



MUNICIPALITE DE LONAY

PREAVIS N° 03/2024 AU CONSEIL COMMUNAL



Adoption du plan d'affectation « En Carouge »

Délégué(e) municipal(e) : Joël Henneberger

Lonay, le 12 août 2024 JH/DP

Table des matières

1. Préambule.....	3
2. Historique	4
3. Cadre légal.....	4
4. Situation actuelle	5
4.1. Localisation du PA.....	5
4.2. Affectation et utilisation actuelles.....	5
5. Descriptif du plan d'affectation.....	6
5.1. Objectifs du PA	6
5.2. Affectation du PA.....	6
5.3. Conformité aux planifications supérieures	7
5.4. Servitudes et modifications de limites parcellaires.....	8
5.5. Aménagements extérieurs et équipement publics	9
5.6. Energie.....	10
5.7. Mobilité.....	11
5.8. Synthèse	14
6. Procédure.....	16
7. Propositions de réponses aux oppositions et observations :.....	17
7.1. Opposition retirée	17
7.2. Oppositions maintenues	18
8. Achats et ventes de parcelles liés au PA « En Carouge »	25
8.1. Vente de la parcelle communale n° 321 de Lonay.....	25
8.2. Achat de la parcelle n° 1426 de Lonay par la Commune	25
9. Convention d'équipements du PA « en Carouge »	26
9.1. Principes de la convention relative aux équipements et aux aspects fonciers	26
9.2. Participation des propriétaires aux équipements du PA.....	26
10. Détails des coûts.....	27
10.1. Honoraires	27
10.2. Récapitulatif du financement du présent préavis.....	28
11. Planning de mise en œuvre du PA En Carouge	28
12. Financement	29
12.1. Demande de crédit	29
12.2. Préfinancements au Bilan suite à la vente de la parcelle n°321	29
12.3. Charges d'intérêts.....	29
12.4. Charges d'exploitations.....	29
13. Conclusion	30

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

1. PREAMBULE

En Suisse, l'aménagement du territoire est une problématique centrale depuis les années 1960, une période riche en débats causés par l'urbanisation extrême de l'après-guerre. Le bâti urbain s'étend et déborde sur les campagnes, encouragé par une nouvelle mobilité et des conditions économiques avantageuses.

Cette extension rapide et désordonnée a engendré plusieurs outils législatifs, avec un premier article constitutionnel en 1969 qui « oblige la Confédération à fixer les principes d'une occupation rationnelle du territoire et d'une utilisation judicieuse du sol ». Puis, au fil des décennies, la création et révision de différentes lois sur l'aménagement du territoire (LAT), afin de limiter l'extension du bâti et promouvoir le développement de l'urbanisation vers l'intérieur, soit dans et près des centres urbains.

Des outils de pilotages sont créés à chaque échelon (Confédération, Canton, Région) afin de prendre en compte les contextes de chaque entité territoriale. Les Plans directeurs cantonaux (abrégé PDCn) viseront à anticiper, planifier et gérer les activités ayant des effets sur l'organisation du territoire. A l'échelle régionale, des outils de coordination seront également établis. Lonay est ainsi intégré au projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM).

Ce dernier, dans sa version 2016, définit le village comme une centralité locale de l'agglomération. Du fait de sa situation stratégique, entre Morges et Lausanne, Lonay est amené à se développer. Le Plan d'affectation « En Carouge » s'inscrit dans ce contexte et se veut une réponse qualitative à cette volonté de développement.

Le PA est localisé au Sud-est du village, dans une zone majoritairement abandonnée par les sociétés qui y étaient implantées. Il a été conçu de manière à revaloriser ce secteur du village, en phase avec les enjeux de demain, par des espaces publics ouverts et qualitatifs pour favoriser la qualité de vie et le développement durable. Un nouveau parc ainsi qu'une maison villageoise seront réalisés pour tous les habitants, les places de stationnement en sous-sol permettront de limiter l'emprise de la voiture sur l'espace extérieur, alors que l'utilisation de sources d'énergies renouvelables limitera l'impact climatique des constructions.

Le PA En Carouge est ainsi un projet qui s'inscrit dans son époque et permettra de répondre aux objectifs des planifications supérieures en préservant la morphologie du village actuel tout en créant des logements et des emplois permettant de favoriser et développer la vie locale.

2. HISTORIQUE

Avant 2016	Démarches entreprises en direct par les propriétaires
2016	Etudes-tests Lonay Sud avec ateliers participatifs en collaboration avec la population et le Canton. Elles ont été menées par trois groupements de d'urbanistes et paysagistes en parallèle.
2019	Définition d'une vision communale pour la révision du PACom
2019	Mandat d'études parallèles (MEP) sur l'image directrice avec les propriétaires. Il a été mené par trois bureaux d'architectes en parallèle.
2020	Début des études sur le plan d'affectation "En Carouge"
2021	Examen préalable auprès des services cantonaux
2022	Élaboration des détails du projet et définition des concepts
2023	Ateliers avec les mandataires sur les aménagements extérieurs pour définition d'un cahier des charges contraignant
2023	Présentation en juin du PA En Carouge à la commission d'urbanisme
2023	Mise à l'enquête publique du PA En Carouge du 3 novembre au 3 décembre. Avec une présentation publique le 16 novembre 2023.

3. CADRE LEGAL

La création du plan d'affectation « En Carouge » implique une reconversion de l'affectation du secteur. Pour ce type de changement d'affectation, la procédure d'établissement d'un plan spécial est obligatoire.

Pour rappel, un plan d'affectation a pour but de fixer les conditions plus ou moins détaillées d'urbanisme dans un périmètre déterminé : implantation des bâtiments, gabarits, aménagements extérieurs, arborisation, surface de planchers, équipements, accès, etc. Il ne s'agit pas d'un projet d'architecture. Il définit les dispositions fixant les possibilités de bâtir.

Le règlement a été développé dans un souci de maîtrise de la qualité du bâti et non-bâti par la mise en place de règles plus détaillées et contraignantes qu'habituellement dans une telle planification.

Les constructions possibles, devront ensuite encore être soumises à l'enquête publique pour obtenir un permis de construire.

Ce secteur est donc une zone déjà affectée et équipée au sens de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). De plus, il est totalement englobé à l'intérieur du périmètre compact du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). En raison de cette donnée et pour être conforme au PALM et au Plan directeur cantonal (PDCn), sa densité doit correspondre au minimum à un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1.25.

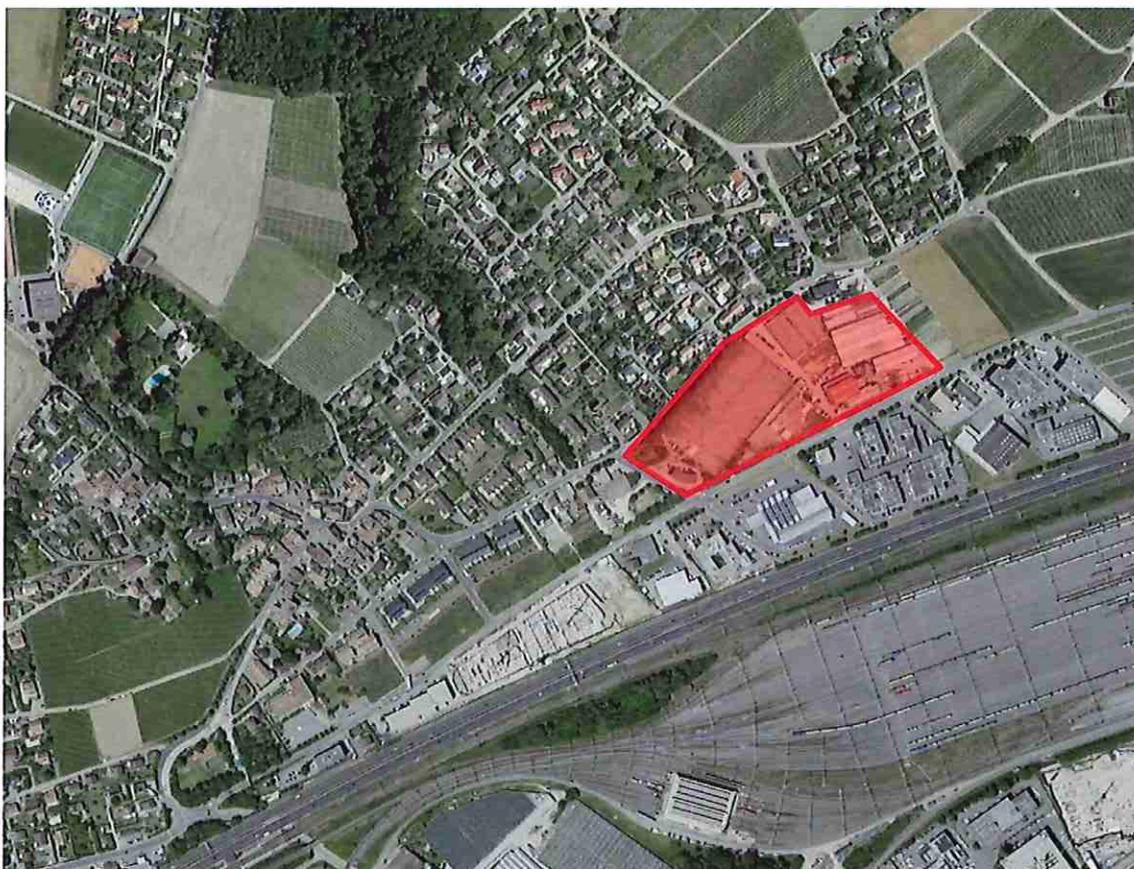
4. SITUATION ACTUELLE

4.1. Localisation du PA

Le site du PA « En Carouge » est localisé au Sud-est du village de Lonay. Situé à l'intérieur du tissu bâti communal et à proximité directe des transports publics, il se trouve entre des quartiers résidentiels au Nord et un pôle d'activités commerciales, artisanales et tertiaires au Sud. Le périmètre du PA En Carouge est représenté en rouge sur la carte ci-dessous.

Du point de vue infrastructurel, le site est délimité au Nord par la route d'Echandens et au Sud par la route cantonale (RC 80-B-P ; dans ce tronçon nommé route de Denges) et se situe au Nord de l'axe autoroutier (A1) ainsi que des voies de chemin de fer et de la gare de triage des CFF (à cheval entre Lonay et Denges).

Le périmètre du PA comprend une partie des parcelles n° 324, 368, 1426, 1427, 1705, 1723 et une partie du domaine public DP 1044, pour une surface totale de 34'016 m².



4.2. Affectation et utilisation actuelles

Les parcelles du périmètre du PA sont actuellement affectées par le plan général d'affectation (ci-après PGA) du 10 avril 2001 en zone d'activités B, bordée par une zone de verdure. Ces zones sont considérées comme de la zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT.

Les terrains compris dans le PA sont actuellement occupés pour une grande partie par des infrastructures horticoles. La majorité des constructions est donc constituée de serres, de tunnels plastiques, de hangars et d'autres bâtiments agricoles. De plus, un bâtiment industriel est présent sur la parcelle n° 1427. Les entreprises présentes historiquement ayant diminué leurs activités sur site, la grande majorité de ces infrastructures sont à l'abandon. Seule la partie Est du secteur est encore en activité. L'entreprise concernée a prévu de quitter les lieux à moyen terme.

5. DESCRIPTIF DU PLAN D'AFFECTATION

5.1. Objectifs du PA

Le dossier est composé d'un plan (annexe A), d'un règlement (annexe B), d'un rapport rédigé au sens de l'art. 47 OAT et de ses annexes (annexe C).

Les buts du présent PA « En Carouge » sont fixés à l'art. 1.3 du règlement. Dans le détail, le PA a pour objectifs de :

- Mettre en œuvre les « Images directrices En Carouge » de 2016 et 2019 ;
- Définir les conditions-cadres pour l'implantation de nouvelles constructions sur le site « En Carouge », compris à l'intérieur du tissu bâti de Lonay et à proximité directe des transports publics ;
- Diversifier l'offre en logements et en activités dans le secteur ;
- Gérer l'urbanisation à l'intérieur du périmètre de manière cohérente et équilibrée en structurant le quartier par le non bâti (qualité des aménagements extérieurs) ;
- Créer des espaces ouverts favorisant le développement de la biodiversité, en réduisant les emprises dédiées au stationnement de surface ;
- Assurer des mesures de compensation environnementales sur site dans le cadre du réaménagement des espaces extérieurs ;
- Mettre en relation le quartier avec son contexte, de l'échelle locale à l'échelle supracommunale, en garantissant un réseau piétonnier et cyclable attractif et continu ;
- Assurer l'espace nécessaire pour le projet de réaménagement de la RC 80.

L'objectif général est de réaliser un quartier de référence à haute qualité de vie et valeur environnementale, avec des équipements et services de proximité pour les habitants actuels et futurs permettant de développer la vie locale en alliant le travail et la vie sur place.

5.2. Affectation du PA

Le périmètre du PA est entièrement affecté en zone mixte art. 15 LAT d'habitation de forte densité et d'activités moyennement gênantes. Elle est destinée à l'habitation, aux activités moyennement gênantes au sens de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) et aux équipements collectifs subsidiaires en lien avec la zone (crèches, salle commune, maison villageoise, locaux de musique, accueil parascolaire ou autre). La volonté est de développer les services à la personne et de proximité et pour favoriser la vie de toutes les générations.

Pour des raisons de lisibilité et afin de préciser spatialement certaines dispositions réglementaires, le plan du PA est constitué de deux plans figurant sur le même document:

- Le plan des zones à l'échelle 1:2000 définissant les affectations conformément à la directive NORMAT 21.
- Le plan de détail à l'échelle 1:500 subdivisant la zone mixte en plusieurs éléments tels que :
 - o des périmètres d'implantation des constructions A1 à A12, B1 à B5 et C1 ;
 - o des périmètres d'implantation des constructions souterraines ;
 - o une aire d'aménagements extérieurs ;
 - o des liaisons de mobilité douce ;
 - o des principes d'accès pour les véhicules motorisés ;
 - o de nouvelles limites des constructions

5.3. Conformité aux planifications supérieures

5.3.1. Plan directeur cantonal

La quatrième adaptation du PDCn a été approuvée par la Confédération le 11 novembre 2022. Le PDCn fixe un certain nombre d'orientations stratégiques. Le PA «En Carouge» est conforme au PDCn, et principalement aux mesures suivantes :

- **Mesure A11 : Zones d'habitations et mixtes**

Le projet de PA est conforme aux exigences de la mesure A11. Le potentiel d'accueil supplémentaire prévu s'inscrit dans les mesures d'urbanisation du PALM à l'horizon 2030.

- **Mesure B11 agglomération, centres cantonaux et régionaux**

Le projet de PA met en œuvre la politique cantonale de renforcement des centres en développant un secteur compris dans un site stratégique d'agglomération (le site stratégique H1 du PALM). De ce fait, le PA est conforme à cette mesure du PDCn.

- **Mesure D11 : Pôles de développement**

Le périmètre du PA fait partie d'un site stratégique de développement d'activités de la Politique des pôles de développement (PPDE), dont l'état de coordination est « en cours ». L'approbation du PA est liée à la signature d'un accord-cadre entre la Commune de Lonay et le Canton visant à densifier les zones d'activités existantes située au Sud de la RC 80. Cet accord assure le développement d'activités dans ce site stratégique.

- **Mesure F51 : Ressources énergétiques et consommation rationnelle de l'énergie**

Le projet de PA vise une consommation rationnelle et économique de l'énergie. Les constructions doivent tendre vers les objectifs « Site 2000 Watts » qui seront mis en œuvre au travers du Label SNBS quartier et doivent répondre à des objectifs de qualité élevés quant à l'utilisation d'agents énergétiques renouvelables. La conformité du PA à cette mesure est détaillée dans le cadre de la NIE (Notice d'impact sur l'environnement).

5.3.2. Plan d'agglomération Lausanne-Morges

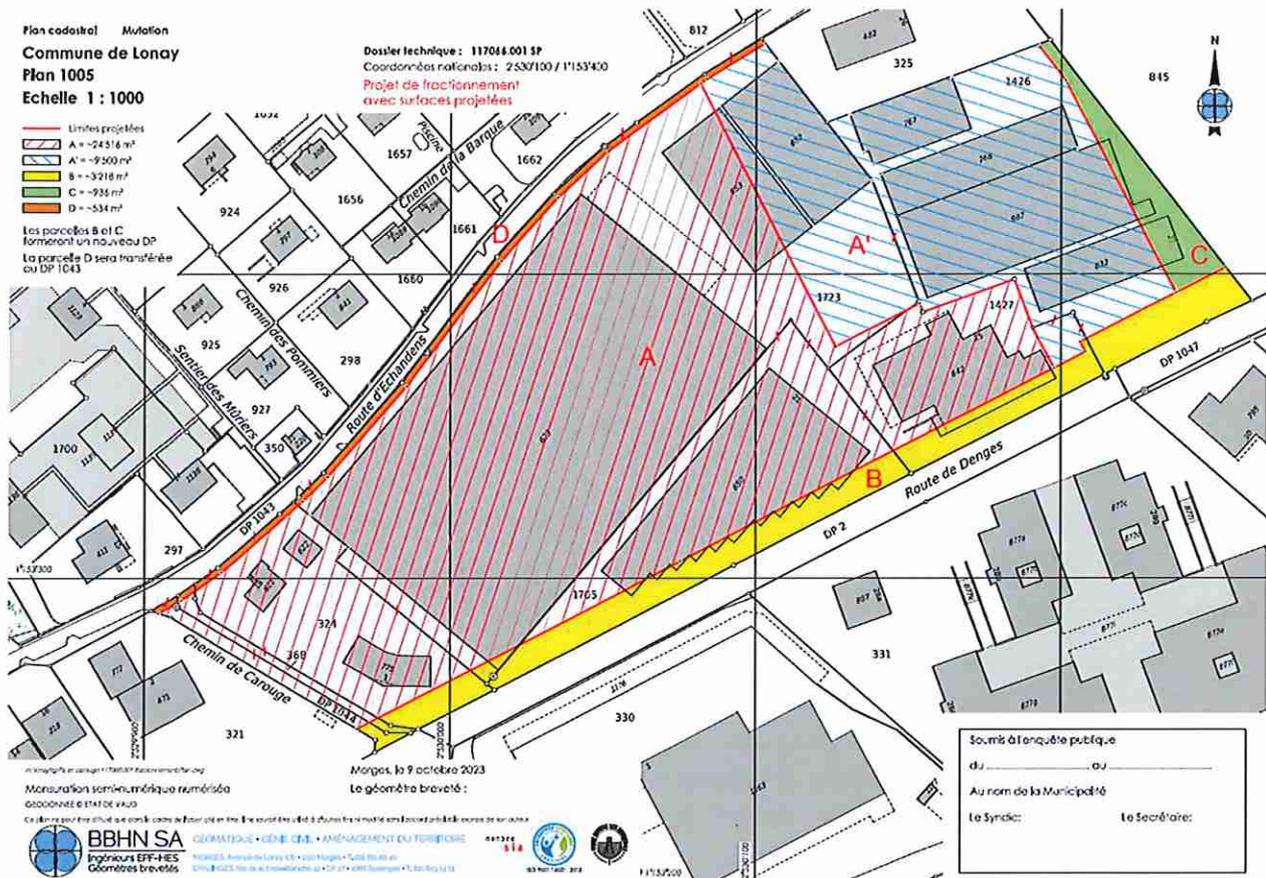
Le site du PA « En Carouge » fait partie du secteur de « Lonay-Sud » qui est identifié dans le cadre du projet d'agglomération Lausanne-Morges de 2016 (PALM 2016) comme faisant partie du site stratégique H1. Ce site est dédié à accueillir des habitants et des emplois constituant ainsi un moteur du développement régional. Il est par ailleurs qualifié comme une centralité locale de l'agglomération selon le PALM 2016.

5.4.2. Modifications de limites parcellaires

À l'intérieur du périmètre du PA, suite à la répartition des droits à bâtir et à l'implantation des périmètres constructibles, la structure parcellaire sera modifiée pour former deux parcelles principales (annexe F).

La convention concernant les aspects fonciers accompagnant le projet de PA définit la répartition suivante :

- la parcelle A (hachurée en rouge) à l'Ouest revient aux propriétaires privés.
- la parcelle A' (hachurée en bleu) à l'Est revient à la Commune de Lonay.



Les parcelles B, C et D seront transférées au domaine public.

Le domaine public no 1044 doit être préalablement transféré au chapitre privé de la Commune pour pouvoir être ensuite intégré aux modifications parcellaires (annexe E).

5.5. Aménagements extérieurs et équipement publics

Les aménagements extérieurs et les équipements publics ont fait l'objet de conventions entre les propriétaires et la Commune. Celles-ci définissent entre autres la réalisation et le financement des éléments suivants :

5.5.1. Aménagements extérieurs

Les propriétaires des parcelles 324, 1427, 1705 et 1723 se sont engagés à réaliser les aménagements extérieurs de l'ensemble du plan d'affectation « En Carouge » selon un cahier des charges détaillé, signé devant notaire. Celui-ci définit la qualité des aménagements attendus et fera l'objet d'un projet paysager d'ensemble incluant les principes d'évacuation des eaux, les détails des plantations et des matériaux à utiliser ainsi que la qualité de transition entre les espaces privés et les espaces publics du PA. Ce projet paysager fera l'objet d'une validation par le service cantonal DGE-BIODIV et

accompagnera toute demande de permis de construire. Le cahier des charges se trouve à l'annexe H.

5.5.2. Aménagement d'un nouveau parc En Carouge

Le projet paysager d'ensemble intègre un nouveau parc d'agrément sur la parcelle 321, actuellement propriété de la commune et occupée par le bâtiment de la voirie. Ce parc aura pour fonction d'offrir un espace de détente à l'ensemble de la population et de créer une liaison entre le futur quartier et le solde du bâti existant.

L'aménagement projeté comprendra également la remise à ciel ouvert du ruisseau du Bief afin d'offrir un lieu naturel avec des espaces rafraichissants et ludiques.

Le parc se retrouve dans les dispositions règlementaires du PA En Carouge à l'art 2.16 de son règlement. Sa réalisation sera également une condition contraignante pour l'obtention des permis d'habiter. La qualité des projets d'aménagements extérieurs de chaque demande de permis de construire sera analysée conformément au projet paysager d'ensemble incluant également le parc et fera partie des conditions des permis de construire relatifs aux droits à bâtir affectés en logement.

Dans le cadre de l'élaboration du PA En Carouge les parties ont convenu de ne pas intégrer la parcelle 321 (le parc) au sein du périmètre du PA En Carouge pour y développer un espace qualitatif de détente et afin d'élaborer un projet de taille acceptable pour la population de Lonay. Le parc sera financé par les propriétaires des parcelles 1427, 1705 et 324.

La nouvelle affectation (zone de verdure) du parc sera menée dans le cadre de la révision du PACom.

5.5.3. Maison villageoise

Une maison de quartier avec équipement intérieur de 350 m², sera construite par les propriétaires des parcelles 324, 1427 et 1705 et cédée gratuitement à la Commune. Un projet détaillé incluant le programme et les équipements définitifs devra être réalisé en parallèle du projet paysager d'ensemble sur la base du concept et des lignes directrices qui sont décrites dans le cahier des charges du projet paysagers d'ensemble « aménagements extérieurs du quartier En Carouge à Lonay » du 20.10.2023, (annexe H). Tous les habitants de Lonay pourront profiter de la Maison villageoise, indépendamment de leur localisation.

5.5.4. Les équipements techniques au sens de l'art. 19 LAT

Les propriétaires des parcelles 324, 1427, 1705 et 1723 se sont engagés à réaliser les équipements techniques au sens de l'art. 19 LAT, sur l'ensemble du territoire du PA En Carouge à leurs frais, soit, l'aménagement de surfaces et voies d'accès au PA, les infrastructures souterraines à l'intérieur du PA, les équipements pour l'approvisionnement de l'eau et l'évacuation des eaux (EU-EC), l'installation électrique et de télécommunication.

5.6. **Energie**

Pour participer à la lutte contre le réchauffement climatique et réduire au maximum l'impact des nouvelles constructions sur le climat, la Municipalité demande que les constructions tendent vers les objectifs du label « Site 2000 Watts » et recommande des objectifs de qualité élevés quant à l'utilisation d'agents énergétiques renouvelables.

Pour être considéré comme un « Site 2000 watts », le quartier planifié doit viser d'être à la pointe en matière d'efficacité énergétique, d'énergies renouvelables et de respect du climat, mais aussi au niveau de la mobilité durable, d'un environnement de vie attrayant et de la qualité des bâtiments. Ce label rassemble les individus, les implique activement, eux et leurs besoins, et favorise une gestion responsable des ressources.

Le standard SNBS quartier remplace aujourd'hui le label site 2000 watts. L'engagement pris par les propriétaires dans le cadre du cahier des charges du PA repose désormais sur ce label.

5.7. Mobilité

5.7.1. Transports publics

La desserte par bus est très qualitative avec des arrêts à proximité ayant une fréquence de 10 minutes en direction de la gare de Morges ou Bussigny. Celle-ci sera même encore améliorée par la mise en place de bus articulés et une cadence à 7.5 minutes selon les planifications à l'horizon 2030.

La desserte de la gare de Lonay-Préverenges sera doublée à partir de décembre 2024 avec des trains toutes les 30 minutes en direction de Lausanne et Morges.

Le développement du PA En Carouge a été un élément déclencheur dans l'obtention de cette nette amélioration de la cadence des trains CFF, qui profitera à l'ensemble de la population.

5.7.2. Accès et gestion du trafic

L'accessibilité au quartier pour les transports individuels motorisés (TIM) est réalisée depuis la RC 80 via la mutualisation des parkings souterrains afin de réduire l'emprise de ces derniers. Cela permet d'aménager des espaces extérieurs de qualité en excluant la circulation TIM au sein du périmètre interne (excepté véhicules d'urgence, livraison et déménagement).

Le projet de PA prévoit deux accès pour les véhicules motorisés. Ceux-ci se feront exclusivement depuis la RC 80. Cette localisation a pour but d'éviter une génération de trafic supplémentaire sur la route d'Echandens et ainsi préserver le quartier résidentiel au Nord du site.

Les principes d'accès aux stationnements souterrains sont également fixés sur le plan du PA. Basés sur les « Images directrices En Carouge », ils permettent de garantir que la distance entre le point d'accès au périmètre et l'entrée dans les garages souterrains soit la plus courte possible.

5.7.3. Stationnement voitures et deux-roues motorisés

Le nombre maximum de places de stationnement pour voiture est fixé à 467 pour l'ensemble du périmètre. Il est calculé sur la base des normes VSS 40'281 en tenant compte de facteurs de réduction pour les activités et selon les exigences de l'ordonnance sur la protection de l'air (OPAir).

Aucune norme spécifie les besoins en stationnement pour les deux-roues motorisés. Il est usuellement estimé qu'une place de stationnement pour deux-roues motorisés est à aménager pour 10 places voitures. Par conséquent, 50 places de stationnement motos sont prévues dans le cadre du PA. Celles-ci sont impérativement réalisées dans des garages collectifs souterrains hormis un maximum de 11 places courte durée (visiteurs) qui peuvent être réalisées en surface.

5.7.4. Stationnement vélo

Le besoin de nombre de places de stationnement vélos est estimé à 1'200 places pour l'ensemble du périmètre. Il est calculé sur la base des normes VSS 40 065 par des ratios de places en fonction des diverses affectations du projet (logement, artisanat, services/bureaux avec peu de clientèle, etc.). Ces places de stationnement sont réparties de la manière suivante :

- environ 800 places de longue durée, situées en intérieur, afin d'offrir une protection efficace contre les intempéries, les vols et les déprédations ;
- environ 396 places de courte durée, localisées à proximité des entrées des bâtiments, idéalement entre une voie d'accès cyclable et une entrée.

5.7.5. Génération de trafic

Le trafic lié au PA a été estimé selon 2 méthodes :

- Sur la base de l'offre en stationnement proposée de 467 places de stationnement, vérifiée selon la norme VSS. L'estimation prend en compte un taux de rotation global pour les places (basé sur des cas similaires), lequel se base sur l'usage des places par les résidents/employés et les visiteurs/clients.
- Selon les données socio-économiques, soit le nombre d'emplois/habitants estimé à partir des surfaces de plancher et des affectations du projet de PA, et à partir de ratios de génération de trafic par habitants/emplois communément admis.

Les méthodes ci-dessus conduisent à une hypothèse retenue pour le projet d'environ 1'800 véh./jour.

Ceci ne constitue cependant pas le trafic supplémentaire à considérer pour analyser les effets sur le réseau routier. En effet, le site du PA « En Carouge » induit actuellement un trafic (dû aux activités et à l'offre en stationnement existante) de 300 véhicules par jour. Le PA « En Carouge » va donc générer un trafic supplémentaire d'environ +1'500 véh./j.

Les effets du projet de PA « En Carouge » sur le trafic journalier (TJM) futur (horizon 2030) sont estimés sur la base de la distribution du trafic sur le réseau routier suivante :

- 50% en direction de l'Ouest.
- 50% en direction de l'Est.

Au vu de la charge de trafic actuel de la RC80, supérieur à 10'000 véh./j., les augmentations de trafic dû au PA sont proportionnellement modérées.

De plus, le projet de réaménagement de la RC80 a été dimensionné en tenant compte de cette charge de trafic supplémentaire. Les travaux devraient se réaliser au même horizon que les premières constructions.

Les augmentations de trafic sont négligeables sur les axes communaux du secteur. Les effets du PA « En Carouge » sur le trafic TJM futur 2030 (sans ou avec nouvelles infrastructures autoroutières) sont donc tout à fait acceptables, tant sur la RC 80 que sur les axes communaux.

Les analyses au niveau régional démontrent que le trafic stagne voire diminue sur les axes principaux de l'agglomération, toutefois, des phénomènes de pic sont observés aux heures de pointe.

La nouvelle cadence des trains à la gare CFF va également offrir de nouvelles perspectives et contribuer à renforcer le report modal en diminuant ainsi le trafic pendulaire.

5.7.6. Accès provisoires

Dans le cas où la requalification de la RC 80 ne se réaliserait pas selon la même temporalité que le PA En Carouge, un projet d'accès provisoire a été soumis à l'enquête publique parallèlement au PA afin d'assurer une coordination des procédures.

Celui-ci prévoit la création de pré-sélections permettant l'accès et la sortie du PA, il est détaillé à l'annexe G.

5.7.7. Mobilité douce

Toutes les liaisons de mobilité douce inscrites sur le plan du PA sont publiques. Ce statut public est garanti au moyen de servitudes de passage (voir chapitre 5.4.1).

Les liaisons sont hiérarchisées afin d'apporter une meilleure lisibilité des espaces extérieurs. Le Chemin de l'Âne, un axe central qui parcourt le quartier du Nord-Est au Sud-Ouest, constitue l'épine dorsale du quartier. En tant que liaison piétonne et cyclable carrossable, il relie notamment les 3 principaux espaces de quartiers ainsi que d'autres espaces extérieurs de jeux et de rencontre. Ce cheminement a donc une vocation de promenade publique et de délasserment.

Depuis le chemin de l'Âne (axe principal de mobilité traversant le quartier d'Ouest en Est), d'autres liaisons structurent le quartier et permettent de créer les connexions nécessaires vers la route d'Echandens au Nord et vers la RC-80 au Sud. La plupart de ces liaisons sont piétonnes et cyclables ; elles sont donc carrossables. Toutefois, certaines liaisons vers le Sud sont uniquement piétonnes en raison d'une différence de niveau marquée (escaliers).

5.8. Synthèse

Le PA « En Carouge » permettra de mettre en valeur de manière qualitative un secteur du village, actuellement en grande partie à l'abandon et éviter des problématiques liées à cette situation. Il offrira de nouveaux logements à notre population qui en a réellement besoin au vu de la situation immobilière de notre région.

Avant



Après



L'évolution de ce secteur améliorera sensiblement la perméabilité et la qualité des sols en place et sera un moyen de renforcer la lutte contre les îlots de chaleur.

L'implantation des potentiels de construction a été optimisée de manière à créer une transition entre la zone villas et la zone d'activité. Les surfaces d'activités offriront environ 85 emplois (services de proximité, crèche, cabinet médecins, pharmacie, magasins spécialisés et autres services à développer).

Les équipements projetés seront à disposition de la population et favoriseront la qualité de vie et les échanges intergénérationnels (parc, places de jeux, potagers, maison villageoise).

La mobilité sera orientée vers la route de Denges (RC 80) pour les véhicules et vers la route d'Echandens pour les mobilités douces.

La participation des acteurs du PA au projet de la RC 80, au parc de Carouge, à la création d'un nouveau bâtiment de voirie et à la mise en place d'une maison villageoise, accessible à toutes les générations, sont de très bonnes opportunités pour le village.

Le patrimoine foncier de la Commune sera renforcé en cas d'approbation du PA et permettra d'agir en fonction des différentes situations à venir.

Les outils mis en place pour le suivi de chaque étape de validation en vue d'une réalisation de qualité (règlement, projet paysager d'ensemble, commission d'architecture et labels à la hauteur des performances écologiques) assureront une continuité dans le développement du PA pour la prochaine génération.

6. PROCEDURE

Le PA « En Carouge » a été soumis à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour un examen préalable, conformément à l'art. 37 LATC. Ce Service a envoyé son rapport d'examen et le préavis des différents Services le 16 juin 2021.

Les remarques et demandes du Canton ont été prises en considération pour adapter le dossier en vue de sa mise à l'enquête qui s'est déroulée conformément à l'art. 38 LATC, du 3 novembre au 3 décembre 2023.

Il fait désormais l'objet d'une adoption auprès du Conseil communal et sera ensuite soumis au soumis à l'approbation du département en charge du développement territorial pour approbation définitive.

La direction générale du territoire et du logement décide d'approuver le projet et notifie sa décision ainsi que les décisions communales (préavis municipal répondant aux oppositions, extrait du procès-verbal de la séance d'adoption du conseil communal) aux parties concernées.

Si aucun recours n'a été déposé auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, le service constate l'entrée en vigueur du plan.

7. PROPOSITIONS DE REPONSES AUX OPPOSITIONS ET OBSERVATIONS :

Dans le délai de l'enquête publique, soit entre du 3 novembre au 3 décembre 2023, 16 oppositions, listées ci-dessous, ont été adressées à la Municipalité :

n° 1. Villamanzo Carlos	n° 9. Riva Valérie
n° 2. Borboën Viviane et Jean-François	n° 10. Rey Anne-Marie et Olivier
n° 3. Astengo Luca	n° 11. Gigon Pascale
n° 4. Astengo Pablo	n° 12. Barbezat Thierry
n° 5. Astengo Tiziana	n° 13. Ragonese Giuseppe
n° 6. Pohier Philippe	n° 14. Heughebaert Serge
n° 7. Riva Fabio	n° 15. Borel Valérie et Christian
n° 8. Riva Célia	n° 16. Orellana Delfina et Jean-Robert

Soucieuse de trouver la meilleure issue possible pour ce dossier, et conformément à la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité a souhaité entendre chaque opposant au cours d'une séance de conciliation individuelle. Celles-ci ont été retranscrites au travers d'un procès-verbal, adressé à chacun des opposants. Chaque séance s'est déroulée en présence du Conseiller municipal en charge du dossier et du chef du service technique.

A l'issue de ces séances, 5 oppositions ont été retirées. L'ensemble des oppositions figurent à l'annexe I.

Conformément aux articles 42 et 43 LATC, il appartient au Conseil communal de statuer sur les réponses municipales apportées aux oppositions formulées à l'encontre du plan d'affectation.

Une fois adoptées par le Conseil communal, les réponses y relatives seront transmises au Canton (DGTL) qui les notifiera aux opposants simultanément à la notification de la décision d'approbation du plan d'affectation. Ces décisions sont susceptibles de recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

7.1. Opposition retirée

Suit aux séances de conciliation, les oppositions suivantes ont été retirées :

- n° 3. Astengo Luca
- n° 4. Astengo Pablo
- n° 5. Astengo Tiziana
- n° 6. Pohier Philippe
- n° 10. Rey Anne-Marie et Olivier

Les retraits des oppositions ont été jointe aux lettres d'opposition à l'annexe I.

7.2. Oppositions maintenues

Au moment de l'approbation du présent préavis par la Municipalité, onze oppositions ont été maintenues.

Pour éviter que le résumé du contenu des oppositions soit considéré comme trop succinct ou comme ne reproduisant pas mot à mot les observations des opposants, le texte complet des oppositions est fourni à l'annexe I.

Les motifs des oppositions pouvant être regroupés par thématique, la Municipalité a décidé de proposer des réponses par thème comme suit :

Réponse 1 : Le réseau routier est déjà saturé :

Le développement du PA En Carouge est coordonné avec le réaménagement de la RC 80 qui offrira des gabarits dédiés à la mobilité douce de part et d'autre de la RC. Il est également coordonné avec la desserte en transports publics de la région au travers du réseau des bus ayant une fréquence de 10 minutes, ainsi qu'avec le réseau CFF. En effet, la desserte de la gare de Lonay-Préverenges sera doublée à partir de décembre 2024 avec des trains toutes les 30 minutes en direction de Lausanne et de Morges ce qui offrira de nouvelles opportunités en matière de transfert modal.

Les accès véhicules se feront uniquement par la route de Denges RC 80, seuls les accès mobilité douce se feront depuis la route d'Echandens.

La création d'une rue cyclable, selon la planification à l'échelle de la Région morgienne, et la mise en zone 30 km/h de la route d'Echandens sont projetées à court terme.

Le fait de créer le PA En Carouge, ne va pas impacter le plan d'entretien des autres routes communales.

La crainte que les habitants actuels ne puissent plus se déplacer est infondée. Ils pourront, dans tous les cas, se déplacer. De plus l'attractivité des transports publics sera renforcée par une offre améliorée dès l'horaire 2025.

Cette réponse concerne les oppositions : n°1,

Réponse 2 : Accès chantier et restriction de circulation

Il n'est à ce jour pas projeté de créer des interdictions de circuler. Les accès au chantier du PA se feront intégralement depuis la RC 80.

La possibilité de se rendre à Morges ou à Lausanne sera facilitée à l'avenir grâce au réseau de transports publics qui va se développer. Le réaménagement de la RC 80 ainsi que la création d'une nouvelle jonction autoroutière à Ecublens facilitera également l'écoulement du trafic individuel motorisé en direction de l'autoroute.

Cette réponse concerne les oppositions : n°1,

Réponse 3 : Ecoles et gymnases saturés

Les besoins scolaires en liens avec l'école obligatoire ont été intégrés depuis plusieurs années au sein de l'EPSP (Entente scolaire Préverenges et environs). Un collège devrait être construit à court terme sur la Commune d'Echandens.

Concernant les places au niveau gymnasial, le Canton prévoit l'ouverture de plusieurs gymnases, dont un à Crissier en 2024.

Cette réponse concerne les oppositions : n°1,

Réponse 4 : Hauteurs des bâtiments

Les hauteurs et la volumétrie des bâtiments du projet ont été définies de manières variées pour pouvoir s'intégrer au mieux et créer une transition entre le quartier de faible densité au Nord et la zone d'activités située le long de la RC 80, tout en s'inscrivant dans l'IUS minimal exigé par le site stratégique H1. De plus, le projet proposé permet de

dégager des espaces extérieurs très qualitatifs, tout en préservant les vues depuis le Nord.

Cette réponse concerne les oppositions : n°1, n°2, n°8, n°12

Réponse 5 : Toitures plates

Les toitures plates offrent de nombreux avantages, comme la gestion des eaux (rétention), la lutte contre les îlots de chaleur (végétalisation), la pose idéale de panneaux solaires et ils permettent de limiter la hauteur des bâtiments par rapport à des toits à pans.

Cette réponse concerne les oppositions : n°1, n°9, n°12

Réponse 6 : Manque d'espace de vie pour les enfants

Plusieurs aménagements sont prévus dans le plan d'affectation En Carouge tel que la création d'un nouveau parc aux abords du PA avec la remise à ciel ouvert du ruisseau le Bief et la création de plusieurs aires de jeux à l'intérieur du PA. De plus, une Maison villageoise est prévue dans l'aménagement du plan de quartier, permettant de développer des activités pour tous les âges.

Le cahier des charges des aménagements extérieurs du PA Carouge fixe les impératifs concernant les aménagements à venir : multigénérationnels avec équipements collectifs polyvalents pour des usages événementiels ou fixes selon les besoins.

Cette réponse concerne les oppositions : n°1

Réponse 7 : Absence d'appartements protégés

Ceci n'est pas l'objet de la présente planification. Toutefois, c'est un besoin dont la Municipalité est consciente. Elle souhaite développer les services médicaux de proximité permettant aux seniors de trouver une qualité de vie supérieure. La Commune étant elle-même propriétaire d'une partie du PA, elle pourra mettre en œuvre ce type d'appartements dans la partie lui appartenant.

Cette réponse concerne les oppositions : n°1

Réponse 8 : Entreprise et gestion des sous-traitants

Aucune entreprise de réalisation n'est encore connue à ce jour puisqu'il s'agit uniquement d'une procédure d'aménagement du territoire et non d'un projet de construction au sens de la LATC.

Aucune entreprise n'a actuellement été mandatée pour la construction. Au moment de la mise à l'enquête, seule la caisse de pension de Steiner faisait partie intégrante du projet en tant que propriétaire d'un droit d'emption en vue de l'acquisition d'une parcelle.

Cette réponse concerne les oppositions : n°1

Réponse 9 : Places de stationnement insuffisantes

Le projet est conforme aux normes VSS 40 281 en vigueur représentant la référence en matière de places de stationnement.

Cette réponse concerne les oppositions : n°1, n°2

Réponse 10 : Transports publics

Il a déjà pu être obtenu de renforcer l'attractivité de la Gare de Lonay/Préverenges en y doublant la cadence des trains dès décembre 2024. De plus le réseau de bus de la région morgienne ne cesse de se renforcer dans le secteur du projet.

La gare sera totalement réaménagée dans le cadre du projet de la 3ème voie, à court terme. En matière de projet routier, la réalisation du nouvel échangeur d'Ecublens fait également partie des réalisations prévues à l'horizon 2030.

Cette réponse concerne les oppositions : n°1

Réponse 11 : Place de stationnement visiteur insuffisantes :

Le projet est conforme aux normes VSS 40 281 en vigueur représentant la référence en la matière.

D'autre part, il n'est pas prévu d'aménager des places visiteurs le long de la route d'Echandens car les accès véhicules sont prévus par la RC 80.

Cette réponse concerne les oppositions : n°2

Réponse 12 : Route d'Echandens saturé :

Les accès véhicules se feront uniquement par la route de Denges RC 80, seuls les accès mobilité douce se feront depuis la route d'Echandens. Le chemin de Carouge sera supprimé au profit d'un parc. De plus la mise en zone 30 km/h de la route d'Echandens sont projetées à court terme.

Au vu de ce qui précède, les nuisances dues au trafic sur la route d'Echandens devraient donc diminuer.

Cette réponse concerne les oppositions : n°2

Réponse 13 : Route de Denges saturée :

L'aménagement du PA En Carouge est coordonné avec le réaménagement de la RC 80 qui offrira des gabarits dédiés à la mobilité douce de part et d'autre de la RC. Il est également coordonné avec la desserte en transports publics de la région au travers du réseau des bus ayant une fréquence de 10 minutes, ainsi qu'avec le réseau CFF dont la cadence à la Gare de Lonay sera doublée dès décembre 2024.

Cette réponse concerne les oppositions : n°2, n°12

Réponse 14 : Réseau routier de l'agglomération saturée

L'accès à l'autoroute sera facilité par les projets des jonctions d'Ecublens et Chavannes ayant un horizon de réalisation à court terme. Cela permettra aux usagers de se rendre directement au plus proche de leur destination en limitant le trafic sur les routes cantonales et communales.

La jonction d'Ecublens est en voie de construction. Les dernières oppositions sont en cours de traitement par l'OFROU. La Commune ainsi que Région Morges insistent et font pression sur le Canton et la Confédération pour que cette jonction soit ouverte le plus rapidement possible.

Cette réponse concerne les oppositions : n°2

Réponse 15 : Durée des travaux

La durée des travaux dépendra du marché de l'immobilier et de la capacité de production des entreprises qui procéderont à la construction. L'ensemble du quartier ne pourra être réalisé en même temps, pour des raisons évidentes de logistique. Toutefois, tout sera mis en œuvre pour réduire au maximum les nuisances liées à la réalisation du plan d'affectation.

Cette réponse concerne les oppositions : n°2, n°9

Réponse 16 : Manque d'appartement protégé et de garderie

10 % minimum de la surface du PA sont affectés à de l'activité et aux commerces de proximité, ainsi qu'aux services qui s'adresseront à toute la population C'est un besoin dont la Municipalité est consciente. La Municipalité souhaite développer les services médicaux de proximité permettant aux seniors de trouver une qualité de vie supérieure mais également de développer les services tels qu'une garderie. La Commune étant elle-même propriétaire, elle pourra mettre en œuvre plusieurs types de logements spécifiques dont des appartements protégés.

Cette réponse concerne les oppositions : n°7, n°12

Réponse 17 : Etude mobilité incorrecte à remettre à jour

La RC 80 sera réaménagée et l'étude mobilité, réalisée par des spécialistes dans le cadre de sa requalification, a tenu compte du développement du PA En Carouge et des autres projets environnants. De plus, un projet prévoyant la création d'accès provisoires au PA En Carouge a été mis à l'enquête en même temps que le PA de manière à assurer la coordination des procédures comme demandé par les services cantonaux.

Cette réponse concerne les oppositions : n°7, n°8

Réponse 18 : Augmentation de la population – Densité trop haute

La densité spécifique aux sites stratégiques, tel que celui dans lequel se situe le projet de PA, est fixée par les planifications supérieures et plus spécifiquement la mesure A11 du plan directeur cantonal, ceci pour être conforme au principe édicté par la LAT de la densification vers l'intérieur.

Cette réponse concerne les oppositions : n°7, n°9, n°12, n°16

Réponse 19 : Accord des entreprises TP en faveur de la mobilité douce

La desserte de la Gare de Lonay ne peut pas faire partie du règlement du PA En Carouge qui est une planification d'aménagement du territoire et non une offre de desserte en transports publics.

Toutefois, les CFF ont pris en compte les besoins liés au PA En Carouge et aux développements des zones d'activités du village et vont améliorer l'attractivité de la gare de Lonay dès l'horaire 2025. De plus, la desserte en transports publics de la région est également assurée au travers du réseau de bus MBC ayant une fréquence de 10 minutes.

Cette réponse concerne les oppositions : n°7, n°8

Réponse 20 : Immissions sonores locales excessives

Les principales sources de bruit impactant le projet du PA sont la RC80 et l'autoroute A1 pour le bruit routier, ainsi que la ligne de chemin de fer CFF et la gare de triage concernant le bruit ferroviaire. Celles-ci ont été intégrées dans la notice d'impact sur l'environnement.

Des mesures contraignantes au niveau réglementaire, permettront d'éviter toute immissions excessives au sens de l'art. 31 OPB.

Cette réponse concerne les oppositions : n°7

Réponse 21 : Manque de gabarit

La pose de gabarit pourra être exigée lors de la mise à l'enquête de projets de construction.

Cette réponse concerne les oppositions : n°7, n°12

Réponse 22 : Vue obstruée

Les hauteurs de bâtiments du projet ont été définies de manière à pouvoir s'intégrer et créer une transition entre le quartier de faible densité au Nord et la zone d'activités située le long de la RC 80, tout en s'inscrivant dans l'IUS minimal exigé par le site stratégique H1. De plus, le projet proposé permet de dégager des espaces extérieurs très qualitatifs, tout en préservant les vues depuis le Nord. Aucune compensation financière ne peut être exigée pour une planification de ce type

Cette réponse concerne les oppositions : n°9

Réponse 23 : Abattage des arbres au Nord du PA

En limite Nord, le long de la grande serre bordant la route d'Echandens, un cordon d'arbres est présent. Il s'agit de charmes, de thuyas, d'épicéas, d'érables et de quelques pins. L'alignement ne présente pas de réelle structure écologique supplémentaire qu'une addition d'arbres isolés. Il n'y a en effet pas de strate buissonnante ou arbustive aux pieds de ceux-ci et la bande herbeuse sur laquelle ils se trouvent présente une végétation entretenue plutôt basse. Les arbres sont par ailleurs de taille moyenne, généralement d'un diamètre légèrement supérieur à 20 cm à 1,30 m du sol. Ce cordon ne peut donc pas être considéré comme un parc.

D'autre part, un minimum de 50 arbres à grand développement (plus de 15 m à l'âge adulte) et 90 arbres de petit et moyen développements (8 à 15 m à l'âge adulte) seront plantés et font partie intégrante du règlement du PA à l'art 2.17.

Cette réponse concerne les oppositions : n°8, n°11, n°15

Réponse 24 : Façades boisées

Le règlement du PA n'impose aucunement des façades boisées. Les images directrices du PA préconisant une variation des matérialités de façades.

Les détails concernant les façades des bâtiments seront analysés et pris en compte au sens de considération esthétiques soumise à appréciation par la future commission d'architecture lors de la demande de permis de construire.

Cette réponse concerne les oppositions : n°9

Réponse 25 : Manque de label de qualité de construction

Plusieurs labels sont ciblés par le projet. La Municipalité demande que les constructions tendent vers les objectifs du label « Site 2000 Watts ».

Concernant le bruit, selon la NIE p.56, des dépassements des VLI ont été mis en évidence par la présente évaluation pour le bruit routier, mais des mesures rendues contraignantes au niveau réglementaire, permettront d'éviter toute immission excessive au sens de l'art. 31 OPB.

Cette réponse concerne les oppositions : n°11

Réponse 26 : Le projet paysager devrait faire partie intégrante du dossier d'enquête

L'outil du projet paysager d'ensemble art 2.16 du règlement n'est pas obligatoire dans l'élaboration d'un PA en règle générale. C'est un outil qui a été retenu dans le cas présent pour assurer un haut niveau de qualité et une continuité dans les aménagements extérieurs du PA. Il devra être élaboré en détails, une fois que le PA sera approuvé, selon le cahier des charges/convention signé avec les propriétaires du PA.

Le projet paysager d'ensemble devra être soumis pour approbation à la division Biodiversité et paysage de la Direction Générale de l'Environnement (DGE-BIODIV) du Canton avant la première demande de permis de construire. Ensuite chaque demande de permis de construire devra être accompagnée d'un plan d'aménagements extérieurs correspondant au projet d'ensemble paysager. La commission d'architecture vérifiera également à la conformité de ces documents avant la mise à l'enquête publique de chaque bâtiment.

L'alignement projeté en bordure de la RC 80 se veut en continuité avec le solde du projet de requalification de la RC 80. Il a pour objectif d'accompagner le cheminement des mobilités douce et séparer la contre-allée du PA de la route principale.

Côté Nord du PA, la zone de transition entre la chaussée et les bâtiments sera munie d'un cheminement mobilité douce et de la végétation implantée aux abords de celui-ci dans les secteurs situés entre les bâtiments et en adéquation avec le reste du PA. La transition avec le quartier Villas est matérialisée par les variations de hauteur des

bâtiments construite de manière graduelle en partant du plus bas du côté du quartier de villas, puis en s'élevant progressivement en se rapprochant de la RC 80.

La réalisation d'un alignement d'arbres au Nord du PA ne fait pas de sens du point de vue de la préservation des vues en direction des Alpes et demanderait de répartir les surfaces des bâtiments devant être réduits sur le solde des bâtiments, soit en hauteur ou en largeur pour pouvoir maintenir l'IUS de 1.25 du PA.

Cette réponse concerne les oppositions : n°13, n°14

Réponse 27 : Nuisances générées par la durée et le phasage du chantier

Le phasage des travaux ne fait pas partie de la mise à l'enquête. Toutefois, tout sera mis en œuvre pour réduire au maximum les nuisances liées à la réalisation du plan d'affectation. La durée des travaux dépendra du marché de l'immobilier et de la capacité de production des entreprises qui procéderont à la construction. L'ensemble du quartier ne pourra être réalisé en même temps, pour des raisons évidentes de logistique.

La Commune disposera de la possibilité de demander des mesures de protection proportionnées par rapport aux riverains de la route d'Echandens, lors de l'octroi des permis de construire. La Municipalité assure que tout sera mis en œuvre pour limiter au maximum les nuisances liées à un tel chantier, au travers d'une planification soutenue avec les propriétaires du PA et les entreprises en charge des travaux.

Cette réponse concerne les oppositions : n°13, n°14, n°15, n°16

Réponse 28 : Atteinte à la privauté et à l'inimité des résidents en zone villa le long de la route d'Echandens

La réalisation de balcons sur les façades au Nord du côté de la route d'Echandens n'a pas de sens vu les orientations du projet et l'ensoleillement de ce côté.

En complément, des dispositions réglementaires du PA, il a été inclus dans les conventions d'équipement et aspects fonciers du PA qu'il ne sera pas possible de réaliser des balcons sur les façades parallèles à la route d'Echandens et sises en bordures de celle-ci. Ce principe pourra faire l'objet d'un refus de permis de construire et sera vérifié par la commission d'architecture (CCA).

Les façades des bâtiments A2/A4/A5/A6 présenteront très peu d'ouvertures vu la disposition et l'orientation des volumes construits ; il est évident que les ouvertures des côtés Est et Ouest seront privilégiées.

Les terrasses en toiture prévues dans l'image directrice (A2/A3/A6/A9) sont partielles et éloignées des extrémités Nord (les terrasses n'occupent pas la totalité de la toiture).

La distance de la terrasse, par rapport au bord de la toiture, coupera la vision vers le bas. De plus, ces espaces s'organiseront logiquement le plus possible vers le Sud, car les utilisateurs de ces terrasses voudront aussi avoir leur privacité.

Le projet d'architecture de chaque bâtiment sera soumis à l'enquête publique. De plus la commission d'architecture donnera un préavis à la Municipalité pouvant refuser une demande de permis de construire sur la base d'un préavis négatif de ladite CCA.

Dans le cadre du réaménagement de la route d'Echandens et de la création du cheminement mobilité douce le long du PA, il sera également possible de procéder à quelques plantations d'arbres supplémentaires sur le domaine public de manière à faire écran. Ces aménagements ne figurent pas dans les documents d'enquête vu qu'il se situent hors du périmètre du PA.

Cette réponse concerne les oppositions : n°13, n°14

Réponse 29 : Infrastructure scolaire et parascolaire insuffisante

Le développement des infrastructures scolaires et parascolaires liées à la réalisation du PA En Carouge a été intégré depuis plusieurs années dans les planifications de l'établissement scolaire pour pouvoir accueillir les futurs élèves, le moment venu.

Le règlement concernant la taxe relative au financement des équipements communautaires a été mis en place de manière à garantir le financement des besoins.

Cette réponse concerne les oppositions : n°15

Réponse 30 : Distance des bâtiments à la limite nord de la parcelle

Certains bâtiments sont en effet prévus en limite de plan au nord. Cela étant dit, le plan prévoit toute une série de contraintes (hauteur revêtements) pour assurer leur intégration et leur qualité.

Cette réponse concerne les oppositions : n°16

Réponse 31 : Arborisation au Nord du quartier

Côté Nord du PA, la zone de transition entre la chaussée et les bâtiments sera munie d'un cheminement mobilité douce et de la végétation sera implantée aux abords de celui-ci, dans les secteurs situés entre les bâtiments et en adéquation avec le reste du PA. La transition avec le quartier de villas est matérialisée par les variations de hauteur des bâtiments construits de manière graduelle en partant du plus bas-côté Villas, puis en s'élevant progressivement en se rapprochant de la RC 80.

La réalisation d'un alignement d'arbres au Nord du PA ne fait pas de sens du point de vue de la préservation des vues en direction des Alpes et demanderait de répartir les surfaces des bâtiments devant être réduits sur le solde des bâtiments, soit en hauteur ou en largeur, pour pouvoir maintenir l'IUS de 1.25 du PA.

En limite Nord, le long de la grande serre bordant la route d'Echandens, un cordon d'arbres est présent. Il s'agit de charmes, de thuyas, d'épicéas, d'érables et de quelques pins. L'alignement ne présente pas de réelle structure écologique supplémentaire qu'une addition d'arbres isolés. Il n'y a en effet pas de strate buissonnante ou arbustive aux pieds de ceux-ci et la bande herbeuse sur laquelle ils se trouvent présente une végétation entretenue plutôt basse. Les arbres sont par ailleurs de taille moyenne, généralement d'un diamètre légèrement supérieur à 20 cm à 1,30 m du sol.

D'autre part, un minimum de 50 arbres à grand développement (plus de 15 m à l'âge adulte) et 90 arbres de petit et moyen développements (8 à 15 m à l'âge adulte) seront plantés et font partie intégrante du règlement du PA à l'art 2.17.

Un nouvel aménagement de grande importance concerne le futur parc accessible à toute la population qu'il est projeté de réaliser sur la parcelle n° 321 comprenant la remise à ciel ouvert du Bief. Celui-ci est lié au PA En Carouge au travers du projet paysager d'ensemble qui doit être validé avant toute délivrance de permis de construire.

Cette réponse concerne les oppositions : n°16

Réponse 32 : Point de récolte des déchets Nord

Les points de récolte ne font pas l'objet de la présente enquête publique et feront partie du plan paysager d'ensemble. Les points de récolte des déchets seront soumis à l'enquête publique dans le cadre des demandes de permis de construire.

Cette réponse concerne les oppositions : n°16

8. ACHATS ET VENTES DE PARCELLES LIES AU PA « EN CAROUGE »

8.1. Vente de la parcelle communale n° 321 de Lonay

La parcelle n° 321 de la Commune de Lonay est actuellement affectée en zone du bas du village sur 2'400 m² et en zone verte du bas du village sur 2'054 m². Selon l'image directrice du PA En Carouge, cette parcelle est vouée à devenir un parc. La commune perd donc certain potentiel de construction en faveur du plan d'affectation « En Carouge ».

Cette perte de potentiel de construction a fait l'objet d'une estimation et il a été convenu avec les propriétaires qu'en cas d'approbation du PA En Carouge cette parcelle leur serait vendue pour pouvoir y réaliser le parc comme mesure liée au PA, tel que décrit au point 5.5.2.

Une promesse de vente a été signée entre la Commune et la société Orlati Real Estate SA, concernant ladite parcelle pour un montant de CHF 7'079'160.-. Celle-ci a été conditionnée à l'approbation du PA En Carouge et à l'autorisation du Conseil communal. (annexe K).

8.2. Achat de la parcelle n° 1426 de Lonay par la Commune

Une vente à terme a été signée entre la Commune et le propriétaire de la parcelle n° 1426 de Lonay concernant l'achat de ladite parcelle pour un montant de CHF 4'600'000.-. Celle-ci a été conditionnée à l'approbation du PA En Carouge et à l'autorisation du Conseil communal (annexe J).

L'achat de cette parcelle permettra à la Commune de disposer de droits à bâtir supplémentaires au sein du PA et ainsi maîtriser une partie du développement et sa planification.

La parcelle A' de l'annexe F représente l'ensemble des droits à bâtir pouvant être détenus par la Commune, afin de maîtriser le développement d'environ 25% du périmètre du PA En Carouge.

L'acte conclu entre le propriétaire actuel de la parcelle n° 1426 et la commune spécifie que la propriété de la parcelle revient à la Commune de Lonay. Cependant le propriétaire actuel jouira de la possibilité d'utiliser la parcelle jusqu'au 23 août 2036. Celle-ci pouvant être libérée à tout moment, en fonction de sa volonté, le paiement du prix de vente interviendra au moment de la libération de la parcelle par le vendeur.

Au vu des étapes de réalisation du quartier, cette mesure a été prise de manière à permettre au vendeur de terminer son activité professionnelle.

9. CONVENTION D'ÉQUIPEMENTS DU PA « EN CAROUGE »

9.1. Principes de la convention relative aux équipements et aux aspects fonciers

La convention relative aux équipements et aux aspects fonciers a pour objectif de fixer des principes qualitatifs liant les parties et les obligations financières et foncières relatives à la concrétisation du PA En Carouge.

Sur cette base, les parties ont décidé d'un commun accord de régler par convention de droit privé toutes les conditions nécessaires à la réalisation du PA En Carouge, énumérées dans ladite convention.

Les aspects concernant les équipements techniques au sens de l'art. 19 LAT, les équipements induits par le quartier hors équipements techniques et les équipements communautaires, y sont décrits en spécifiant leur prise en charge, leurs aspects de mise en œuvre ainsi que leur financement.

Sur le plan foncier, des corrections de limites parcellaires ou échanges de terrains sont prévus afin de répartir les droits à bâtir de manière équitable entre les propriétaires du périmètre du PA En Carouge.

Celle-ci règle également les servitudes qui seront inscrites, les participations aux équipements, les taxes qui seront dues par les propriétaires ainsi que des mesures particulières pour l'exécution des travaux et des conditions particulières pour les futurs projets de bâtiments liés au PA En Carouge.

9.2. Participation des propriétaires aux équipements du PA

Comme décrit ci-dessus, le financement des équipements liés au PA et des aménagements extérieurs a fait l'objet d'une convention entre la Commune et les propriétaires des parcelles 324, 1427, 1705 et 1723.

Les montants qui seront portés en compte pour le financement des équipements induits par le PA seront les suivants :

- Un montant de CHF 2'283'600.- sera versé par les propriétaires pour la participation à la reconstruction du bâtiment de la voirie.
- Un montant de CHF 1'141'800.- sera versé par les propriétaires pour la participation au réaménagement de la RC 80.

Une fois enregistrés comme recettes du compte de résultats, ces montants seront attribués au compte de bilan « Préfinancement PA En Carouge – équipements » destiné aux investissements futurs en lien avec le PA « En Carouge »

La réalisation du parc En Carouge situé sur la parcelle n° 321, la démolition de la voirie actuelle, la construction de la maison villageoise, les équipements techniques de l'ensemble du PA (aménagement de surfaces et infrastructures souterraines) et les accès provisoires seront à charge des propriétaires des parcelles n° 324, 1427, 1705 et 1723 du PA.

Ces participations ont fait l'objet de charges foncières signées entre les propriétaires et la Commune. Elles feront l'objet d'une inscription au registre foncier pour en garantir l'exécution dès l'approbation du PA et de l'autorisation du Conseil communal.

10. DETAILS DES COUTS

10.1. Honoraires

10.1.1. Architecte et stratégie de développement

En cas d'approbation du PA et du présent préavis, la commune bénéficiera des nouveaux droits à bâtir de la parcelle A' de l'annexe F (projet de fractionnement et modification des limites parcellaires).

Le développement de ces droits à bâtir ne fait pas partie du présent préavis, il fera l'objet d'études de détails pour étudier différentes variantes de valorisation de ceux-ci. Un préavis ultérieur sera alors nécessaire pour valider et mettre en œuvre la variante retenue.

Afin de pouvoir étudier divers scénarios de développement et soumettre une proposition de stratégie au Conseil communal, il est nécessaire de développer des hypothèses et différents modèles de gestion des droits à bâtir. Un montant de CHF 300'000.- TTC est prévu pour étudier des solutions de développement.

Le projet de la future voirie doit également être étudié en détail afin de pouvoir obtenir un permis de construire et une enveloppe financière précise de ce projet. Un montant de CHF 100'000.- TTC est prévu pour les travaux d'architectes et spécialistes nécessaire à l'obtention de ces éléments.

10.1.2. Bureau d'assistance au maître d'ouvrage (BAMO)

Durant les phases de négociations avec les propriétaires du PA, Nous avons été accompagnés par différents spécialistes coordonnées par nos BAMO. Ceci nous a permis d'élaborer différentes conventions, d'analyser les différentes variantes possibles en matière de charges foncières ou d'actes de vente et d'assurer un suivi du projet d'aménagements extérieurs.

Pour ceci, il a été convenu avec nos BAMO qu'ils travailleraient à risques et seraient rémunérés qu'en cas de succès des négociations et d'issue positive de la procédure du PA. Les prestations effectuées à ce jour ont permis d'aboutir à un projet qualitatif avec des participations importantes en faveur de la collectivité.

Ces prestations ont fait l'objet d'un décompte et se montent à 1600 heures sur une période d'environ 34 mois pour un montant total de CHF 328'000.- TTC.

Ce travail a été réalisé au travers de nombreuses séances de discussions avec les propriétaires du PA, la Municipalité et le Canton pour l'élaboration de documents complexes s'appuyant sur des conseils en matière juridique et de planification immobilière en tant qu'experts.

Au niveau de la loi sur les marchés publics, ces prestations n'y sont pas soumises du point de vue de l'art. 10 alinéa 4 qui précisent que les marchés pour lesquels le lancement d'un appel d'offres porterait atteinte aux droits de la propriété intellectuelle, ne sont pas soumis à la loi sur les marchés publics.

De plus, il était très difficile, voire impossible, de définir le cahier des charges d'un tel mandat qui a évolué dans différentes directions au fur et à mesure des études du PA.

10.1.3. *Notaires et avocats*

Différents actes de vente, transferts de propriété et inscriptions de servitudes devront être rédigés devant notaires. Des conventions d'entretien, devront être développées avec les différents acteurs du PA et nécessiteront les conseils d'un avocat.

D'autre part, en matière de développement des stratégies immobilières des conseils spécialisés devront être pris auprès d'avocats et fiscalistes pour étudier les différentes variantes de valorisation du patrimoine communal.

C'est pourquoi, nous prévoyons un montant de CHF 80'000.- TTC pour ces prestations.

10.2. Récapitulatif du financement du présent préavis

	CHF
Vente de la parcelle n° 321	7'079'160.-
Achat de la parcelle 1426 ¹	- 4'600'000.-
Architectes et stratégie de développement ²	- 400'000.-
Honoraires bureaux d'assistance au MO ²	- 328'000.-
Notaires et avocats ²	- 80'000.-
Divers et imprévus 15% sur CHF 808'000.- arrondi ²	- 120'000.-
Excédent de financement pour mesures liées au PA En Carouge »	1'551'160.-

¹ Achat du terrain, amorti sur 30 ans, une fois qu'un bâtiment est construit. La charge annuelle d'amortissement sera compensée par des prélèvements annuels équivalents sur le compte au bilan « Préfinancement PA En Carouge – achat terrain ».

² Investissement pour les études du PA En Carouge, amortis sur 10 ans, avec la charge annuelle d'amortissement qui sera compensée par des prélèvements annuels équivalents sur le compte au bilan « Préfinancement PA « En Carouge » - Etude ».

11. PLANNING DE MISE EN ŒUVRE DU PA EN CAROUGE

- Approbation du PA par la DGTL et notification aux opposants fin 2024
- Entrée en vigueur du PA mi-2025
- Etude des hypothèses de développement des droits à bâtir d'ici mi-2026
- Etude des permis de construire par les propriétaires privés d'ici mi-2026
- Préavis sur la stratégie d'utilisation des droits à bâtir communaux automne 2026
- Début potentiel de travaux des premiers bâtiments privés début 2027

Ce planning intentionnel ne tiens pas compte du traitement d'éventuels recours suite à la notification des réponses aux oppositions.

12. FINANCEMENT

12.1. Demande de crédit

Ce préavis ne nécessite pas de demande de crédit car l'ensemble des coûts induits par le présent préavis seront financés par le produit de la vente de la parcelle RF n° 321 de Lonay.

12.2. Préfinancements au Bilan suite à la vente de la parcelle n°321

Il sera créé 3 comptes de préfinancement soit

- 1) « Préfinancement PA En Carouge – achat terrain » avec une attribution de CHF 4'600'000.- pour les futurs amortissements de la parcelle 1426.
- 2) « Préfinancement PA En Carouge – Etudes » avec une attribution de CHF 928'000.- pour le prélèvement des amortissements sur 10 ans des études.
- 3) « Préfinancement PA En Carouge – Equipements » avec une attribution de CHF 1'551'160.- pour l'amortissement des investissements futurs.

Le compte « Préfinancement PA En Carouge – Equipements » servira également pour l'attribution des versements par les propriétaires des participations prévues sous point 9 du présent préavis : avant qu'ils puissent être employés par la commune dans les projets concernés et qui ne sont pas soumis à un règlement communal spécifique (taxe relative au financement des équipements communautaires, évacuation et épuration des eaux, concession pour la distribution de l'eau sur le territoire communal).

12.3. Charges d'intérêts

Aucune charge d'intérêt n'est à prévoir.

12.4. Charges d'exploitations

Le présent préavis n'induit pas de charges d'exploitation, sauf les amortissements.

13. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers Communaux, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE LONAY

- vu** le préavis n° 03/2024 de la Municipalité,
- vu** le rapport de la Commission chargée de l'étude de cet objet,
- vu** le rapport de la Commission des finances,
- attendu** que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1. d'adopter le plan d'affectation « En Carouge » et son règlement, tels qu'ils sont été soumis à l'enquête publique du 3 novembre au 3 décembre 2023 ;
2. d'accepter les réponses aux oppositions formulées lors de l'enquête publique du plan d'affectation « En Carouge » ;
3. d'autoriser le transfert de la parcelle RF n°321 de Lonay du patrimoine administratif au patrimoine financier, ainsi que sa vente à Orlati Real Estate SA pour un montant de CHF 7'079'160.- selon les conditions émises dans l'acte notarié signé le 12.08.2024 ;
4. d'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle RF n° 1426 de Lonay pour un montant de CHF 4'600'000.-, selon les conditions émises dans l'acte notarié signé le 13.09.2023 ;
5. d'autoriser la Municipalité à engager des études nécessaires à

	CHF (TTC)
Architectes et stratégie de développement	400'000.-
Honoraires bureaux d'assistance au MO	328'000.-
Notaires et avocats	80'000.-
Divers et imprévus 15%	120'000.-
Total	928'000.-

6. d'autoriser la Municipalité à allouer le montant de la vente de la parcelle RF n°321 aux comptes de préfinancement suivants :
- 1) « Préfinancement PA En Carouge – achat terrain » pour les futurs amortissements de la parcelle 1426 (CHF 4'600'000) ;
 - 2) « Préfinancement PA En Carouge – Etudes » pour l'amortissement des études mentionnées au point 5 (CHF 928'000) ;
 - 3) « Préfinancement PA En Carouge – Equipements » pour l'amortissement des équipements futurs liés au PA (CHF 1'551'160) ;
7. d'autoriser la Municipalité à allouer les montants que les propriétaires des parcelles 324, 1427, 1705, 1723 verseront à titre de participation aux équipements sur la base de la convention avec la commune sur le compte « Préfinancement PA En Carouge – Equipements » mentionné au point précédent ;
8. d'approuver le projet routier des accès provisoires au PA En Carouge, comme décrit au point 5.7.6 du présent préavis ;
9. d'autoriser la Municipalité à signer tout acte en relation avec les conclusions énoncées ci-dessus et nécessaires à la mise en œuvre du PA En Carouge, tels que modifications de limites parcellaires, inscriptions de charges foncières et servitudes.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 12 août 2024 pour être soumis au Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



Y. Furer



Le Secrétaire municipal :



A. Bannwart

Annexes :

- Annexe A. Le plan d'affectation « En Carouge » ;
- Annexe B. Le règlement du plan d'affectation « En Carouge » ;
- Annexe C. Le rapport 47 OAT et ses annexes ;
- Annexe D. Le plan des servitudes publiques de passage dans le périmètre dudit plan d'affectation ;
- Annexe E. Le plan dressé pour le transfert du domaine public (DP) 1044 au chapitre privé de la Commune de Lonay ;
- Annexe F. Le plan de fractionnement et de décadastration partielle des parcelles privées n° 324, 368, 1426, 1427, 1705 et 1723 pour passage au domaine public ;
- Annexe G. Le projet routier des accès provisoires au PA depuis la RC 80 ;
- Annexe H. Le cahier des charges du projet paysager d'ensemble ;
- Annexe I. Les oppositions, retrait d'oppositions et PV des séances de conciliation au PA « En Carouge » ;
- Annexe J. L'acte de vente à terme conditionnel et droit d'emption de la parcelle 1426 ;
- Annexe K. La promesse de vente et d'achat, droit d'emption portant sur la parcelle 321 ;
- Annexe L. La convention relative aux équipements et aux aspects fonciers

Première séance de la Commission ad hoc :

le mardi 27 août 2024 à 19h00, à la salle des Pressoirs

Membres :

Chiovenda Magali, Derungs Laurence, Frey Philippe, Haueter Carine, Joannet Sandy, Reyes Landete Fernando, Zutter Jean-Pierre

Première séance de la Commission des finances :

le mardi 27 août 2024 à 19h00, à la salle des Pressoirs

Membres :

Bischoff Anne France, Coendet Paul, Delapierre Fabienne, Gasser Steven (Président), Herrmann Samantha, Klemke Moser Patricia, Mathey Sonia