



**COMMUNE DE PENTHALAZ**  
Municipalité

## **PREAVIS MUNICIPAL N° 2016-63**

### **Plan de quartier « La Vuy »**

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

En application de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), articles 64 et suivants, la Municipalité soumet à l'approbation des membres du Conseil communal le plan de quartier « La Vuy » et le règlement y relatif.

#### **Objet du préavis**

La Fondation « La Venoge », créée en 1986, est propriétaire d'un établissement médico-social (EMS), inauguré en 1989, situé à la route de la Vuy sur la commune de Penthelaz. Comportant 32 lits, un centre d'accueil temporaire, CAT, 8 appartements protégés et depuis peu une policlinique médicale, cette institution présente depuis plusieurs années un taux d'occupation très élevé. Ainsi, la Fondation, en accord avec le «Réseau Santé Nord Broye» a décidé d'entreprendre l'extension de son établissement pour répondre aux besoins actuels et futurs ainsi que de développer la capacité d'accueil et l'accompagnement personnalisé aux résidents. Le projet permettra d'augmenter le nombre de lits, passant ainsi à 70 lits, de créer 12 nouveaux appartements protégés et d'agrandir le CAT. Ce projet a été accepté par le Service de la Santé publique qui l'a inscrit dans le programme de législation 2012-2017.

Les commerces, dont l'importance de la localisation dans le village est manifeste, seront maintenus, même si leurs surfaces seront quelque peu réduites. L'ouverture de la policlinique de la Venoge, à l'automne dernier, souligne l'importance de ce complexe, au niveau communal et régional.

Pour permettre la réalisation du programme, la Fondation en association avec la Commune avait organisé un concours d'architecture. Le développement du projet lauréat « Ensemble », du bureau Translocal à Berne, a été interrompu suite au refus du crédit d'étude par le Conseil communal de Penthelaz, en date du 7 octobre 2013.

Ainsi un projet passablement remodelé a été validé par la Fondation. Celui-ci a servi de base à l'établissement du présent plan de quartier. Rappelons aussi, qu'en date du 17 mars 2014, votre Conseil a accepté la vente de la parcelle n° 165, « La Cure » à la Fondation, afin que cette dernière puisse y développer de nouvelles surfaces.

## Préambule

Le site est délimité par la route de la Vuy à l'ouest, le quartier de Pra Gereme au nord, partiellement construit suite à un plan de quartier en 1972, la colline arborisée à l'est et les deux constructions sises sur les parcelles n<sup>os</sup> 167 et 679 au sud.

Le projet est implanté le long de la route de la Vuy qui est située dans une zone 30. Cette route rejoint la route de la Gare, qui est un axe principal du réseau routier cantonal. Le site est aussi desservi par deux lignes exploitées par CarPostal et le bus PPDL, dont les arrêts se situent au débouché de la route de la Vuy.

Le périmètre du projet de PQ a légèrement évolué par rapport au PQ en vigueur. Il a été étendu au sud sur la parcelle communale n°165, en voie d'acquisition par la fondation de l'EMS. Le plan de quartier « Pra Gereme », de 1972, avait été élaboré dans le seul but de réaliser des logements et quelques locaux communautaires. Ledit plan a fait l'objet d'un addenda en 1988, limité à deux parcelles, permettant ainsi la réalisation des constructions abritant l'EMS « La Venoge », le magasin COOP, la café « L'Ecluse » et le parking souterrain, sur la seule parcelle n° 618.

Acquise par la Commune en 2007, la parcelle n° 165, « La Cure » est colloquée en zone de villas dans le plan de zones en vigueur.

Le périmètre du PQ « La Vuy » comprend trois parcelles :

- n° 165, propriété de la Commune, promise vendue à la Fondation « La Venoge » ;
- n° 720, propriété de la Fondation « EMS La Venoge »
- n° 618, propriété de la Fondation « EMS LA Venoge », de Markus Ludi et de la Commune de Penthelaz.

Afin de permettre le développement des activités de l'EMS, l'établissement d'un plan de quartier, PQ, et de règles d'aménagement spécifiques est nécessaire. Son adoption implique d'abroger dans son périmètre :

- a. le plan de zones et le règlement communal du 10 décembre 1982 et ses modifications ultérieures ;
- b. le plan de quartier « Pra Gereme » du 8 septembre 1972 ;
- c. le modification du plan de quartier « Pra Gereme » du 6 janvier 1988.

Le présent PQ est notamment conforme aux mesures A14, Projets d'intérêts publics, B11, Centres cantonaux et régionaux, B 33, Affectation mixte, et F51, Ressources énergétiques et consommation rationnelle de l'énergie du Plan directeur cantonal (PDCn).

Le projet de plan de quartier a été établi en coordination avec :

- le Service technique de Penthelaz.
- la Commission consultative d'urbanisme de Penthelaz.
- la Fondation «La Venoge».
- le Service de la Santé publique.

Une information aux voisins, directement concernés par le projet de PQ, a été faite durant la phase de planification et une information à la population, sous la forme d'une séance publique, s'est tenue le 13 novembre 2014, durant la période d'enquête publique.

## Caractéristiques du plan

Le périmètre du PQ s'étend sur une surface de 9'920 m<sup>2</sup> et se répartit sur 3 parcelles de la manière suivante :

Parcelles	Propriétaires	Surfaces (m <sup>2</sup> )
165	Penthalaz, la Commune	3'709
720	Fondation EMS La Venoge	1'755
618	Fondation EMS La Venoge et Penthalaz, la Commune	4'456
	<b>Total</b>	<b>9'920</b>

Le plan de quartier est affecté à la zone mixte d'installations (para-) publiques et d'activités tertiaires. Il est destiné :

- aux équipements d'intérêt général de type social et/ou médical avec les services qui leur sont attachés y compris des «logements protégés liés aux EMS» ;
- aux activités tertiaires et commerciales moyennement gênantes y compris aux cabinets médicaux.

Le plan de quartier définit deux périmètres d'implantation des constructions, A et B, dont l'altitude de tous deux est limitée à 463.00 m, ainsi qu'un périmètre des constructions enterrées.

La capacité constructive, définie par la surface de plancher déterminante (SPd), est limitée à 10'000 m<sup>2</sup>, ce qui équivaut à un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,0.

La volonté de conserver sur le site des activités commerciales et tertiaires (notamment la policlinique) justifie un minimum de 700 m<sup>2</sup> et un maximum de 1'500 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités commerciales et tertiaires.

Les bâtiments doivent former une entité architecturale de qualité, dont les toitures plates seront pourvues d'un revêtement végétal extensif ou aménagées en terrasses accessibles. A l'exception de la cheminée, dont la hauteur pourra dépasser l'acrotère de 3,00 m, toutes les autres superstructures ne peuvent dépasser celle-ci de plus de 1,50 m.

Le plan définit deux aires d'aménagements extérieurs :

- au nord, à l'est et au sud-est des constructions, une aire paysagère, à prédominance végétale en nature de parc arboré, de jardin ou de place ;
- à l'ouest et au sud-ouest des constructions, une aire de mouvement, en nature de place, destinée prioritairement à l'usage des piétons. Sont cependant admises dans cette aire : 24 places de stationnement extérieures pour automobiles, la rampe d'accès au garage enterré, des places de stationnement pour deux-roues et une plate-forme élévatrice pour les livraisons au commerce d'alimentation.

Les besoins en places de stationnement pour les véhicules automobiles légers et deux-roues légers seront définis par la norme VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire. L'étude de mobilité et de stationnement accompagnant l'étude du présent plan évalue le besoin à un total de 68 places, pour la première phase d'extension et à environ 80 pour la seconde (surélévation du bâtiment existant). Le nombre de places de stationnement en surface restera limité à 24.

Finalement les plantations sont protégées par le règlement communal sur la protection des arbres. Les arbres supprimés doivent faire l'objet d'une compensation et les nouvelles plantations seront choisies parmi les essences indigènes et mises en place parallèlement à la réalisation du bâtiment.

## Développement durable

La création de nouveaux lits d'EMS et de logements protégés, dans le centre de la localité, permet la conservation du lien social entre les différentes classes d'âges de la population et un accès possible, aux plus valides, aux divers commerces des alentours. Parallèlement, l'augmentation des résidents s'accompagnera de celle des emplois.

Le concept énergétique envisagé utilisera une installation de chaudière à pellets de bois pour couvrir la majeure partie des besoins de chaleur. Le volume de bois énergie, dans l'arrondissement forestier n°22 (Cossonay), est suffisant pour répondre aux besoins du PQ, son exploitation est favorable. Néanmoins, la chaudière à pellets de bois n'est pas suffisante pour couvrir la totalité des besoins de chaleur. Le solde des besoins lors des pics sera assuré par une chaudière à gaz.

Une partie des besoins en électricité du PQ La Vuy sera couverte par une installation de panneaux solaires photovoltaïques, à raison d'au moins 20%, afin de répondre aux exigences de l'article 28b LVLEne. Le solde sera assuré par le réseau de distribution de la Romande Energie.

A noter que le projet aura des performances énergétiques assimilables à l'obtention du label «Minergie-P» pour son enveloppe et sa production de chaleur. Néanmoins, les parties administratives et publiques du rez-de-chaussée étant ventilées naturellement, une labélisation Minergie n'est pas possible.

## Règlement

### I. DISPOSITIONS GENERALES

#### 1. GENERALITES

CHAMP D'APPLICATION	1.1	<i>al. 1</i>	Le plan de quartier « La Vuy » dit ci-après PQ est composé des documents suivants : <ul style="list-style-type: none"><li>- plan et coupes</li><li>- règlement</li></ul>
BUTS	1.2	<i>al. 1</i>	Le PQ «La Vuy» est conçu pour : <ul style="list-style-type: none"><li>- réorganiser l'urbanisation des terrains sis au sud de l'entité bâtie de « Pra Gereme » régie par le plan de quartier du 6 janvier 1988,</li><li>- confirmer la destination des constructions existantes et permettre leur développement,</li><li>- concilier l'extension du domaine bâti avec le respect du site et de l'environnement en général.</li></ul>
RÉFÉRENCES	1.3	<i>al. 1</i>	Les dispositions communales, cantonales et fédérales sont applicables à titre supplétif.

### II. ZONE MIXTE D'INSTALLATIONS (PARA-) PUBLIQUES ET D'ACTIVITES TERTIAIRES

#### 2. MESURES DE CONSTRUCTIONS

AFFECTATION DU SOL	2.1	<i>al. 1</i>	Le plan de quartier est affecté à la zone mixte d'installations (para-) publiques et d'activités tertiaires. Il est destiné : <ul style="list-style-type: none"><li>- aux équipements d'intérêt général de type médico-social avec les services qui leur sont attachés y compris des logements protégés,</li><li>- aux activités commerciales et tertiaires moyennement gênante, y compris aux cabinets médicaux et paramédicaux.</li></ul>
--------------------	-----	--------------	---

IMPLANTATION	2.2	<p><i>al. 1</i> Les bâtiments doivent être implantés en ordre contigu.</p> <p><i>al. 2</i> Les bâtiments sont implantés à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions reportés sur le plan.</p> <p><i>al. 3</i> Les constructions enterrées telles que, par exemple, caves, parking collectif, locaux de service, doivent être implantées à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions et/ou du périmètre d'implantation des constructions enterrées.</p>
CAPACITÉ CONSTRUCTIVE	2.3	<p><i>al. 1</i> La capacité constructive est définie par une Surface de plancher déterminante (SPd). Cette capacité est calculée conformément à la norme suisse applicable. Pour l'ensemble de la zone mixte d'installations (para-) publiques et d'activités tertiaires, la SPd est limitée à 10'000 m<sup>2</sup>.</p>
COMMERCES ET ACTIVITÉS TERTIAIRES	2.4	<p><i>al. 1</i> La SPd dédiée aux activités commerciales et tertiaires moyennement gênantes représente au minimum 700 m<sup>2</sup> et au maximum 1'500 m<sup>2</sup>. Sous réserve de l'alinéa 2 du présent article, elles sont localisées dans les rez-de-chaussée des bâtiments inscrits dans les périmètres d'implantation des constructions A et B.</p> <p><i>al. 2</i> Dans le périmètre d'implantation des constructions A, les niveaux R+1 et R+2 peuvent accueillir des activités telles que cabinets médicaux ou paramédicaux, pour autant que le rez-de-chaussée soit intégralement occupés par des activités du même type.</p>
HAUTEURS	2.5	<p><i>al. 1</i> La hauteur des constructions est limitée par les cotes d'altitude qui figurent sur le plan et les coupes. Cette hauteur se mesure à l'arête supérieure de l'acrotère.</p>
NOMBRE DE NIVEAUX	2.6	<p><i>al. 1</i> Le nombre de niveaux habitables est fixé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 étages pour le périmètre d'implantation des constructions A</li> <li>- 3 étages pour le périmètre d'implantation des constructions B.</li> </ul>
CONSTRUCTIONS ENTERRÉES	2.7	<p><i>al. 1</i> En sous-sol, le nombre de niveaux enterrés est limité à un niveau.</p>
ARCHITECTURE	2.8	<p><i>al. 1</i> Les bâtiments doivent être conçus de manière à former une entité architecturale de qualité. La Municipalité est compétente pour prendre toute mesure propre à atteindre cet objectif.</p>
TOITURES	2.9	<p><i>al. 1</i> Les toitures sont plates. Elles sont pourvues d'un revêtement végétal extensif ou aménagées en terrasses accessibles.</p>
SUPERSTRUCTU RES	2.10	<p><i>al. 1</i> Sous réserve de la cheminée principale, liée au chauffage des bâtiments, qui peut dépasser l'acrotère d'une hauteur maximum de 3.00 m, toutes les autres superstructures à fonction technique telles que, par exemple, panneaux solaires et antennes peuvent ponctuellement dépasser l'acrotère d'une hauteur maximum de 1.50 m lorsqu'elles sont jugées indispensables et que leur importance est réduite au minimum nécessaire.</p>
DEGRÉ DE SENSIBILITÉ AU BRUIT	2.11	<p><i>al. 1</i> DS III</p>

### 3. MESURES D'AMENAGEMENTS

- PRINCIPE 3.1 *al. 1* Les aménagements extérieurs, et d'une façon générale le traitement des surfaces libres de constructions, sont réalisés sur la base d'un projet détaillé qui doit être annexé à toute demande de permis de construire.
- al. 2* La Municipalité peut imposer toute mesure destinée à assurer la qualité et l'homogénéité des aménagements de surface, notamment en ce qui concerne la nature des revêtements de sol, le choix du mobilier urbain et des plantations.
- AIRE PAYSAGÈRE 3.2 *al. 1* L'aire paysagère est une surface à prédominance végétale en nature de parc arboré, de jardin ou de place, destinée en priorité à l'usage des piétons et à la détente en plein air. Les seules réalisations admises sont :
- des constructions enterrées à l'usage de locaux de service et de garages collectifs s'inscrivant dans le périmètre d'implantation des constructions enterrées,
  - des voies piétonnes, des murets, des terrasses, des aménagements paysagers et des plantations,
  - des jardins privatifs et des terrasses s'inscrivant dans le prolongement des rez-de-chaussée,
  - des équipements de loisirs à ciel ouvert,
  - des aménagements de surface conformes à la destination de cette aire tels que, par exemple, couvert, pergola, pavillon de jardin.
- AIRE DE MOUVEMENT 3.3 *al. 1* L'aire de mouvement est une surface en nature de place, destinée prioritairement à l'usage des piétons. Cette surface ne peut pas être fractionnée par des clôtures. Les seules réalisations qui sont admises sont :
- des constructions enterrées à l'usage de locaux de service et de garages collectifs s'inscrivant dans le périmètre d'implantation des constructions enterrées,
  - une plateforme élévatrice, et une marquise destinée à l'usage de l'enseigne commerciale, à l'emplacement mentionné sur le plan,
  - une rampe d'accès véhicules au garage enterré à l'emplacement mentionné sur le plan,
  - des places de stationnement pour véhicules automobiles légers, à ciel ouvert avec revêtement perméable, aux emplacements mentionnés sur le plan dont le nombre total n'excèdera pas 24 places,
  - des places de stationnement pour vélos et véhicules deux roues motorisés,
  - des terrasses s'inscrivant dans le prolongement des rez-de-chaussée,
  - des aménagements de surface conformes à la destination de cette aire d'aménagement, par exemple, mobilier urbain, aménagements paysagers, plantations.

PLANTATIONS 3.4 *al. 1* Les plantations protégées par le règlement communal sur la protection des arbres doivent être maintenues et entretenues. Si, pour des raisons objectivement fondées, conformes à l'art. 15 du règlement d'application de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (RLPNMS), elles doivent être supprimées, elles font l'objet de compensation conformément au règlement communal sur la protection des arbres de la Commune de Penthelaz.

*al. 2* Les plantations nouvelles sont choisies de préférence parmi des essences indigènes en station. Elles sont mises en place parallèlement à la réalisation d'un bâtiment à proximité.

LIMITE DES  
CONSTRUCTIONS  
EN BORDURE DU  
DP

3.5 *al. 1* Les murets, les plantations, le mobilier urbain peuvent empiéter sur la limite des constructions située en bordure du DP communal pour autant que l'usage de cette surface n'en soit pas réduit.

*al. 2* Les places de parc à ciel ouvert et les constructions enterrées mentionnées sur le plan peuvent empiéter sur la limite des constructions située en bordure du DP communal jusqu'à une distance minimum de 3 m du bord de la chaussée.

#### 4. MESURES D'EQUIPEMENTS

STATIONNEMENT

4.1 *al. 1* Les besoins en places de stationnement pour les véhicules automobiles légers et les deux-roues légers sont définis par les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.

*al. 2* A l'exception des 24 places qui sont autorisées dans l'aire de mouvement, les places de parc pour véhicules automobiles légers doivent être situées à l'intérieur d'un garage enterré situé dans le périmètre d'implantation des constructions enterrées et/ou le périmètre d'implantation des constructions A ou B.

*al. 3* Les places de stationnement des deux-roues légers situées en surface doivent être aisément accessibles et munies de dispositifs permettant la pose d'un antivol. Les places destinées à une utilisation de longue durée doivent être couvertes.

*al. 4* Tout propriétaire est tenu de mettre à la disposition des usagers de son bien-fonds des places de stationnement pour véhicules deux-roues motorisés à concurrence d'une place pour 10 places de stationnement de véhicules automobiles légers.

LIAISON PIÉTONNE

4.2 *al. 1* La liaison piétonne publique mentionnée sur le plan est obligatoire. Sa situation est indicative et peut s'adapter aux études de détail.

- EVACUATION  
DES EAUX
- 4.3 *al. 1* Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément.
- al. 2* Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation qui aboutit à la station d'épuration des eaux.
- al. 3* Les eaux météoriques qui ne sont pas récoltées pour utilisation sont évacuées selon les directives du plan général d'évacuation des eaux (PGEE) communal. Le débit maximum des eaux météoriques rejeté à l'exutoire est limité à 20 l/s/ha au plus.

## 5. MESURES DE PROTECTION

- RÉGION  
ARCHÉOLOGIQUE
- 5.1 *al. 1* Le périmètre du PQ est attenant à la région archéologique (RA 71 / 302).
- al. 2* Toute intervention susceptible de porter atteinte à cette région doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Département compétent (DFIRE-SIPAL-AC) qui, suivant le cas, peut requérir l'exécution de sondages et, en fonction des résultats, imposer les mesures de sauvegarde nécessaires.
- EAUX  
SOUTERRAINES
- 5.2 *al. 1* Le périmètre du PQ est touché par un secteur *Au* de protection des eaux souterraines.
- al. 2* Toute intervention susceptible de porter atteinte aux eaux souterraines (par exemple : constructions souterraines, stockage de produits pouvant polluer les eaux) doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Département compétent (DGE-DIRNA-EAU) qui, suivant les cas, peut demander une étude hydrogéologique comprenant l'exécution de sondages. En fonction des résultats, la modification du projet ou la mise en œuvre de mesures visant à assurer la circulation des eaux souterraines et garantir l'absence d'influence sur l'environnement bâti peuvent être imposées.
- ÉNERGIE
- 5.3 *al. 1* Les bâtiments doivent être conçus de manière à promouvoir une utilisation économe et rationnelle de l'énergie et à encourager le recours aux énergies renouvelables.
- al. 2* Les bâtiments doivent être conçus de manière à approcher les objectifs de développement durable tels que définis dans les normes, recommandations, cahiers techniques et documentation de la SIA, KBOB et d'ECO-BAU.
- al. 3* Les dispositions de la LVLEne sont applicables.

### III. DISPOSITIONS FINALES

#### 6. DISPOSITIONS FINALES

- CONSTRUCTIONS NON CONFORMES 6.1 *al. 1* Les constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PQ sont régies par le Droit cantonal (art. 80 LATC).
- DÉROGATIONS 6.2 *al. 1* Dans les limites du Droit cantonal (art. 85 LATC), la Municipalité peut déroger aux dispositions du présent PQ.
- ABROGATION, MISE EN VIGUEUR 6.3 *al. 1* Le présent PQ avec le règlement qui lui est attaché entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires, notamment :
- le plan de zones et le règlement communal du 10.12.1982 avec ses modifications ultérieures,
  - le plan de quartier « Pra Gereme » du 08.09.1972.
  - la modification du plan de quartier « Pra Gereme » du 06.01.1988.

## Procédure et oppositions

Préalablement examiné par les services cantonaux, conformément aux dispositions de l'article 56 LATC, le plan de quartier « La Vuy » a été soumis à l'enquête publique du 30 octobre au 30 novembre 2015. 3 oppositions ont été enregistrées dans les délais légaux.

### Opposition de Mme Jeannine CORDEY PORCELLI

A réception de l'opposition, la Municipalité a invité l'opposante à participer à une séance de conciliation, conformément à l'article 58 LATC.

#### Arguments :

1. *Le périmètre du plan de quartier n'englobe-t-il ni les parcelles n<sup>os</sup> 164 et 460, ni les parcelles n<sup>os</sup> 167 et 679 - ces dernières propriété de l'opposante J. Cordey Porcelli - ? Cela donne l'impression qu'il a été élaboré pour le seul bâtiment de l'EMS, ce qui ne correspond ni à la pratique, ni aux directives cantonales.*

2. *Les parcelles n<sup>os</sup> 167 et 679, ainsi que la parcelle n° 165 sont aujourd'hui colloquées en zone de villas. Or, dès l'approbation du présent PQ, l'Indice d'utilisation du sol, IUS, sera supérieur à 1,0 pour la parcelle n° 165, alors qu'il n'évolue pas pour les parcelles n<sup>os</sup> 167 et 679. Il y a inégalité de traitement. L'opposante attend de l'autorité qu'elle y remédie en apportant une proposition de nouvelle densité pour ses propres parcelles.*

3. *Le règlement du plan de quartier ne traite ni du détail ni de l'esthétisme des constructions, ce qui pourrait avoir pour conséquence de permettre l'édification d'une façade uniforme de 60 m de long et de 3 étages. Ce qui serait difficilement acceptable pour l'opposante.*

4. *La parcelle n° 165, arborée et calme, comporte une construction de type villa, conçue pour une famille de 4 à 6 personnes. Elle va accueillir un bâtiment de 3 étages, pour plus de 100 résidents répartis entre l'EMS et les logements protégés. Ces constructions représenteront, aux yeux de l'opposante, un dommage à sa qualité de vie et une diminution de la valeur de ses parcelles.*

5. *La nouvelle construction est prévue trop proche de la villa jumelle sise sur la parcelle n° 679. De plus, le cheminement piétonnier prévu, et faisant l'objet de la servitude à l'enquête publique, privera les habitants de privacité et d'intimité. Une implantation de la nouvelle construction sur la parcelle n° 164, également propriété de la Fondation EMS Venoge, aurait, selon l'opposante, « allégé » la zone.*

6. *Le projet prévoit l'abattage de nombreux arbres de qualité, implantés en bordure sud de la parcelle n° 165, jouxtant celles de l'opposante, ce qui péjorera le cadre et la qualité de vie. La localisation des arbres de remplacement, non précisée, laisse entrevoir un dommage irréversible.*

*Cette zone arborée présente une grande biodiversité. Oiseaux, petits rongeurs et hérissons ont trouvé là un habitat. Cette aire, poumon de verdure, sise au cœur du village, va devenir une aire bétonnée, aménagée avec des plantations qui ne pourra accueillir ladite faune avant plusieurs années.*

7. *Le plan ne renseigne aucunement sur le traitement de la limite entre les parcelles n° 165, prochainement transférée à la Fondation EMS Venoge et celles de l'opposante, aujourd'hui constituée d'une haie naturelle (essences diverses).*

8. *L'emplacement du parking, sis au sud-ouest, dans la zone de mouvements, n'est pas acceptable pour l'opposante en raison de l'explosion du trafic engendré par celui-ci. Les places de parc sises sur la rive sud du chemin du Mont-Blanc, immeubles de la Société coopérative immobilière Maison Ouvrière, génèrent déjà de nombreuses nuisances. L'opposante ne souhaite pas subir de désagréments supplémentaires. Dans l'ensemble, les rapports relatifs notamment au trafic et à la pollution sous-estiment, selon l'opposante, l'impact d'une telle construction sur la zone, quand bien même, selon la notice d'impact, les normes sont respectées.*

## Réponses :

1. Le Service du développement territorial, SDT a donné son accord pour la définition du périmètre du PQ, limité à 3 parcelles. Celui-ci est lié aux faits que la révision du Plan général d'affectation, PGA, était déjà en procédure, qu'une étude de modification du PQ « Pra Gêrème » est en cours et finalement qu'il était nécessaire de conduire la présente procédure dans des délais relativement courts afin que la Fondation puisse bénéficier de subventions du Canton pour ses nouvelles constructions

2. Effectivement, dans le Plan de zones en vigueur, les parcelles propriétés de l'opposante sont en zone de villas. Dans le cadre de la révision du PGA, soumis à l'enquête publique entre janvier et février 2015, les parcelles n<sup>os</sup> 167 et 679 étaient colloquées en zone d'habitation de faible densité, avec un IUS de 0,5. Tenant compte de la mutation du territoire sur les parcelles comprises dans le périmètre du PQ La Vuy, et aussi sur les parcelles n<sup>os</sup> 169, 474 et 475, sises au sud du chemin du Mont-Blanc, dans un souci de cohérence urbanistique, la Municipalité a proposé, dans le cadre de l'examen complémentaire en cours auprès du SDT, de les colloquer en zone de moyenne densité, avec un IUS porté à 0.7. La Municipalité a obtenu à ce jour un accord oral du SDT sur ce changement. Elle attend le rapport d'examen et soumettra alors l'ensemble des modifications du PGA à une enquête publique complémentaire dans le courant du printemps 2016. Des simulations faites par les services communaux ont permis de démontrer la faisabilité d'un IUS de 0.7 sur les parcelles propriété de Mme J. Cordey Porcelli.

3. Les articles 83 du Règlement sur le plan d'affectation et de la police des constructions, RPAPC, en vigueur et 6.1 du PGA en procédure sont applicables à titre supplétif. Rédiger un article spécifique dans le cadre du présent PQ n'apporterait pas de garantie supplémentaire. La longueur maximale des façades et la hauteur étant définies respectivement par le périmètre des constructions et par la cote d'altitude maximale. L'architecture même du bâtiment, le traitement des façades, etc., feront l'objet d'une demande de permis de construire, laquelle interviendra dans les prochains mois. Il est ajouté, à titre comparatif, que la hauteur des constructions est limitée à 16,50 m en zone de moyenne densité du PGA, alors qu'elle est de 11,00 m. dans le présent PQ. Le projet de bâtiment nouveau présente une hauteur de l'ordre de 10.40 m. Aussi, la distance minimale à la limite de propriété est fixée à 6,00 m en zone de moyenne densité et d'installations (para-) publiques. Celle-ci est d'environ 10,00 m. dans le présent PQ.

4. Le vieillissement de la population et donc l'accroissement des besoins d'accueil en EMS, justifient cette mutation du territoire.

5. La Municipalité a la volonté de pouvoir développer la mobilité douce et de profiter des divers plans pour inscrire, par voie de servitudes publiques, des cheminements piétonniers. Dans le cadre du présent PQ, il a également été demandé à la Fondation de céder une bande de terrain de façon à permettre un élargissement du trottoir sur la rive est de la route de la Vuy.

Le développement du projet permettra d'implanter ledit cheminement à une distance plus grande de la limite de propriété avec les parcelles de l'opposante. Le plan de servitude à l'enquête publique comporte une assiette indicative du cheminement. Ce n'est qu'après la réalisation des aménagements extérieurs que l'assiette définitive est fixée.

6. La notice environnementale, confirme l'état sanitaire et la valeur écologique des pins noirs n<sup>os</sup> 56, 57 et 61. La Municipalité a demandé aux constructeurs de dimensionner l'accès sud afin de maintenir les trois pins. Les nouvelles plantations feront l'objet de la demande de permis de construire.

7. A la demande de la Municipalité, la Fondation s'est engagée à maintenir, voire à compléter la végétation de la haie sise en limite de parcelle.

8. Le nombre limité de places de parc dans la partie sud de la parcelle, ainsi que les potentiels utilisateurs n'engendreront pas la circulation que l'opposante pourrait craindre. Le plan des aménagements extérieurs à l'étude montre que ces places se trouvent à une distance respectable de la limite de propriété. Des aménagements paysagers permettront de limiter les quelques nuisances.

## Opposition de Mme et M. Lina et Heinz PONCET

A réception de l'opposition, la Municipalité a invité les opposants à participer à une séance de conciliation, conformément à l'article 58 LATC.

### Arguments :

1. *Au vu de sa hauteur, la construction projetée sur la parcelle n° 165 affectera directement et significativement l'ensoleillement de la maison des opposants, sise sur la parcelle n° 173, route de la Vuy 4. Les opposants jugent la nouvelle construction trop haute par rapport à sa proximité avec leur propriété*

2. *Au vu de ce qui se passe à l'heure actuelle au niveau de la circulation piétonne – les automobilistes ne respectant pas ce qui fait office de trottoir (en entrant ou sortant du parking actuel sur la parcelle n°138), l'accès sis au sud des appartements protégés est surdimensionné et se fera au détriment de la sécurité des piétons (personnes âgées, écoliers...) très nombreux.*

3. *L'environnement actuel est très végétalisé. La disparition quasi totale de la végétation sur la parcelle n° 165, se fera au détriment de sa qualité. Le PQ ne mentionne pas ce que sera le futur réaménagement paysager (implantation, qualité, quantité).*

### Réponses :

1. La nouvelle construction se situe au nord-est de la maison des opposants. Mis à part tôt le matin en plein été, la nouvelle construction ne produira pas d'ombre portée sur la maison des opposants. La hauteur de la nouvelle construction est limitée à 11 m. L'avant-projet de construction l'évalue à 10,40 m.

2. Le nombre limité de places de parc dans la partie sud de la parcelle, soit 5, ainsi que les potentiels utilisateurs n'engendreront pas de mouvements importants. Quant à l'aire de parking réservé aux commerces, le nombre de places extérieures sera inférieur à ce qu'il est aujourd'hui. Au total le nombre de places extérieures sera limité à 24, alors qu'il est à ce jour de 42. Les besoins en places de stationnement pour l'ensemble du site sont évalués à maximum 82 places, dont 58 en sous-sol. Cette valeur comprend une possible 2<sup>ème</sup> étape d'agrandissement de l'EMS.

La Municipalité a obtenu, de la part des constructeurs, que l'accès aux places de parc, sises au sud du périmètre, parcelle n° 165, soit redimensionné. Dans le cadre du présent plan de quartier, PQ, la cession d'une bande de terrain en rive est de la route de la Vuy est exigée afin de pouvoir élargir le trottoir.

La Municipalité est consciente de l'importance de la circulation sur la route de la Vuy, mais n'a, à ce jour, pas de solution pour y remédier. Il n'est effectivement pas possible d'ajouter des dispositions, telles « Riverains seuls autorisés » dans une « Zone 30 ». Concernant le non-respect de la limitation de vitesse, des contrôles préventifs seront mis en place.

3. L'ensemble du secteur a grandement changé au cours des 30 dernières années, puisque des vergers occupaient toute cette partie du territoire. La notice environnementale confirme l'état sanitaire et la valeur écologique des pins noirs n<sup>os</sup> 56, 57 et 61. La Municipalité a demandé aux constructeurs de dimensionner l'accès sud afin de maintenir les trois pins. Les exigences des pompiers nécessitent aussi des abattages. La Municipalité est intervenue afin de réévaluer les exigences. Finalement, le plan des aménagements extérieurs, indiquant le nombre, l'emplacement et les essences de nouvelles plantations, sera produit dans le cadre de la demande de permis de construire.

## **Opposition de Me David Contini agissant au nom de la Résidence des Pins SA**

A réception de l'opposition, la Municipalité a invité le conseil de l'opposante à participer à une séance de conciliation, conformément à l'article 58 LATC.

### Arguments :

1. *Le plan de quartier est prévu dans une zone d'habitation de faible densité, dans laquelle des activités commerciales, sociales et culturelles sont autorisées. L'implantation d'un bâtiment B, d'une surface de plus de 800 m<sup>2</sup> est prévue. La dimension du futur bâtiment est disproportionnée par rapport aux autres bâtiments qui se situent dans le quartier. Le volume du bâtiment est trop important et dénote avec son environnement, si bien que le projet est inesthétique. Le périmètre d'implantation doit être réduit afin de rendre le projet conforme à l'article 86 LATC.*

2. *Le futur règlement du plan de quartier prévoit l'affectation suivante :*

*- équipements d'intérêt général de type médico-social avec les services qui leur sont attachés, y compris des logements protégés ;*

*- activités commerciales et tertiaires moyennement gênantes, y compris aux cabinets médicaux et paramédicaux.*

*De par son volume, le bâtiment B pourra accueillir un grand nombre d'habitants et d'employés, ce qui va à l'encontre d'une zone d'habitation de faible densité qui existe actuellement. Ce changement d'affectation va entraîner un préjudice pour les voisins et l'opposante en raison de l'augmentation du trafic, des difficultés d'accès, des nuisances sonores. Le volume du bâtiment B doit être réduit.*

3. *Un accès souterrain est prévu au bâtiment B, alors qu'aucun accès n'est indiqué pour le bâtiment A. Seul un accès piétonnier est prévu, qui de surcroît empiète une partie de la parcelle n° 138 qui n'est pas intégrée au plan de quartier.*

*L'accès est ainsi lacunaire. Il est nécessaire qu'une expertise portant sur les accès soit mise en œuvre, afin de déterminer si le trafic existant ne sera pas aggraver par le bâtiment B et si les accès à celui-ci sont possibles, sans gêner les tiers. La question de l'accès du bâtiment A doit également être résolue.*

### Réponses :

1. et 2. Les dispositions de l'article 86 LATC sont applicables. Elles ne définissent en aucun cas une non-conformité du projet. Les parcelles sont situées dans le périmètre du centre de la localité. Penthalaz est un centre régional dans le Plan directeur cantonal. Aussi, le Plan général d'affectation, PGA, est en procédure de révision, actuellement en examen complémentaire, après une enquête publique qui s'est déroulée entre janvier et février 2015. Il est proposé de colloquer les parcelles n<sup>os</sup> 167 et 697, sises directement au sud du périmètre en zone de moyenne densité et celles à l'est, en zone mixte d'installations (para-) publiques et d'habitation de faible densité. Quant aux parcelles sises au nord, elles sont inscrites dans le PQ Pra Gèrème, en procédure de révision, zone mixte avec un IUS de 0.72 mesuré sur l'ensemble du périmètre et de 0.8 sur les parcelles accueillant de l'habitat collectif. Il n'y a, dans les environs, aucun édifice de valeur historique.

3. Une étude de mobilité est jointe au dossier d'enquête. L'accès au périmètre se fait principalement par le nord de la route de la Vuy, à quelques dizaines de mètres du rond-point de la Place Centrale. Le secteur est en zone 30. Le nombre de places de stationnement est estimé à 82 places, dont 24 en surface. Les affectations futures sur le site devraient générer 130 mouvements supplémentaires par jour et 15 véhicules supplémentaires à l'heure de pointe du soir. Ce qui représente 7% du trafic sur le secteur nord de la Vuy.

Les augmentations de trafic, donc des émissions de bruit routier sont inférieures au seuil de perception de 0.5 dB(A) généralement admis. Les immissions sont d'environ de 55 dB(A) de jour et de 42 dB(A) de nuit. Elles respectent les valeurs limites d'immissions, VLI, autorisées.

L'accès au bâtiment A existe déjà. Un accès par escalier, au parking, est sis à proximité de l'actuelle entrée de l'EMS La Venoge.

Une servitude de passage est associée au PQ. La parcelle n° 138 est fond servant.

## CONCLUSIONS

### Le Conseil communal de Penthalaz

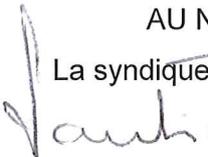
après avoir pris connaissance du préavis municipal n° 2016-63, ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet, considérant que celui-ci a été porté à l'ordre du jour

#### décide :

1. d'adopter comme fraction du plan de zones, le plan de quartier « La Vuy » et son règlement ;
2. d'abroger dans le périmètre du présent Plan de quartier « La Vuy » :
  - a. le plan de zones et le règlement communal du 10 décembre 1982, et ses modifications ultérieures ;
  - b. le plan de quartier « Pra Gereme » du 08 septembre 1972 ;
  - c. le modification du plan de quartier « Pra Gereme » du 06 janvier 1988 ;
3. d'approuver les réponses de la Municipalité aux oppositions formulées lors de l'enquête publique du plan de quartier « La Vuy » ;
4. d'octroyer à la Municipalité tous pouvoirs pour plaider, signer toute convention, transiger, compromettre devant toute instance, dans le cadre de tout litige consécutif à l'adoption du plan de quartier "La Vuy »".

Adopté par la Municipalité en séance du 15 février 2016.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La syndique :  I. Hautier		La secrétaire :  S. Nussbaum
--	---	--

Annexe : Hors texte du plan de quartier « La Vuy »

Municipal à convoquer : M. Piéric Freiburghaus

# COMMUNE DE PENTHALAZ

## PLAN DE QUARTIER "LA VUY"

### LEGENDE

#### GENERALITES

- + - coordonnées géographiques moyennes 530'100 / 162'350
- parcellaire existant / borne
- ▨ parcellaire radié
- ▬ parcellaire projeté
- ▭ périmètre du plan de quartier
- ▨ bâtiment existant
- ▨ construction enterrée existante
- ▭ construction à démolir

#### AFFECTATION

- ▭ zone mixte d'installations (para-) publiques et d'activités tertiaires

#### MESURES DE CONSTRUCTION

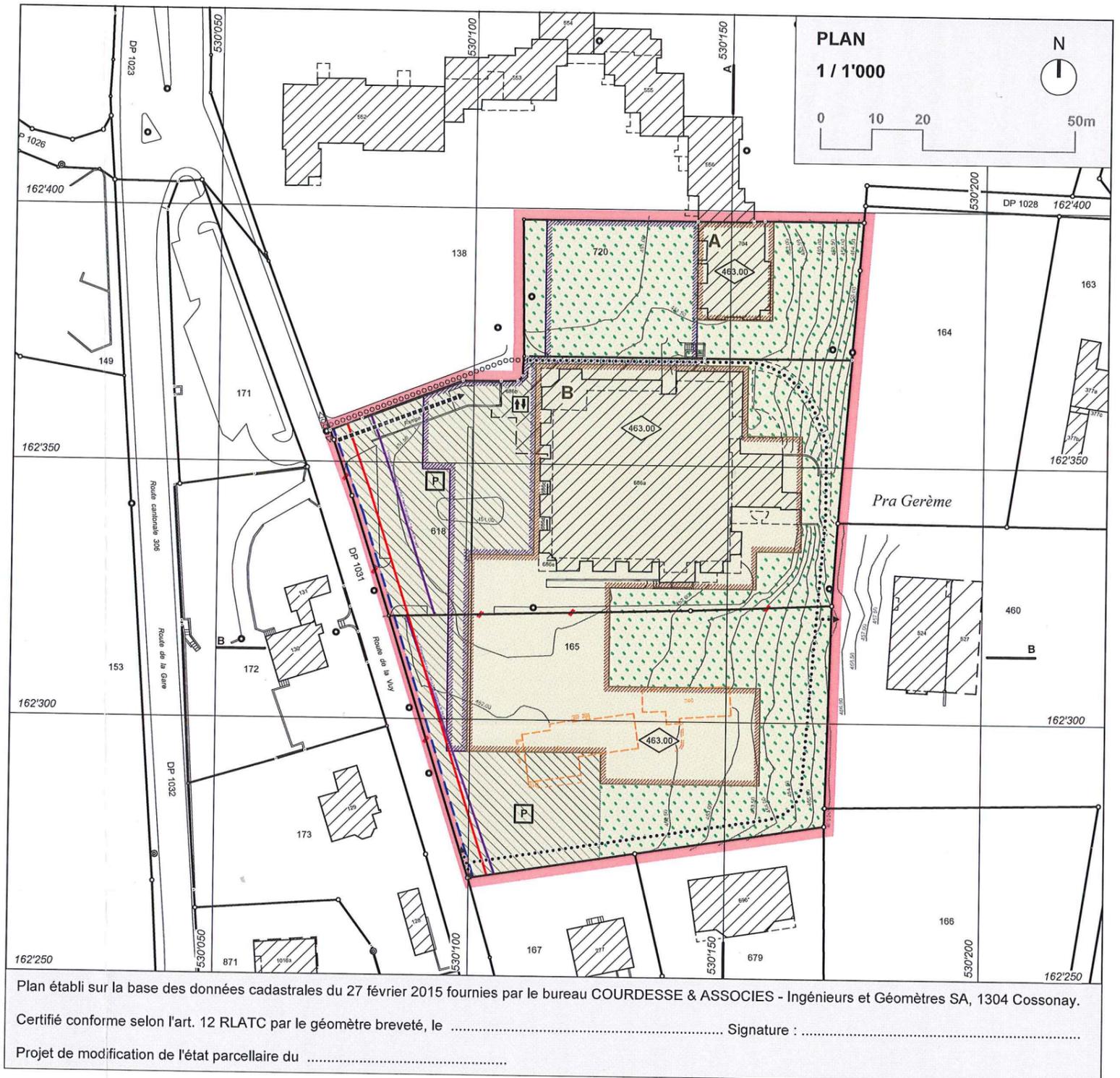
- ▭ périmètre d'implantation des constructions
- ▭ périmètre d'implantation des constructions enterrées
- ▭ aire paysagère
- ▭ aire de mouvement
- 463.00 altitude maximum des constructions
- limite des constructions radiées
- limite des constructions nouvelles

#### MESURES D'EQUIPEMENT

- ▬ rampe d'accès véhicules au garage enterré - *tracé indicatif*
- liaison piétonne publique - *tracé indicatif*
- P place de stationnement pour véhicules automobiles légers - *situation indicative*
- ▭ plateforme élévatrice - *situation indicative*

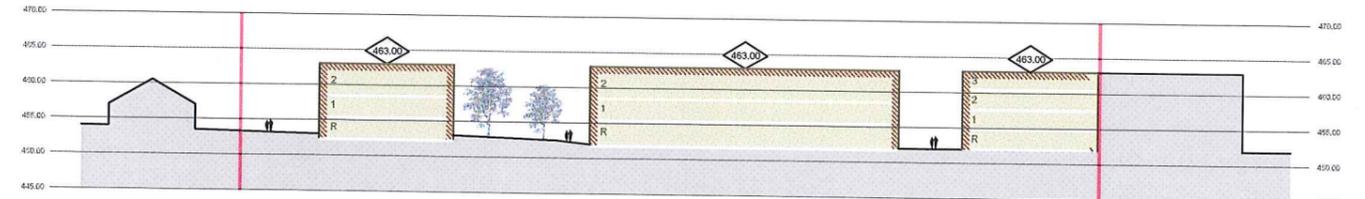
### PROPRIETAIRES

Parcelle n°	Propriétaires	Surface comprise à l'intérieur du PQ
165	PENTHALAZ, La Commune	3'709 m <sup>2</sup>
720	FONDATION EMS LA VENOGÉ	1'755 m <sup>2</sup>
618	FONDATION EMS LA VENOGÉ, LUDI Markus et PENTHALAZ, La Commune	4'456 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>9'920 m<sup>2</sup></b>



### COUPE A-A

Echelle: 1 / 1'000



### COUPE B-B

Echelle: 1 / 1'000

