf. ci-dessous).



Extrait PAC N°299 bis, 2011

9 recours émanant de communes et de privés ont été formulés. Le 7 octobre 2014, la CDAP (Cour de droit administratif et public du tribunal cantonal) communique ses décisions suite aux recours. Les conséquences de ces décisions se résument ainsi :

Dispositions annulées du PAC N°299 bis (non entré en vigueur)

1. Dans le secteur S, annulation des deux zones de verdure et de la zone mixte sur les parcelles N°655, 659, 660, 661, 662 et 1540 de la commune d'Etoy ;
2. Au motif d'une inégalité de traitement entre les commerces existants et ceux à venir, annulation des alinéas 2 et 3 de l'art. 6 du règlement du PAC N°299 bis (implantation de nouveaux commerces et extension) ;

L'implantation de nouveaux commerces, y compris les show-room et les sites d'exposition, n'est pas autorisée après l'entrée en vigueur du présent règlement, à l'exception de kiosque lié à une activité de service ou touristique.

Les commerces déjà existants, et pour lesquels les seuils de génération de trafic permis par le PAC n'ont pas été atteints, sont autorisés à s'étendre dans le respect du règlement en vigueur.

Extrait du règlement du PAC N°299 bis, 2011, art. 6 al. 2 et 3 (dispositions annulées)

3. Annulation de l'art. 39 du règlement du PAC N°299 bis (mise à la charge des propriétaires) ;

Si le trafic journalier de pointe excède le 130% du trafic journalier moyen autorisé pour un bien-fonds et que des mesures ou des aménagements propres à assurer la fluidité du trafic sont nécessaires, le propriétaire du bien-fonds concerné devra assumer les charges financières liées à la mise en place de ces mesures.

Extrait du règlement du PAC N°299 bis, 2011, art. 39 (dispositions annulées)

4. Contestation de la lisière forestière sur la parcelle n°1544.

Mesures à entreprendre par le DIT et autres autorités cantonales

5. Modifier le plan de mesures OPair Lausanne-Morges pour y intégrer le périmètre de Littoral Parc ;
6. En fonction des objectifs d'assainissement du plan de mesures OPair modifié, engager une planification complémentaire adéquate, sur l'ensemble du périmètre du PAC, traitant toutes les sources d'atteinte à l'environnement, soit celles provenant des installations existantes et celles provenant des installations futures, de façon coordonnée et conforme au principe de l'égalité de traitement ;
7. Engager une nouvelle planification dans le secteur S à même de tenir compte des contraintes environnementales sur le logement envisagé, en particulier le bruit ;
8. Dans le cadre de la mise en œuvre de la nouvelle planification, consulter et associer la commune de Buchillon (en plus des communes dont le territoire est affecté) ;
9. Engager une procédure de constatation de nature forestière concernant la parcelle 1544 (consort NICKL) ;
10. Intégrer au RPAC les modifications rédactionnelles proposées en cours de procédure et portant sur l'art. 33.

La présente modification du PAC N°299 bis a pour objectif de répondre aux décisions de la CDAP, en coordination avec le plan de mesure OPAIR et sa fiche spécifique concernant Littoral Parc. Le PAC N°299 bis en vigueur a été approuvé en 2011. Dans le but de garantir la pérennité du plan, la présente adaptation du PAC se limite strictement aux adaptations demandées et/ou cadrées par la CDAP dans les arrêts de 2014. La révision globale du plan ne pourra être envisagée qu'à partir de 2026.

DESCRIPTION DU PROJET

Le dossier de PPA est constitué du plan au 1:2'000, du règlement (avec en annexe le plan de référence de l'arborisation structurante) et du rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT. Ce dernier comprend également, en annexes,

- la notice technique, Révision du PAC 299 « Littoral Parc » Aspects « déplacements – mobilité », Transitec, décembre 2021.
- le Rapport technique du Plan des mesures OPair, chapitre Pôle fonctionnel – Littoral Parc, DGE, 2018, adopté par le Conseil d'Etat le 6.02.2019 ;
- la Fiche PF-1-Littoral Parc, Plan des mesures OPair, DGE, 2018.
- les simulations des immissions du bruit routier (annexe 4) et industriel (annexe 5), Prona Romandie, janvier 2023.
- Étude « prise en compte des dangers naturels dans le plan d'affectation cantonal (PAC) n°299 bis, Littoral Parc, CSD ingénieurs, décembre 2023

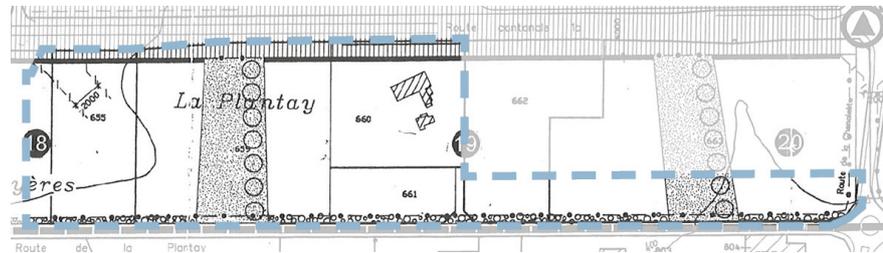
ADAPTATIONS DU PLAN

Le périmètre de la modification du plan comprend deux secteurs :

- le secteur S abrogé par les arrêts de la CDAP de 2014 (nouvelle dénomination secteur Plantay);
- une portion de la parcelle 1544 dans le secteur H.

Le secteur S

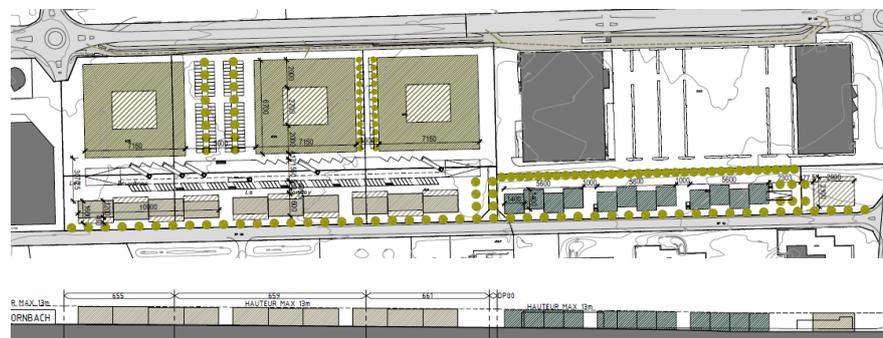
La zone mixte et la zone de verdure du projet de PAC 2011 ont été annulées dans ces secteurs.



Extrait du PAC de 1996, avec indication du périmètre annulé (zone mixte et de verdure) du PAC de 2011

Ce secteur a fait l'objet d'un examen approfondi de la part du service juridique de la DGTI qui parvient à la conclusion que son statut juridique est aujourd'hui incertain. De ce fait, il recommande de s'opposer à toute demande de permis de construire dans ce périmètre en évoquant l'art. 47 LATC, dans l'attente de l'entrée en vigueur de la nouvelle planification. Une mise à jour est donc nécessaire pour ce secteur, objet principal de la présente modification du PAC n°299 bis.

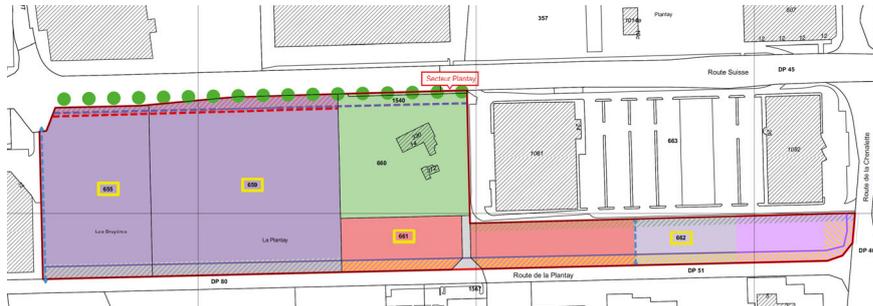
En respect de la 4^e révision du PDCn (mesure A11.), la commune d'Etoy peut accueillir un potentiel de 182 habitants (voir annexe 6) dans son périmètre de localité à densifier (voir annexe 8). Les autorités cantonales et le commune d'Etoy ont décidé de développer l'ensemble de ce potentiel dans la part du secteur Plantay située dans le périmètre de localité à densifier. Ainsi la zone d'habitation de moyenne densité doit pouvoir permettre d'accueillir au maximum 182 habitants pour un équivalent de 9'100 m² du SPd. La zone doit s'étendre sur une surface maximale de 7'280 m² pour respecter la densité minimale requise pour un site stratégique selon le PDCn, correspondant à un IUS de 1.25. La faisabilité de ces exigences avec les règles constructives du PAC a été vérifiée par les mandataires (FM+A) et une vision d'aménagement établie par les bureaux SCOPE développement et STUDIOENTO a été élaborée et présentée au COPIL en mai 2019.



extrait vision d'aménagement, SCOPE et STUDIOENTO, mai 2019

Sur ces bases d'une analyse urbanistique plus fine de la situation, conformément à la demande de la CDAP, la proposition de plan localise ce potentiel le long de la route de la Plantay, en face des habitations existantes au-delà du périmètre du PAC. Les futures habitations du nouveau « secteur Plantay » (ancien « secteur S ») sont situées à

l'intérieur du périmètre de localité à densifier d'Ettoy, à proximité de la gare CFF. L'aménagement des habitations en retrait de la route cantonale permet en outre de les protéger des nuisances sonores.



LEGENDE :

- Périmètre de la modification du PAC 299 bis
- Secteur Plantay
- Zone d'activités économiques 15 LAT - A
- Aire de transition
- Aire de la contre-allée
- Zone d'activités économiques 15 LAT - B
- Aire de protection contre le bruit A
- Aire de protection contre le bruit B
- Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT
- Zone de verdure 15 LAT - B
- Zone de desserte 15 LAT
- ● ● Arborisation obligatoire
- Aire de maintien de l'arborisation
- Liaisons mobilités douces publiques (tracé indicatif)
- 655 Disponibilité des terrains (parcelle soumise à l'art. 50 bis selon RPAC 299 bis)
- Limites des constructions**
- Fronts d'implantation nouveau
- Fronts d'implantation abrogé
- Limite des constructions abrogée
- Hors secteur Plantay
- Zone d'activité
- Secteur de restriction glissement de terrain superficiels spontanés
- Aire forestière (indic. / constatation effective)

extrait Modification du PAC N°299 bis (février 2024), secteur Plantay

Les surfaces dédiées aux activités dans le secteur « Plantay » sont organisées de manière à favoriser l'implantation d'activités selon le principe général de « la bonne activité au bon endroit ». Ainsi, la partie est de parcelle n°662, située à l'intérieur du périmètre de localité à densifier, est affectée aux activités tertiaires denses en emplois (zone d'activités économiques 15 LAT-B) et compatible avec la zone d'habitation voisine. Cette localisation permet de créer un accès direct aux activités tertiaires depuis la route de la Chenalette. Le trafic généré par les activités sur la route de la Plantay et les nuisances pour les habitations voisines peuvent ainsi être minimisés.

Les parcelles n°655 et 659, situées à l'extérieur du périmètre de localité à densifier, sont affectées aux activités industrielles et artisanales (zone d'activités économiques 15 LAT-A). Les futurs bâtiments d'activités pourront constituer un « barreau » de protection contre les nuisances de la route Suisse pour les habitations existantes au sud. Le degré de sensibilité au bruit III et les mesures de disponibilité réglementaire (cf. ci-dessous) favorisent l'implantation de plusieurs entreprises à haute valeur ajoutée dans cette zone, au détriment d'activités « lourdes », peu denses et moins compatibles avec les habitations existantes. Une aire de transition non constructible de 10 m de large, à arboriser, permettra en plus d'établir une transition visuelle vers le quartier d'habitation au sud. L'organisation obligatoire de l'accès à ces activités depuis le giratoire existant de la route Suisse, par la création d'une contre-allée ne permettant pas de nouvel accès direct depuis la route Suisse, évite la génération supplémentaire de trafic sur la route de la

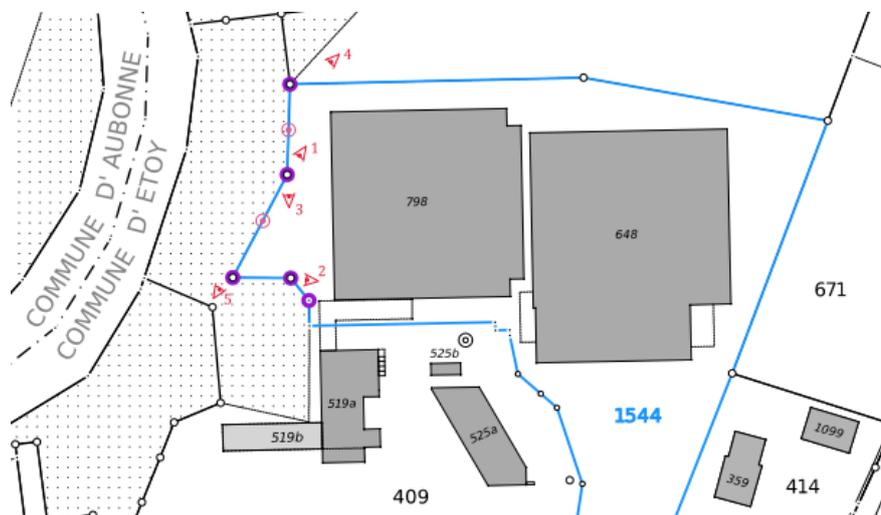
Plantay et minimise ainsi l'augmentation des nuisances liées au trafic pour les habitations.

La parcelle n°660, occupée par une ferme, ne peut pas être intégrée à la zone d'activités économiques 15 LAT-A parce que les propriétaires ne sont pas disposés à signer les conventions de disponibilité et d'accès nécessaires. Elle est affectée à la zone de verdure 15 LAT-B, inconstructible, et permet ainsi de maintenir un « poumon de verdure » dans un environnement très densément bâti, ainsi qu'une réserve pour une éventuelle affectation ultérieure.

Les deux aires d'arborisation structurantes traversant le secteur « Plantay » (structures paysagères n°5 et n°6) ont été supprimées dans ce secteur. Dans la zone d'activités économiques 15 LAT-A (structure paysagère n°5), l'abandon de la structure favorise une utilisation rationnelle du sol et une meilleure protection des habitations au sud contre le bruit de la route Suisse. L'abandon de la structure paysagère n°6 sur la parcelle n°662 favorise la continuité entre le tissu urbain résidentiel existant au sud et les habitations et activités tertiaires à développer. Les aires d'arborisation structurantes du PAC en vigueur ne s'intègrent à aucune structure paysagère de l'échelle géographique supérieure ou voisine. Leur interruption en limite du secteur « Plantay » n'a de ce point de vue pas d'impact négatif sur le paysage. La nouvelle aire de transition, celle de maintien de l'arborisation existante et la zone de verdure 15 LAT-B compensent en plus les surfaces d'espaces arborisés perdus.

Portion de la parcelle 1544, secteur H

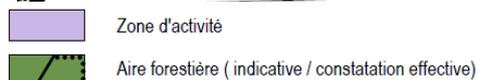
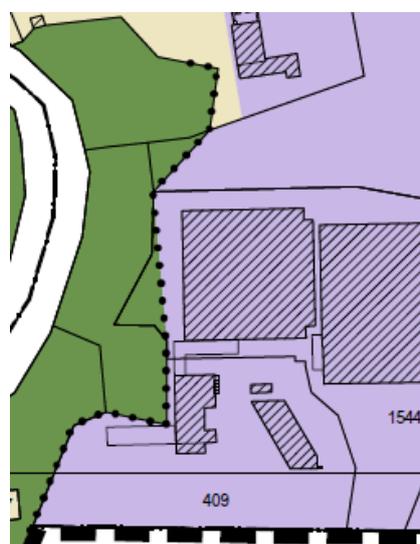
En réponse à la demande de l'arrêt de la CDAP du 7 octobre 2014, une constatation de lisière forestière a été réalisée par l'inspecteur des forêts le 3 avril 2017 (voir ci-dessous).



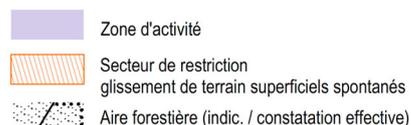
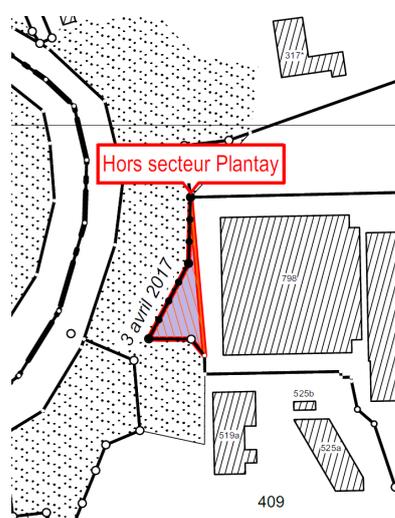
Extrait du plan « Croquis d'implantation, Bureau d'études Rossier SA, Aubonne, 4.4.17 »

Une portion de la parcelle 1544, de 193 m², qui était affectée à l'aire forestière selon le plan de 2011 devient zone d'activité, conformément à la constatation du 3 avril 2017. Sur cette portion de parcelle, la coordination avec la thématique des dangers naturels est également assurée.

Ces limites des lisières ont été reportées sur le plan d'affectation et sont mises à l'enquête publique en même temps que le plan et le règlement dans le cadre de la révision du PAC 299 bis. A l'issue de la procédure, ces lisières sont définitives.



Extrait PAC N°299 bis



extrait Modification du PAC N°299 bis (2024)

ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES

Le règlement est également adapté pour répondre aux décisions de la CDAP et pour des mises en conformité aux planifications supérieures. D'autres adaptations viennent clarifier ou préciser certaines dispositions pour une meilleure interprétation du règlement. Toutes les modifications réglementaires par rapport au PAC de 2011 sont mises en évidence. A l'exception de l'art. 33 et du nouveau chapitre II bis Secteur Plantay- adaptés sur la base de demandes spécifiques de la CDAP - les modifications du RPAC constituent un ensemble de mesures coordonnées par le plan de mesures OPair de l'Agglomération Lausanne Morges, conformément à la demande de la CDAP.

art. 5 Précision du rôle de l'organisme de gestion

Cette précision vient renforcer et préciser le rôle de l'organisme de gestion, qui se voit explicitement attribuée la tâche du pilotage du plan de mobilité de site (art. 5 et art. 38), pour lequel un répondant est désigné à cet effet. Cette disposition s'inscrit en parfaite coordination avec la fiche de mesures OPair.

art. 6 Interdiction de nouvelles surfaces commerciales, sauf offre de proximité de petite taille.

Le rapport du plan des mesures (voir annexe 2) OPair mentionne en particulier que "du fait de l'important potentiel de développement subsistant dans le périmètre de Littoral Parc, l'objectif du plan des mesures OPair est de limiter l'augmentation du trafic afin de

ne pas péjorer la situation localement et de ne pas compromettre les objectifs d'assainissement de l'agglomération" et que "le développement de Littoral Parc doit s'accompagner de mesures visant le report modal vers les transports publics et la mobilité douce pour les activités existantes et futures". Pour y parvenir, il est notamment proposé d'agir sur l'affectation, en restreignant le développement des activités commerciales afin de contenir l'augmentation du trafic, en particulier aux heures de pointe.

En interdisant les nouvelles surfaces utiles (SU) affectée au commerce, l'art. 6 favorise directement les autres affectations qui ne viennent pas charger le réseau aux périodes les plus critiques du point de vue du trafic, en premier lieu les heures de pointes du samedi après-midi. Grâce à une combinaison de mesures favorisant le report modal, on estime que l'augmentation de trafic pourra être contenue à 10'000 véhicules par jours et à 1'000 véhicules en heure de pointe (soir de semaine). Sans mesure, on estime qu'environ 16'000 véhicules supplémentaires pourraient être générés au sein du périmètre du PAC.

Le nouveau dispositif réglementaire du PAC relatif aux commerces ne permet pas l'agrandissement d'ICFF existants, parce que le trafic généré par les commerces, notamment aux heures de pointe, ne peut pas être considéré comme étant supportable, compte tenu de l'analyse du PM OPAir. Le dispositif de la fiche D13 du PDCom ne permet l'agrandissement d'ICFF non conformes aux critères cantonaux que si le trafic généré est supportable. Les critères du PDCn pour l'admission d'ICFF ne sont actuellement remplis pour aucun type d'ICFF dans le périmètre du Littoral Parc.

art. 8 et chapitre II bis	Abandon de la zone mixte à Etoy (PAC 2011) au profit d'une nouvelle planification dans le périmètre secteur « Plantay », avec une localisation plus fine des logements par l'introduction d'une zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT en bordure de la route de la Plantay, moins exposée au bruit.
----------------------------------	---

La CDAP demande des précisions quant aux implantations du secteur S (2011) pour les constructions destinées à l'habitation, notamment pour une conformité au bruit routier.

Par rapport au projet de PAC N°299 bis de 2011, les secteurs S1, S2 et S3 sont remplacés par une planification ad hoc avec des nouvelles zones et mesures spécifiques, objet d'un nouveau chapitre du règlement (chapitre 2 bis Secteur Plantay).

Au nord en bordure de la RC-01, ce secteur est affecté soit à des activités secondaires (zone d'activités économiques 15 LAT-A), soit rendu inconstructible (zone de verdure 15 LAT-B). L'affectation pour cette nouvelle zone d'activités économiques 15 LAT-A diffère de la zone d'activité du PAC de 2011 dans la mesure où les activités tertiaires y sont exclues, à l'exception des surfaces administratives, d'exposition etc., assimilables à une activité industrielle ou artisanale en place. Ceci dans le but d'y favoriser l'implantation d'activités secondaires relativement peu denses en emplois, conformément au principe du PM OPAir de la "bonne activité au bon endroit", notamment en termes d'accessibilité. Du fait de ces affectations, dans cette partie proche de la RC1 du secteur Plantay nouvellement planifié, les exigences en matière de protection contre le bruit de la révision du PAC 299 sont donc applicables.

La parcelle n°660, occupée par une ferme abandonnée, est mise en zone de verdure 15 LAT-B. En l'absence de la volonté des propriétaires de développer leur parcelle pour des activités et de garantir l'accès ainsi que la disponibilité conformément à l'art. 52, al. 2, let. c, celle-ci ne peut pas être affectée à une zone d'activités. L'affectation en zone de verdure 15 LAT-B permet de supprimer cette réserve non-disponible durant les 15 années à venir et d'utiliser son potentiel de 8'200 m² ailleurs dans la région, dans le cadre de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités. La zone de verdure 15 LAT-B se justifie aussi dans le but de créer un "poumon" de verdure dans un territoire très urbanisé, avec peu d'espaces de respiration.

Au sud de la zone de verdure 15 LAT-B et vers l'est, à l'intérieur du périmètre de localité à densifier, une bande d'une quarantaine de mètres de largeur est affectée soit aux habitations, soit aux activités tertiaires. Pour ces secteurs la démonstration de la conformité à l'OPB est démontrée dans un chapitre dédié du présent rapport (page 18).

Les modifications apportées au PAC limiteront la hausse de trafic sur la route de la Plantay à environ 460 mouvements-véhicule /jours supplémentaires sur le tronçon le plus sollicité de la route de la Plantay (à proximité directe du giratoire), soit une hausse d'environ 65% par rapport à la situation actuelle. En effet, les accès aux activités du secteur Plantay s'organisent principalement depuis la route Suisse et la route de la Chenalette, mais une sortie sur la route de la Plantay pour la zone d'activités économiques 15 LAT-B s'avère indispensable pour des raisons techniques. Cette sortie sera aménagée le plus proche possible du giratoire de la Chenalette, dans le but charger le moins possible la route de la Plantay, réservée à l'accès des riverains. Le tourner à droite, pour emprunter la route de la Plantay sur toute sa longueur, sera interdit.

Art. 16 Réorganisation du règlement et création d'un chapitre spécifique au secteur bis à 16 Plantay.
nonies

Ces modifications sont apportées pour tenir compte des nouvelles dispositions constituant le cœur des adaptations envisagées. Elles visent également à fixer les règles requises conformément aux bases légales en matière de protection contre le bruit.

Art. 20 Abandon du facteur de complémentarité et de la prise en compte de la baisse induite par les plans de mobilité d'entreprise.

Ces modifications sont effectuées en cohérence avec les objectifs du plan de mesures OPair. En effet, de tels bonus constructifs entrent en contradiction manifeste avec les objectifs du plan OPair et les mesures proposées (dont plan de mobilité) qui visent justement à produire des effets allant dans le sens de la baisse des flux de véhicules.

Art. 21 Report de la capacité

La fiche Littoral Parc du Plan de mesures selon l'ordonnance sur la protection de l'air (PM OPair) demande de prendre des mesures de planification pour empêcher l'extension des commerces dans Littoral Parc. La possibilité actuelle du règlement du PAC de transférer des droits à bâtir d'une parcelle à l'autre selon l'art. 21 permettrait aux commerces de s'agrandir au détriment de la réalisation de projets d'activités autres que des commerces sur les parcelles dont les droits à bâtir sont transférés. Ceci va à l'encontre de l'objectif de ne pas admettre de nouvelles surfaces commerciales dans le site. C'est pourquoi le transfert de droits à bâtir pour l'agrandissement de commerces existantes a été interdit. Les commerces pourront s'agrandir en utilisant les droits à bâtir restants des parcelles sur lesquelles ils se trouvent.

Art. 21 bis Redéfinition des densités pour le secteur Plantay

Sur la base notamment des conclusions d'une étude test portant sur les implantations des activités et du logement dans le secteur, le projet détermine les densités jugées optimales, dans l'optique d'une utilisation rationnelle du sol et d'intégration des gabarits projetés, l'indice de masse proposé pour la zone d'activités économiques 15 LAT-A est de 6.5, permettant d'avoir des volumes adaptés. Concernant l'IUS (zones d'activités économiques B et zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT, il a été établi conformément aux indices minimaux concernant l'habitation à l'intérieur des sites stratégiques.

Art. 27 Prise en compte du secteur Au de protection des eaux pour les constructions souterraines

Il s'agit d'un rappel des dispositions légales en la matière.

Art. 33 Adaptations formelles et ajout du plan de référence en annexe du règlement.

Les modifications de l'art. 33 du PAC répondent aux exigences de la CDAP. Le plan de référence est annexé au règlement.

Art. 37 Réduction de l'offre en stationnement par l'imposition, conformément au plan de mesures OPair 2018, de l'application de la fourchette basse des normes VSS.

Dans son art. 37 sur le stationnement, le projet de modification du PAC contient le plus possible le nombre de place de stationnement "*en retenant pour les parkings liés à des activités un dimensionnement de l'offre au minimum des valeurs indicatives de la norme VSS correspondante (...)*". De façon indirecte, la suppression du facteur de complémentarité et de la prise en compte de la baisse effective de génération de trafic induite (voir art. 20 Cas particuliers) limite également l'offre en place de stationnement.

Art. 38 Précisions sur périmètre et modalités en lien le plan de mobilité de site

Le plan de mobilité de site est obligatoire et doit viser en premier lieu à appliquer le plan de mesure OPair. Ce dernier pouvant s'opposer aux particuliers, les dispositions du plan de mobilité de site pourront l'être également. De ce fait, les dispositions potestatives de la fin de l'art. 38 ont ainsi été supprimées.

Par ailleurs, le plan de mobilité de site pourrait mettre en place un système de contrôle des limites de trafic fixées par les permis de construire.

Art. 39 Obligation de réaliser un plan de mobilité d'entreprise pour les entreprises de plus de 50 employés.

Les effets escomptés de ces mesures, également en application des objectifs du plan de mesure OPair, représentent une diminution potentielle d'environ 1'000 mouvements de véhicules par jour selon les estimations faites dans le cadre de la notice Transitec Aspects « déplacement – mobilité » (annexe 1).

Art. 50 Délai exigé pour la réalisation des droits à bâtir
bis

Conformément à la LATC et à la fiche d'application de la DGTL « disponibilité des terrains », l'exigence de disponibilité des terrains fait l'objet d'un nouvel article. Il concerne les parcelles libres de constructions, du secteur Plantay, soit les parcelles 655, 659, 661 et 662 octroyant des droits à bâtir. Un délai de 7 ans est fixé afin que les droits à bâtir soient réalisés, a minima à des taux de réalisation variant entre 80% et 90% selon les zones concernées. En cas de non réalisation, la Commune percevra une taxe en application de la loi cantonale.

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

La décision du Département sur le PAC N°299 bis a été rendue le 10 novembre 2011.

9 recours de privés ou de municipalités ont été déposés suite à cette décision :

- recours AC.2011.0317 – Marcela Martin
- recours AC.2011.0322 – Municipalité de Buchillon
- recours AC.2011.0323 – Thury et Giriens
- recours AC.2011.0326 – INVISTA REAL ESTATE OPPORTUNITY FUND ETOY SARL
- recours AC.2011.0327 – PFISTER MEUBLES S.A.
- recours AC.2011.0328 – Municipalité de St-Prex
- recours AC.2011.0329 – Municipalités d'Allaman, d'Aubonne, d'Etoy, et de St-Prex
- recours AC.2011.0330 – Nickl
- recours AC.2011.0331 – IKEA S.A. et INTER IKEA CENTRE SWITZERLAND S.A.

Le recours AC.2011.0317 – Marcela Martin a été déclaré irrecevable par arrêt du 20 août 2013.

Le recours AC.2011.0326 – INVISTA REAL ESTATE OPPORTUNITY FUND ETOY SARL a été retiré, la cause étant rayée du rôle par décision du 9 janvier 2014.

La CDAP a rendu ses arrêts relatifs à ces recours le 7 octobre 2014, en annulant certains dispositifs et en demandant à l'autorité compétente d'entreprendre des démarches complémentaires (cf. chapitre Introduction).

La présente modification du PAC n°299 bis fait suite aux arrêts de la CDAP. Elle a formellement débuté par l'attribution du mandat le 30 juillet 2015 par le Département du territoire et de l'environnement au groupe de mandataires.

De nombreuses séances internes techniques (GT) et plusieurs séances politiques (COFIL), incluant les communes, ont permis d'aboutir à la présente proposition, établie en partenariat étroit avec le service juridique du SDT et la DGE pour les aspects de coordination avec la planification OPair.

Le projet d'adaptation du PAC n°299 bis a été soumis à un premier examen préalable en 2017. L'examen a été interrompu en raison d'un problème de dimensionnement de la zone d'habitation du secteur S, mais a servi à orienter la coordination avec les services de l'Etat. Le projet d'adaptation du PAC 299bis a été soumis à un deuxième examen préalable en 2021. Le rapport d'examen préalable n'a été fourni qu'en 2023 en raison d'une suspension de l'examen pour mener des compléments d'étude liés au bruit. Le projet du PAC 299bis a ensuite fait l'objet d'une consultation des communes conformément à l'art. 12 LATC, du 12 juillet au 6 décembre 2022. La commune voisine de Buchillon a également été consultée, conformément aux arrêts de la CDAP. Les remarques des communes ont mené à des études complémentaires et à des adaptations du projet, soumises à un nouvel examen des services concernés en printemps 2023

Organisation du projet

Le projet a nécessité les compétences techniques suivantes en fonction des thématiques traitées :

- Urbanisme et pilotage : Fischer Montavon + Associés
- Environnement : Prona Romandie
- Mobilité : Transitec
- Dangers naturels : CSDIngénieurs
- Travaux de géomètre : Bureau d'étude Rossier SA

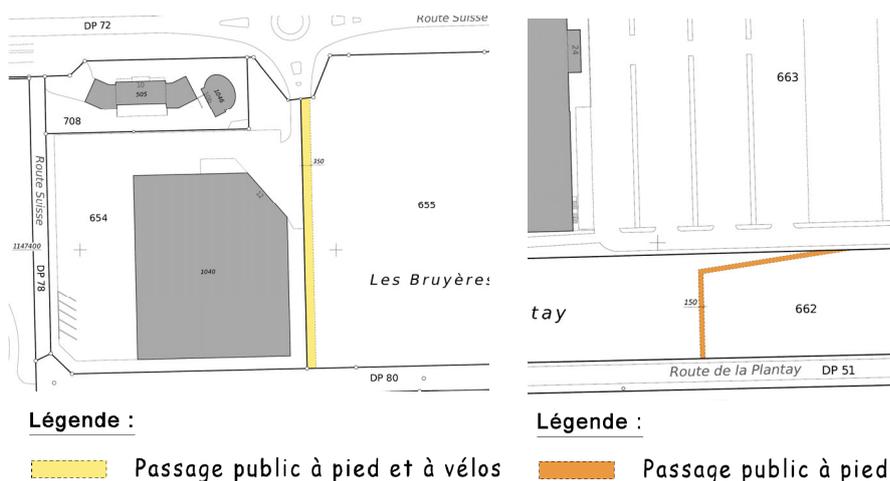
L'orientation stratégique du mandat a été confiée au Comité de pilotage (COPIL), constitué :

- d'un représentant de chaque commune territoriale,
- d'un représentant de l'association régionale (ARCAM),
- d'un représentant de la DGTL, de la DGMR, de la DGE-DIREV et du SPECo.

Un groupe technique, composé de collaborateurs des 4 services représentés au COPIL ainsi que d'un représentant technique des communes, assurait le suivi technique du mandat.

Le présent projet de modification du PAC Littoral Parc a été validé lors de la séance du COPIL du 2 octobre 2020. Il est transmis pour examen préalable aux services de l'Etat.

Suite à l'examen préalable du 7 juillet 2022 (annexe 7), le projet de modification du PAC Littoral Parc est adapté en vue de sa mise à l'enquête publique, en coordination avec des projets routiers (servitude de passage à pied – Lieu-dit La Plantay – et servitude de passage à pied et à vélo – Lieu-dit Les Bruyères ») qui garantissent le caractère public des liaisons de mobilités douces traversant le secteur Plantay. Ces servitudes sont mises à l'enquête publique simultanément au projet de PAC.



Extrait des plans de constitutions de servitudes, Rossier SA, janvier 2024

JUSTIFICATION DU PROJET

NÉCESSITÉ DE DONNER SUITE AUX ARRÊTS DE LA CDAP

Les arrêts imposent une mise à jour du PAC n°299 bis, dont la justification est indiquée dans le chapitre « Description du projet ».

NÉCESSITÉ DE LÉGALISER EN ZONE À BÂTIR SELON L'ART. 15 LAT

L'affectation de la portion d'aire forestière parcelle 1544 en zone à bâtir correspond à la nature des lieux.

Dans le secteur Plantay, aucune nouvelle zone à bâtir n'est attribuée. La modification de la zone à bâtir pour la création de la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT permettant du logement répond au besoin des 15 ans par sa conformité avec le PDCn.

Le potentiel en habitant par commune et selon le type d'espace est défini par la mesure A11 du PDCn. Ainsi la Commune d'Etoy a un périmètre de localité à densifier qui lui permet d'accueillir 182 habitants dans celui-ci. Comme indiqué précédemment, les autorités cantonales et la Commune d'Etoy ont décidé de développer l'ensemble de ce potentiel dans la part du secteur Plantay située dans le périmètre de localité à densifier.

EQUIPEMENT EXISTANT OU POSSIBLE SELON L'ART. 19 LAT

Les périmètres du projet de modification du PAC sont équipés.

APTITUDE A LA CONSTRUCTION SELON ART. 89 LATC – DANGERS NATURELS

La révision du PAC tient compte de la problématique des dangers naturels, qui est intégrée au PAC au moyen d'un « secteur de restriction – glissement de terrain superficiels spontanés » (art. 34 bis du RPAC) L'analyse fine de la situation ayant conduit aux prescriptions du règlement a été effectuée par le bureau CSD, dont l'étude figure en annexe 9 du présent rapport. Les conclusions de leur étude sont reproduites ci-après :

Le territoire délimité par le PAC n°299 bis des communes d'Allaman, Aubonne, Etoy et Saint-Prex est exposé à des dangers naturels de glissements superficiels spontanés (GSS). La parcelle traitée est constructible, sous réserve de restrictions locales ou dispositions constructives devant être mises en œuvre.

Des dispositions constructives proportionnées à cette situation permettent de limiter très fortement l'exposition aux dangers et la vulnérabilité des objets de manière à limiter efficacement les risques pour le bâti et les personnes.

CSD a réalisé l'évaluation des dangers naturels de la zone étudiée en se basant sur les méthodologies en vigueur au moment de la réalisation de son travail. Cette évaluation des dangers naturels limitée à l'emprise du PAC ne se substitue pas à une évaluation locale de risque (ELR) ni à des études géotechniques.

CONFORMITÉ DU PROJET

PROTECTION DU MILIEU NATUREL ET DU PATRIMOINE

(art. 1 al. 2a et art. 3 al. 2 LAT)

Le périmètre de la planification se situe en secteur Au de protection des eaux, dans lequel il est interdit de mettre en place des installations qui sont situées au-dessous du niveau moyen de la nappe souterraine. La profondeur des constructions souterraines doit ainsi être limitée en fonction du niveau piézométrique moyen de la nappe. Selon l'importance des constructions souterraines projetées (profondeur en particulier), une étude hydrogéologique de faisabilité sera exigée lors de la demande de permis de construire.

CRÉATION ET MAINTIEN DU MILIEU BÂTI

(art. 1 al. 2b et art. 3 al. 3 LAT)

Pour la conformité générale, voir chapitre cohérence avec le Plan Directeur Cantonal.

CONFORMITÉ SELON L'ORDONNANCE SUR LA PROTECTION CONTRE LE BRUIT (OPB)

Situation et base légale

Tel que défini, des logements et des activités tertiaires sont prévus le long de la route de la Plantay. L'affectation en zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT et en zone d'activités économiques 15 LAT-B (tertiaire) des parcelles 661 et 662 occasionnera de futures constructions comprenant des pièces à usage sensible au bruit. Ces bâtiments généreront également du trafic supplémentaire sur la route de la Plantay.

Selon l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB), à l'art. 29, les nouvelles zones à bâtir ne peuvent être délimitées que si les valeurs de planification (VP) sont respectées pour tous les futurs locaux à usage sensible au bruit.

Art. 29 Délimitation de nouvelles zones à bâtir et de nouvelles zones requérant une protection accrue contre le bruit

1 Les nouvelles zones à bâtir destinées à des bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit, et les nouvelles zones non constructibles qui requièrent une protection accrue contre le bruit, ne peuvent être délimitées qu'en des secteurs où les immissions de bruit ne dépassent pas les valeurs de planification ou en des secteurs dans lesquels des mesures de planification, d'aménagement ou de construction permettent de respecter ces valeurs.

A l'art 9, l'OPB précise que l'utilisation accrue des voies de communication ne doit pas entraîner de dépassement des valeurs limites d'immission ou ne doit pas être perceptible.

Art. 9 Utilisation accrue des voies de communication

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

a. un dépassement des valeurs limites d'immission consécutif à l'utilisation accrue d'une voie de communication

ou

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

L'augmentation des émissions est considérée comme perceptible si elle est supérieure à 0.5 dB(A).

Les valeurs limites d'exposition au bruit du trafic routier sont fixées dans l'annexe 3 de l'OPB, celles pour le bruit de l'industrie et des arts et métiers à l'annexe 6 de l'OPB, en fonction du degré de sensibilité (DS) de la zone. Ces valeurs sont de 5 dB(A) plus élevées pour les locaux d'exploitation dont l'usage est sensible au bruit (art. 42 OPB).

Pour chaque genre de bruit, les annexes fixent donc les valeurs limites d'exposition au bruit. Le bruit du trafic routier ainsi que le bruit de l'industrie et des arts et métiers sont ainsi traités et évalués séparément. Selon l'art. 40 al. 2 de l'OPB, les sources de bruit doivent être sommées par même genre de bruit.

Sources

Les principales sources de nuisances sonores routières sont la route cantonale RC 1, la route nationale N01 au nord ainsi que la route communale de Plantay (route de la Plantay) et la route de la Chenalette. Le respect de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) est vérifié pour un horizon futur avec un développement du PAC et une génération de trafic sur les axes routiers.

Les parkings des centres commerciaux Migros et Livique sont considérés comme du bruit de l'industrie et des arts et métiers au sens de l'annexe 6 OPB. Il en va de même pour le bruit provenant des ventilations, aérorefroidisseurs, quais de déchargement et armoires électriques pour les panneaux photovoltaïques. Le respect de l'ordonnance sur la protection contre le bruit sera également vérifié pour ces sources de bruit. Pour classer ce type de bruit, le terme « bruit industriel » est habituellement utilisé.

Données de base

Les données concernant le trafic ont été reprises de l'étude réalisée par le bureau Transitec (Révision du PAC 299 « Littoral Parc » Aspects « déplacements – mobilité », rapport technique octobre 2010). Les compléments comprenant l'impact sur les axes routiers des développements du PAC prévus, des conditions d'accès à la parcelle n°662 ainsi que des évaluations des charges de trafics sur les axes environnants et de la circulation sur le parking de la parcelle n°663 ont permis de préciser localement les données de trafic (Notice technique, Révision du PAC 299 « Littoral Parc » Aspects « déplacement – mobilité » Transitec, 2021).

La part de véhicules bruyants n'étant pas précisée pour toutes les routes, elle a été estimée à 10 % pour le jour et 5 % pour la nuit pour les calculs lorsqu'elle était manquante. Le tronçon concerné de la RC 1 a une vitesse limitée à 60 km/h. La route de la Plantay est à 50 km/h. L'hypothèse d'une limitation de la vitesse sur la route de la Plantay à 30 km/h a également été étudiée (cf. fin de chapitre).

La localisation des ventilations et autres sources en toiture se base sur des photos aériennes ainsi que des visites in-situ.

Emissions

Les principales émissions sonores futures pour le bruit routier sont présentées dans le tableau suivant :

Route	TJM [véh./j]	Vitesse [km/h]	Véhicules bruyants [véh./j]		Emissions [dB(A)]	
			jour	nuit	jour	nuit
RC 1	12'050	60	6.3	4.9	78.3	68.1
N01	89'905	120	10.4	9.8	90.9	84.2
Route de Plantay, segment 1	1'360	50	10	5	68.7	59.1
Route de Plantay, segment 2	880	50	10	5	66.8	57.2
Route de Plantay, segment 3	700	50	10	5	65.8	56.2
Route de Plantay, segment 4	90	50	10	5	56.9	47.3
Route de la Chenalette	3740	50	9.9	5.4	73.2	59.8

Emissions du bruit routier

Les émissions pour les sources du bruit industriel sont issues de mesurages. Les émissions de bruit du parking ont été évaluées sur la base de la norme VSS 640 578. Le détail des émissions se trouve dans le tableau ci-dessous :

Sources	Emplacement	Puissance acoustique	Remarque
Quai déchargement	Façade Ouest bât. Migros	101	Mesurage livraison après-midi
Quai déchargement	Façade Est bât. Livique	91	Estimé sur la base des mesurages
Aérefroidisseur 6	Toiture Migros	72	Mesurage
Aérefroidisseur 4	Toiture Migros	70	Estimé sur la base des mesurages
Aérefroidisseur 2	Toiture Migros	67.2	Mesurage
Ventilation A	Toiture Migros	65.2	Mesurage
Ventilation B	Toiture Migros	87.6	Mesurage
Ventilation C	Toiture Migros	68.6	Mesurage
Ventilation D	Toiture Migros	75.4	Mesurage
Ventilation E	Toiture Livique	62	Mesurage
Ventilation F	Toiture Livique	61	Mesurage
Ventilation G	Toiture Livique	56.8	Mesurage
Ventilation H	Toiture Livique	60	Mesurage
Armoire PV	Toiture Migros	80.4	Mesurage
Parking			Selon VSS 640 578

Emissions des sources du bruit industriel

Immissions

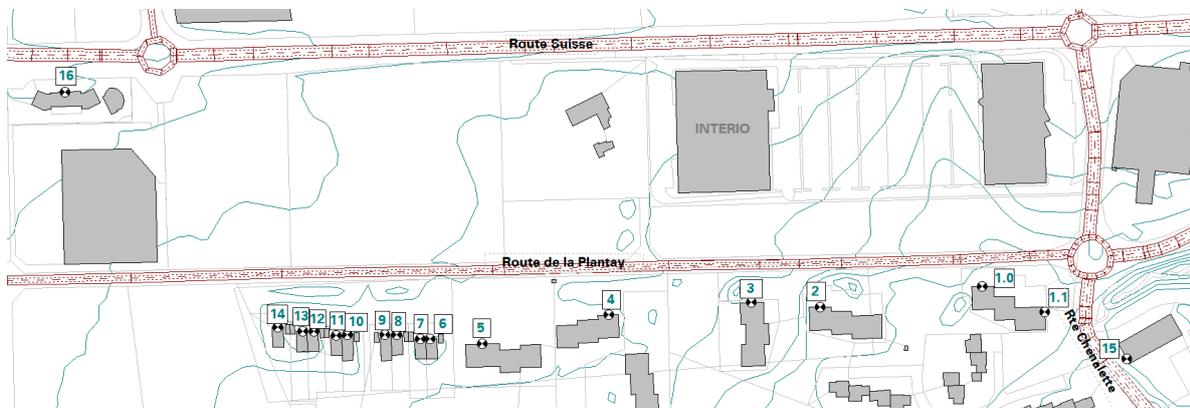
Les immissions ont été évaluées à l'aide d'un modèle 3D de calcul de bruit réalisé dans le programme CadnaA, version 2022 MR2. Ce modèle prend en compte la topographie ainsi que les bâtiments existants (obstacles au bruit routier). Les bâtiments existants le long de la route de la Plantay, de la route de la Chenalette et de la route Suisse ont été évalués au premier étage sur la façade la plus exposée. Les parcelles 661 et 662 (zones d'habitation de moyenne densité 15 LAT et d'activités économiques 15 LAT-B) ont été évaluées sur chaque façade et étage de six bâtiments fictifs placés selon les distances limites aux autres parcelles définies (tracés ébauchés uniquement dans le cadre de ces calculs). Les émissions présent en compte ont été présentées précédemment (cf. tableaux des émissions du bruit routier et des sources du bruit industriel). L'évaluation des immissions du bruit routier prend le cas le plus défavorable soit un état futur avec génération de trafic sur les axes routiers.

Article 9 OPB

Les points d'évaluation des immissions de l'état futur avec développement du PAC pour les bâtiments existants de la route de la Plantay ainsi que pour deux bâtiments le long de la route Suisse et de la route de la Chenalette sont présentés dans le tableau et la figure ci-dessous :

Numéro de point	Localisation (Commune d'Etoy)	Niveau d'évaluation calculé [dBA]		DS	VLI [dBA]		Dépassement des VLI [dBA]	
		Jour	Nuit		Jour	Nuit	Jour	Nuit
1.0	Rte de la Plantay 5	56	46	II	60	50	-	-
1.1	Rte de la Plantay 1	58	46	II	60	50	-	-
2	Rte de la Plantay 7	52	42	II	60	50	-	-
3	Rte de la Plantay 13	52	43	II	60	50	-	-
4	Rte de la Plantay 61	50	41	II	60	50	-	-
5	Rte de la Plantay 67	50	41	II	60	50	-	-
6	Rte de la Plantay 73	50	42	II	60	50	-	-
7	Rte de la Plantay 75	50	42	II	60	50	-	-
8	Rte de la Plantay 77	51	43	II	60	50	-	-
9	Rte de la Plantay 79	52	44	II	60	50	-	-
10	Rte de la Plantay 81	52	44	II	60	50	-	-
11	Rte de la Plantay 83	52	44	II	60	50	-	-
12	Rte de la Plantay 85	51	43	II	60	50	-	-
13	Rte de la Plantay 87	51	43	II	60	50	-	-
14	Rte de la Plantay 89	51	43	II	60	50	-	-
15	Rte Chenalette 10	60	50	II	60	50	-	-
16	Rte Suisse 10	64	53	III	65	55	-	-

Points d'évaluation des immissions de bruit routier pour les bâtiments existants

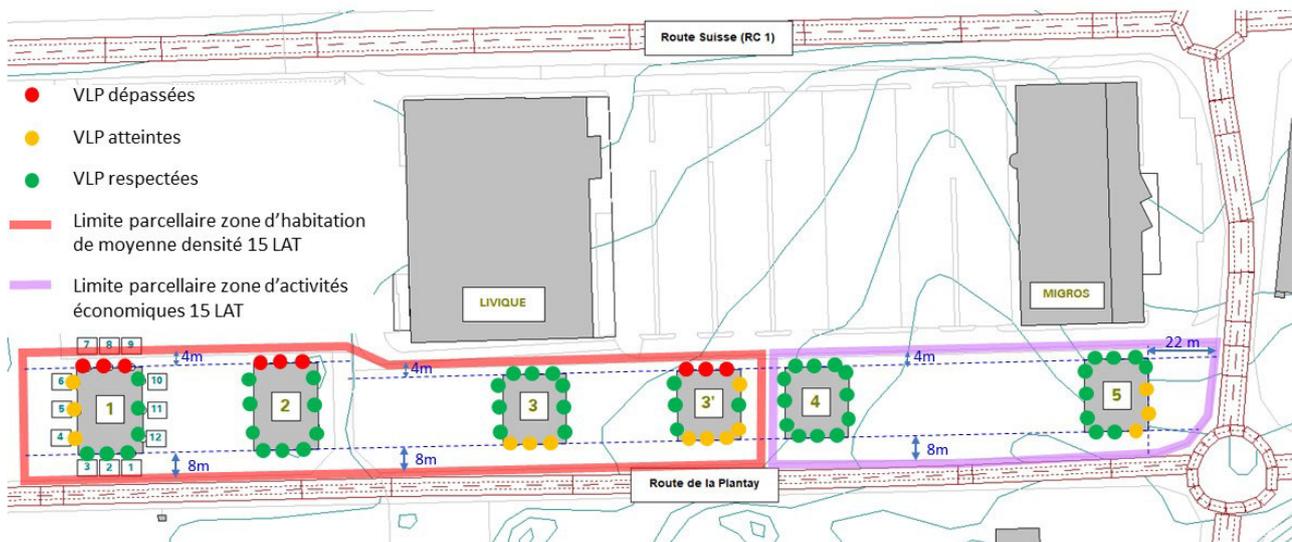


Situation des points d'évaluation des immissions de bruit routier avec numéro de point correspondant pour les bâtiments existants

Sur cette base, aucun dépassement supplémentaire n'est à relever pour les bâtiments évalués le long des axes routiers avec la génération du trafic liée au développement du PAC. Les valeurs limites d'immission DS II, soit 60 dB(A) de jour et 50 dB(A) de nuit, sont respectées pour les bâtiments existants le long de la route de la Plantay et pour le bâtiment de la route de la Chenalette 10. Les valeurs limites d'immission DS III, soit 65 dB(A) de jour et 55 dB(A) de nuit, sont respectées pour le bâtiment de la route Suisse 10.

Article 29 OPB – Bruit routier

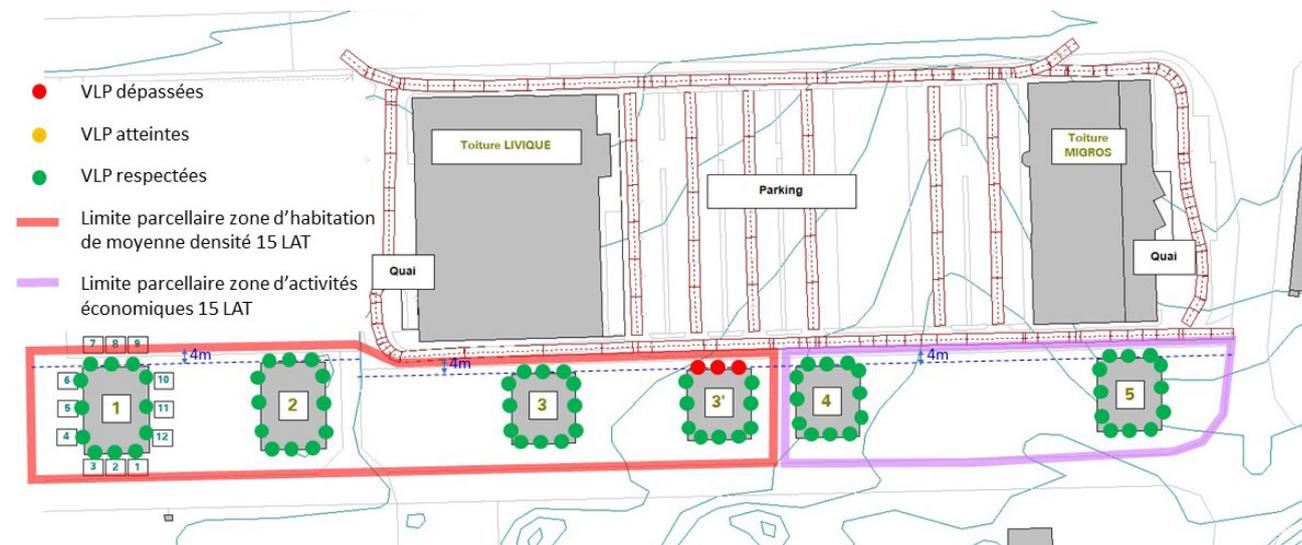
Les points d'évaluation des immissions de six bâtiments fictifs pour la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT et la zone d'activités économiques 15 LAT-B sont présentés à l'annexe 4.1 et dans la figure ci-dessous (la numérotation suit la même logique que pour le bâtiment 1). Les bâtiments 1 à 3 se situent dans la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT tandis que les bâtiments 4 et 5 dans la zone d'activités économiques 15 LAT-B. Les points d'évaluations permettent d'estimer les valeurs d'immissions et les dépassements des valeurs limites d'exposition au bruit par façade. Dans cette configuration, les façades Nord des bâtiments fictifs 1, 2 et 3 de la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT ont des dépassements des valeurs de planification DS II de 1 dB(A) de jour et de 2 dB(A) de nuit. Pour les autres façades ainsi que pour toutes les façades des bâtiments 3, 4 et 5, aucun dépassement des valeurs de planification DS II n'est constaté.



Situation des points d'évaluation des immissions de bruit routier avec numéro de point correspondant pour les bâtiments fictifs

Article 29 OPB – Bruit industriel

À la suite de l'évaluation des points d'immissions des six bâtiments fictifs pour le bruit industriel, des dépassements des valeurs de planification DS II de 3 dB(A) de jour sont observés sur la façade Nord du bâtiment 3. Pour les autres bâtiments de la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT et de la zone d'activités économiques 15 LAT-B, aucun dépassement des valeurs de planification DS II n'est constaté vis-à-vis du bruit industriel. Les résultats pour les six bâtiments fictifs sont présentés en annexe 5.



Situation des points d'évaluation des immissions de bruit industriel avec numéro de point correspondant pour les bâtiments fictifs

Mesures de protection contre le bruit du secteur Plantay

Les mesures de protection contre le bruit suivantes sont prévues pour les constructions de la Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT :

- Pour les locaux à usage sensible au bruit, des fenêtres sans ouvrant seront mises en place sur les façades Nord avec des dépassements des valeurs de planification.
- Pour les façades est et ouest, les ouvrants des locaux à usage sensible respecteront une distance minimale de 4 m à la limite Nord de la zone.
- En cas de réalisation d'ouvrant sur des locaux à usage sensible, le front d'implantation Sud des bâtiments sera à une distance minimale de 8 m de la limite Sud de la zone (assurée par l'aire de protection contre le bruit B) et le front d'implantation Nord des bâtiments sera à 4 m de la limite Nord de la zone (conformément à la distance à la limite selon art. 26).

Les mesures de protection contre le bruit suivantes sont prévues pour les constructions de la Zone d'activités économiques 15 LAT – B :

- En cas de réalisation d'ouvrant donnant sur les locaux à usage sensible, le front d'implantation Sud des bâtiments sera à une distance minimale de 8 m de la limite Sud de la zone (en dehors de l'aire de protection contre le bruit B).
- Aucun ouvrant donnant sur des locaux à usage sensible ne peut être réalisé dans l'aire de protection contre le bruit A (distance minimale de 22 m à la limite Est de la zone).

Conclusion

Les calculs réalisés permettent les conclusions suivantes :

- Avec le trafic supplémentaire futur généré, les valeurs de planification selon OPB sont dépassées de jour et/ou de nuit pour les parcelles 661 et 662 situées dans la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT et la zone d'activités économiques 15 LAT-B. Les mesures nécessaires au respect des valeurs de planifications sont garanties par les prescriptions réglementaires.
- Les immissions sur les façades Nord des habitations situées le long de la route de la Plantay respectent les valeurs limites d'immission de jour comme de nuit avec le trafic supplémentaire futur généré sur la route de la Plantay. De même aucun dépassement supplémentaire n'est à relever pour les bâtiments évalués le long de la route de la Chenalette et de la route Suisse avec la génération du trafic liée au projet.

En appliquant les mesures énoncées, le secteur Plantay est donc en conformité avec l'OPB. Hors secteur Plantay, le règlement demande que soit fourni, lors de la demande du permis de construire pour chaque projet de construction, une vérification du respect des valeurs de l'OPB par un professionnel qualifié.

Analyse de la mise en place d'une circulation à 30 km/h sur la route de la Plantay

L'hypothèse d'une limitation de la vitesse sur la route de la Plantay à 30 km/h ainsi que son incidence sur les immissions sont étudiées ci-après. La réduction des vitesses moyennes sur la route de la Plantay est envisageable dans le futur. Elle pourra se faire soit par la réalisation d'aménagement routiers, soit par la légalisation d'une zone 30 km/h si les conditions le permettent. Selon les calculs, la limitation de la vitesse à 30 km/h réduirait les émissions de bruit du tronçon de route ainsi que les immissions des six bâtiments fictifs. C'est pourquoi elle permettrait la réalisation d'ouvrants donnant sur des locaux à usage sensible à partir déjà d'une distance de 4 m à la limite Sud de la zone. L'abaissement de la distance de 8 à 4 m ne provoquerait pas de dépassements supplémentaires des valeurs de planification DS II en comparaison à un état considérant la route de la Plantay à 50 km/h. L'annexe 4.2 présente les immissions de six bâtiments fictifs prenant en compte ces hypothèses. Le règlement conditionne cette possibilité (art. 16 septies al. 4) et la mise en œuvre effective de la limitation de vitesse. La distance minimale de 4 m à la limite Sud est respectée par l'adaptation de l'article concernant les distances aux limites (art. 26).

DÉVELOPPEMENT DE LA VIE SOCIALE ET DÉCENTRALISATION

(art. 3 al. 4 LAT)

Voir chapitre cohérence avec le Plan Directeur Cantonal.

MAINTIEN DES SOURCES D'APPROVISIONNEMENT

(art. 1 al. 2d LAT)

Le projet n'apporte aucune modification quant au maintien des sources d'approvisionnement.

COHÉRENCE DU PROJET AVEC LE FONCIER (art. 50 LATC)

Le projet est coordonné avec les aspects fonciers.

CONCERTATION, INFORMATION ET PARTICIPATION DE LA POPULATION

(art. 4 LAT, art. 2 LATC)

La modification en plan du PAC 299 bis vise explicitement à prendre en compte des demandes formulées par certains recours, admises par la CDAP (arrêts 2014) :

- La nouvelle délimitation de l'aire forestière sur la parcelle 1544 (propriété de Nickl Frédéric et Manfred) répond à leur opposition et aux arrêts de la CDAP.
- La nouvelle définition du secteur Plantay répond aux demandes de la CDAP, en particulier aux oppositions de Pfister (propriétaire) et des Commune d'Etoy et de Buchillon.

Le projet d'adaptation du PAC a été élaboré de concert entre les services de l'Etat et les communes territoriales, qui faisaient partie du groupe technique et du comité de pilotage du projet.

La Municipalité de la commune voisine de Buchillon a été informée et consultée sur le projet en 2020 et 2022, en amont et après l'examen préalable.

Conformément à l'art. 2 LATC et à l'art. 4 LAT, la population sera informée sur le projet du PAC lors d'une séance d'information publique dans le cadre de l'enquête publique.

GARANTIE DE LA DISPONIBILITÉ DES TERRAINS (art.52 LATC)

La garantie de la disponibilité des terrains est traduite dans l'art. 50 bis, en conformité avec les prescriptions de la loi cantonale. Pour favoriser l'utilisation de l'entier du potentiel correspondant à l'IM de 6.5 en zone d'activités économiques B, le règlement prévoit que 60% des droits à bâtir devront être utilisés pour considérer les parcelles comme étant construites. Ceci dans le but de favoriser l'implantation de plusieurs activités dans des constructions denses plutôt que des activités consommatrices d'espace avec des besoins élevés de stockage à l'air libre. Pour les secteurs d'activités tertiaires et d'habitation (zones d'activités économiques B et zone d'habitation de moyenne densité), soumise à moins de contraintes constructives, 80% des droits à bâtir doivent être utilisés pour considérer les parcelles comme étant construites du point de vue de la disponibilité, Afin de favoriser l'utilisation rationnelle, ces taux s'appliquent globalement à l'ensemble des parcelles concernées par un même projet de construction.

TAXE SUR LA PLUS-VALUE (art.5 LAT et art. 64 à 70 LATC)

La LATC prévoit que les terrains bénéficiant d'une plus-value en raison de mesures d'aménagement soient taxés à la hauteur de 20 % de celle-ci. Sur la base des parcelles identifiées ci-après, la DGTL se chargera d'effectuer une expertise pour déterminer, cas échéant, le montant de la plus-value.

L'adaptation de l'aire forestière sur la parcelle 1'544 engendre une augmentation de la zone d'activité, pour cette parcelle, d'environ 3 % (augmentation de 194 m² de la zone d'activité de la parcelle, qui totalise ainsi 6'071 m²).

La méthode d'attribution droits à bâtir du secteur Plantay sont adaptés. Les parcelles 655, 659, 661 et 662, pour lesquelles les droits étaient octroyés selon la génération de trafic escomptée, sont désormais régis par des indices : indices de masse (6.5) pour la zone d'activités économiques 15 LAT-A (parcelles 655 et 659) et indice d'utilisation du sol (1.25) pour la zones d'activités économiques 15 LAT-B (parcelle 662 partiel) et la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT (parcelle 661 et 662 partielle). La parcelle 660, affectée en zone de verdure 15 LAT-B, est rendue inconstructible.

COHÉRENCE AVEC LE PLAN DE MESURES OPAIR 2018

La cohérence au plan de mesures Opair a été démontrée dans la description du projet du projet ci-dessus.

CONFORMITE AU PLAN DIRECTEUR CANTONAL

Le Plan directeur cantonal approuvé par le Grand Conseil le 5 juin 2007 et entré en vigueur le 01.08.2008 ainsi que la quatrième révision bis entrée en vigueur le 20 décembre 2019, en particulier les stratégies et lignes d'action dont les mesures sont retranscrites ci-dessous, ont servi de cadre pour la révision du PAC N° 299 bis.

Les mesures¹ suivantes sont concernées par le projet :

A11 – Zone d'habitations et mixte

Les communes évaluent, avant de soumettre au Canton tout plan d'affectation, la nécessité de redimensionner leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre leur capacité d'accueil en habitants et la croissance démographique projetée, limitée par type d'espace du projet de territoire cantonal (...)

La modification de la zone à bâtir pour la création de la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT pour du logement répond au besoin des 15 ans par sa conformité avec le PDCn 4^e adaptation. Comme mentionné plus haut, le périmètre de localité à densifier d'Étoy lui octroie un potentiel d'accueil d'habitant accru. Un potentiel de 182 habitants (voir annexe 6 du présent rapport) et un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1.25 a été retenu par les autorités pour ce secteur.

¹ Les mesures sont développées partiellement, uniquement pour les aspects qui concernent directement le projet.

A23 – Mobilité douce

- *traiter systématiquement, avec une importance comparable à celle donnée aux autres moyens de transport, la mobilité douce lors d'interventions sur le territoire (plans directeurs, plans d'affectation, permis de construire)*
- *développer une urbanisation de proximité favorisant les déplacements doux ; (...)*

En reconduisant le principe des liaisons de mobilité douce pour permettre une perméabilité dans le périmètre Plantay, le projet intègre cette mesure. Le choix de la localisation des affectations a tenu compte de la présence du P+R et de la gare à proximité. Compte tenu des réseaux routiers et de mobilité douce existants et de la topographie, la liaison de mobilité douce sur la parcelle n°662 ne sera que piétonne, alors que celle à réaliser à l'ouest de la parcelle 655 sera mixte vélo-piétons.

Pour garantir le caractère public de ces réseaux de mobilités, des servitudes de passages publics sont établies en parallèle au PAC, pour lesquelles une enquête publique (selon Lrou) est réalisée simultanément à la procédure d'affectation.

A25 – Politique de stationnement et plans de mobilité

Les régions et les communes mettent en œuvre, dans leurs planifications directrices régionales et communales, ainsi que dans les plans d'affectation, une politique de stationnement coordonnée avec la qualité de desserte par les transports publics, En parallèle, elles élaborent des plans de mobilité en partenariat avec les entreprises privées et les institutions publiques. De même, elles favorisent le développement du covoiturage.

En conformité au plan de mesure OPAIR, le projet prévoit une offre de stationnement correspondant au minimum des valeurs VSS indicatives correspondantes (voir art. 37 RPAC). En outre, un plan de mobilité de site doit être mis en œuvre par l'organisme de gestion (voir art. 38 RPAC) et, pour les entreprises de plus de 50 employés, un plan de mobilité d'entreprise (voir art. 39 RPAC) doit être réalisé.

B31 – Habitat collectif

- *élargir la mission du Groupe opérationnel des pôles (GOP) à la promotion du logement.*

Le groupe opérationnel des pôles a été intégré à la présente révision, qui prévoit du logement. La direction du logement a été consultée pour définir les conditions de LUP dans le projet de règlement

D11 – Pôles de développement économique (PDE)

Le Canton poursuit et développe la Politique des pôles de développement économique. Il conduit son intervention dans le respect des principes du développement durable, coordonné autour des cinq orientations suivantes : création de l'emploi et promotion de l'activité économique, utilisation rationnelle des ressources, mobilité efficace et durable, milieu naturel et bâti de qualité, approche globale de qualité, coordination, collaboration, communication. (...).

De manière plus précise, le Canton, en partenariat avec les régions et les communes, mènes les actions suivantes :

- *Promouvoir une gouvernance efficiente : en misant sur le partenariat Commune – Région – Canton et en privilégiant la collaboration avec les structures existantes, notamment au niveau régional, en favorisant la coordination des*

actions des différents acteurs de la promotion économique et de la promotion du logement et en renforçant les actions de concertation et de communication ;

- *Soutenir et accompagner la planification des sites stratégiques de développement : en définissant les stratégies de développement et de mise en œuvre des sites de manière proactive (planification directrice et d'affectation) ;*
- *Soutenir la réalisation des sites stratégiques de développement par un accompagnement opérationnel pour la concrétisation des projets ;*
- *Assurer la promotion et la gestion des sites stratégiques de développement.*

Le projet s'intègre dans la politique des pôles de développement (PPDE), qui a pour objectif d'améliorer l'offre foncière dans le canton, dans le but de répondre au besoin de l'économie et de la promotion du logement. Cette politique se traduit par l'identification, la planification, la réalisation et la promotion de sites stratégiques bien localisés et attractifs, qui accueilleront à court terme les nouveaux habitants et emplois attendus dans le canton ces prochaines années.

D12 – Zones d'activités

En complémentarité avec la Politique des pôles de développement, le Canton encourage le développement de zones d'activités destinées à l'accueil de PME et de petits artisans.

Il demande aux communes de :

- *favoriser la planification de leurs zones d'activités à l'échelle intercommunale ou régionale en coordination avec les communautés d'intérêts pour la promotion économique et les associations régionales ;*
- *dimensionner les zones d'activités en fonction du potentiel de développement du tissu économique existant et des attentes des entreprises (extension, relocalisation) ;*
- *assurer la faisabilité foncière, des conditions d'accessibilité adaptées et de minimiser les nuisances sonores ;*
- *éviter la dispersion des constructions en utilisant, en priorité, les terrains partiellement ou totalement équipés ; (...)*

La présente révision du PAC, par le choix et la localisation des affectations, par les études connexes (mobilité, bruit) effectuées et par des dispositions assurant la disponibilité des terrains, répond aux différents points de cette mesure.

D13 – Installations à forte fréquentation

Le Canton, les communes et, le cas échéant, les régions veillent à une implantation judicieuse des IFF afin de maintenir la vitalité des centres, d'éviter un mitage du territoire, de garantir leur accessibilité multimodale à l'ensemble de la population et de limiter le trafic individuel motorisé lié à ces implantations. Il est tenu compte également des besoins en approvisionnement de la population ainsi que des nécessités logistiques de l'entreprise.

Les IFF sont implantées en principe dans les centres cantonaux, régionaux et locaux, dans un site adapté à leurs caractéristiques selon le principe de la bonne activité au bon endroit.

La conformité des projets de planification et de construction d'ICFF à partir de 2'500 m² de surface de vente est examinée sur la base des critères cantonaux d'exclusion et de préférence définis notamment dans les domaines de l'urbanisation, des transports, de l'environnement, de l'économie et des besoins régionaux. Ces critères permettent :

- d'orienter des localisations nouvelles dans un travail de planification ;
- d'accompagner les porteurs de projet pour une recherche de localisation optimale ;
- de formuler des recommandations en vue d'une prise de position des autorités compétentes chargées d'apprécier une demande d'implantation.

Les communes et, le cas échéant, les régions intègrent la thématique des ICFF dans leur planification directrice en application des critères cantonaux.

L'agrandissement des ICFF existantes et non-conformes aux critères cantonaux est réglé de la manière suivante :

- un agrandissement des surfaces de vente intramuros est admissible pour autant que l'augmentation de trafic soit supportable ;
- pour les autres cas d'agrandissement, une augmentation de surface de vente de 30% est admissible pour autant que l'augmentation de trafic soit supportable.

Le cumul de projets est traité selon la logique des études d'impact, en analysant notamment le trafic supplémentaire généré par l'installation.

Selon la fiche D13 du plan directeur cantonal (PDCn) en vigueur, le site du Littoral Parc n'est adapté à aucun type d'installation commerciale à forte fréquentation (ICFF). C'est notamment le critère de la densité humaine, à savoir le nombre d'habitants et d'emplois dans un rayon donné, qui n'est pas rempli pour le site. Ce critère étant peu évolutif, le site restera aussi à terme non adapté aux ICFF. Pour cette raison et compte tenu du plan de mesure OPAir, la construction de nouvelles surfaces commerciales a été interdite.

Conformément aux principes de mise en œuvre de la fiche D13 du PDCn, les ICFF existantes pourront être rénovées et agrandies dans les limites des droits à bâtir restant sur les parcelles concernées. Le transfert de droits à bâtir d'autres parcelles pour agrandir les commerces n'est plus possible selon le nouveau règlement. Les droits à bâtir étant largement utilisés, les possibilités d'agrandissement sont limitées globalement à 2-3%, ce qui permet de considérer que l'augmentation du trafic y résultant, notamment aux heures de pointe, sera supportable conformément à la demande de la fiche D13.

Conformément à la fiche D13 du PDCn, les changements du type d'ICFF dans le cadre de rénovation d'ICFF existantes ne seront pas possibles étant donné la non-adaptation du site aux ICFF.

CONCLUSION

Sur la base de ce qui précède, on peut donc conclure à la conformité des dispositions de la modification du PAC N° 299 "bis "Littoral Parc" avec les exigences légales en aménagement du territoire ainsi qu'avec les différents instruments de planification légalisés.

Yverdon-les-Bains, le 8 février 2024

ALAIN BRIQUE

FISCHER MONTAVON + ASSOCIÉS
ARCHITECTES-URBANISTES SA
CASE POSTALE 567|R.VAUTIER 10
1401 YVERDON-LES-BAINS

ANNEXES

Annexe 1	Notice technique, Révision du PAC 299 « Littoral Parc » Aspects « déplacements – mobilité », Transitec, décembre 2021.
Annexe 2	Extrait du rapport du Plan des mesures OPair, Pôle fonctionnel – Littoral Parc, DGE, 2018.
Annexe 3	Fiche PF-1-Littoral Parc, Plan des mesures OPair, DGE, 2018
Annexe 4.1	Tableau des immissions du bruit routier -Bâtiments fictifs, Prona Romandie, 23 janvier 2023
Annexe 4.2	Tableau des immissions du bruit routier -Bâtiments fictifs, Prona Romandie, 23 janvier 2023
Annexe 5	Tableau des immissions du bruit industriel -Bâtiments fictifs, Prona Romandie, 23 janvier 2023
Annexe 6	Bilan des capacités d'accueil, DGTL, juin 2022
Annexe 7	Rapport d'examen préalable, 7 juillet 2022 et Déterminations relatives aux modifications apportées au projet après l'examen préalable, 28 avril 2023
Annexe 8	Périmètre de localité à densifier, en vigueur, extrait guichet cartographique Plan directeur cantonal, 31 janvier 2023
Annexe 9	Étude « prise en compte des dangers naturels dans le plan d'affectation cantonal (PAC) n°299 bis, Littoral Parc, CSD ingénieurs, décembre 2023