



# Addenda au plan de quartier “Les Ochettes”

Rapport explicatif



# Sommaire

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUCTION</b>             | <b>5</b>  |
| <b>2. OBJET DE L'ADDENDA</b>       | <b>6</b>  |
| <b>3. JUSTIFICATION</b>            | <b>7</b>  |
| <b>4. CONFORMITE</b>               | <b>11</b> |
| 4.1 Plan Directeur Cantonal (PDCn) | 11        |
| <b>5. CONSULTATIONS</b>            | <b>12</b> |
| 5.1 Région Morges                  | 12        |
| 5.2 Examen préalable               | 12        |
| 5.3 Enquête publique               | 12        |
| <b>6. CONCLUSIONS</b>              | <b>13</b> |

# 1. Introduction

Le plan de quartier "Les Ochettes" (ci-après PQ), entré en vigueur le 19 juillet 2016, prévoit la réalisation de 13'898 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante (SPd) destinée à des logements et des activités moyennement gênantes au sens de l'OPB.

Le PQ en vigueur impose la réalisation de 1'200 m<sup>2</sup> de SPd destinée aux activités et aux commerces. Ces surfaces sont réparties à hauteur de 600 m<sup>2</sup> de commerce dans les rez-de-chaussée de l'aire de constructions A et 600 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires répartis dans le secteur I sans aire de construction spécifique.

Compte tenu des difficultés rencontrées pour la réalisation de cette partie du programme, la Municipalité en accord avec les propriétaires a décidé de modifier le règlement sur ce point.

Le présent document constitue le rapport explicatif détaillant et justifiant la modification du règlement du PQ.

Fig. 1 : Extrait du plan de quartier en vigueur



Tab. 1 : Bien-fonds concernés

| Bien-fonds | Surface              | Propriétaire      |
|------------|----------------------|-------------------|
| 114        | 2'686 m <sup>2</sup> | Bernard Nicod SA  |
| 116        | 1'242 m <sup>2</sup> | Bernard Nicod SA  |
| 117        | 716 m <sup>2</sup>   | Commune de Denges |
| 118        | 373 m <sup>2</sup>   | Commune de Denges |

## 2. Objet de l'addenda

L'addenda au PQ "Les Ochettes" modifie l'article 20 : "capacité constructive" comme suit :

- > Dans le libellé actuel, les textes supprimés figurent en *italique gras*.
- > Dans le libellé projeté, les textes nouveaux figurent en **gras**.

### Article 20 actuel: capacité constructive

La surface de plancher déterminante (SPd) maximale, toutes affectations confondues, réalisable dans chaque aire et calculée conformément à la norme en vigueur, est fixée en plan.

Dans l'aire des constructions A, 600m<sup>2</sup> de la SPd fixée en plan sont dédiés aux commerces *au rez-de-chaussée des bâtiments.*

*Dans l'ensemble du secteur de développement I, 600m<sup>2</sup> de la SPd fixée en plan sont dédiés aux surfaces de bureaux.*

Un report de  $\pm 5\%$  de SPd est autorisé d'une aire de constructions à l'autre sise dans un même secteur de développement. Ces reports ne sont pas cumulables.

### Article 20 projeté: capacité constructive

La surface de plancher déterminante (SPd) maximale, toutes affectations confondues, réalisable dans chaque aire et calculée conformément à la norme en vigueur, est fixée en plan.

Dans l'aire des constructions A, 600m<sup>2</sup> de la SPd fixée en plan sont dédiés aux commerces **ou aux surfaces de bureaux.**

Un report de  $\pm 5\%$  de SPd est autorisé d'une aire de constructions à l'autre sise dans un même secteur de développement. Ces reports ne sont pas cumulables.

### 3. Justification

La présente modification du PQ "Les Ochettes" propose de limiter les surfaces de plancher dédiées aux commerces et aux activités à 600 m<sup>2</sup> de SPd et localisées impérativement dans l'aire de construction A. Cette modification se base sur plusieurs éléments détaillés ci-après.

#### Inscription dans la structure urbaine

En premier lieu, il s'agit de rappeler que cette modification s'inscrit parfaitement dans les principes d'aménagement définis lors de l'établissement du PQ en 2016. En effet, l'implantation obligatoire des activités ou des commerces dans l'aire de construction A, le long de la route du Lac, poursuit parfaitement la logique de prolongement naturel de l'intensité du cœur villageois de Denges.

De plus, les règles morphologiques définies par le règlement du PQ pour l'aire de construction A (3'300 m<sup>2</sup> de SPd dans un gabarit de R+1+combles et un toit à pans) assurent l'occupation par des commerces ou des services sur presque la moitié des rez-de-chaussée de cette aire. Les commerces et services se localisant en priorité dans les rez-de-chaussée pour des raisons économiques, l'animation de la route du Lac en prolongement du cœur villageois est donc garantie.

Fig. 2 : Extension du cœur villageois (Source : rapport explicatif – PQ "Les Ochettes")



## Adéquation entre l'offre et la demande

Il est important de rappeler que la Municipalité, en collaboration avec le promoteur, a exploré pendant près de 2 ans le marché immobilier pour attirer les commerces nécessaires à la réalisation de la première étape du PQ "les Ochettes" et que cette recherche n'a jamais abouti.

Pour expliquer les raisons de cette infructueuse recherche, la Municipalité a effectué une analyse de la répartition des zones autorisant les activités et les commerces ainsi qu'un inventaire sommaire des commerces existants sur son territoire (voir figure 3).

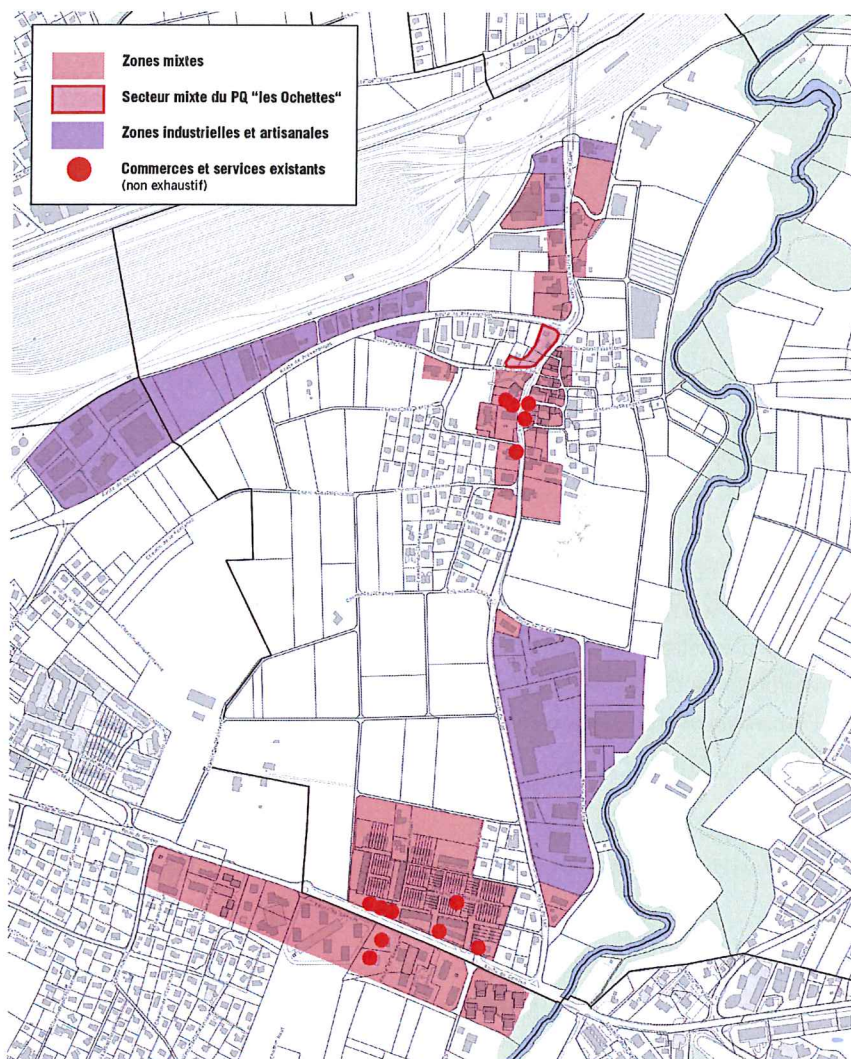
Premièrement, une grande partie du territoire communal permet l'implantation d'activités et de commerces (zones mixtes, zones industrielles et artisanales). Les zones industrielles et artisanales sont localisées à distance des quartiers de logements et concentrent la majeure partie des emplois de la commune. Les commerces en revanche, s'implantent en priorité dans les zones mixtes, en relation avec les logements. Il s'agit donc principalement de petits commerces ou services de proximité ainsi que des restaurants.

Parmi les commerces et services, deux "noyaux" sont clairement identifiables. Le premier est situé au sud de la commune, le long de la route cantonale. Il profite non seulement du passage de la route cantonale, mais également d'une masse critique d'habitations environnante qui permet l'implantation de commerces et assure leur vitalité.

Le second noyau, au cœur du village, est articulé autour de la route du lac et ne dispose pas d'une aire de chalandise comparable. En effectuant l'inventaire des commerces, une enseigne de type alimentaire semblerait manquer. Cependant, une épicerie a récemment dû fermer au cœur du village et une grande enseigne alimentaire va s'implanter dans la commune voisine de Préverenges en automne 2018. Cette dernière complètera l'offre en commerces de proximité et réduira sensiblement l'attractivité des Ochettes pour un développement similaire.

Au regard des éléments ci-dessus, et conformément à l'article 63 de la LATC, il est justifié de revoir la répartition des affectations au sein du PQ et de relever que les 1'200 m<sup>2</sup> de SPd aujourd'hui légalisées et destinées aux activités et aux commerces sont disproportionnés. En effet, ces nouvelles surfaces permettront principalement de répondre à la demande supplémentaire issue du nouveau quartier des Ochettes, car l'offre en commerces et services est justement proportionnée dans le cœur villageois. Or, cette surface représente environ 8% de la constructibilité totale du PQ (13'898 m<sup>2</sup>) et il est admis, par expérience, que pour assurer la vitalité d'un nouveau quartier situé en dehors d'un grand centre urbain, une part d'environ 5% dédiée aux activités et aux commerces est suffisante. Le village de Denges n'étant pas considéré comme un centre urbain et ne souffrant pas d'un manque avéré en commerces ou en services, la réduction de ces surfaces à 600 m<sup>2</sup> de SPd, soit 4% de la constructibilité totale, est justifié.

Fig. 3 : Zones d'affectation, commerces et services existants (Source : urbaplan)



### Mixité habitants-emplois

En termes de mixité, la commune de Denges favorise une évaluation à l'échelle de l'ensemble de son territoire. Cette mixité peut être mesurée en comparant le nombre d'emplois avec le nombre d'habitants sur le territoire communal. Par rapport aux communes voisines de taille comparable, Denges possède un ratio d'emplois par habitant relativement élevé. Seule la commune de Lonay, dont les zones industrielles et artisanales sont relativement importantes, est supérieure.

De plus, en considérant la tendance en aménagement du territoire instaurée par la 4<sup>e</sup> adaptation du Plan Directeur Cantonal et notamment le système de gestion des zones d'activités (SGZA), les zones d'activités, nombreuses à Denges, sont vouées à se densifier et à accueillir plus d'emplois. Il n'est donc pas justifié de maintenir une aussi grande surface pour des activités et des services sur la base de la mixité habitants-emplois.

**Tab. 2 :** Proportions communales habitants-emplois (Sources : habitants STATVD 2015 ; emplois STATENT 2015)

| Commune     | Habitants | Emplois | Ratio empl./hab. |
|-------------|-----------|---------|------------------|
| Denges      | 1'653     | 883     | 0.53             |
| Echandens   | 2'631     | 1'327   | 0.50             |
| Lonay       | 2'537     | 1'680   | 0.66             |
| Préverenges | 5'251     | 1'498   | 0.28             |
| St-Sulpice  | 3'901     | 1'215   | 0.31             |

### Évolution du marché commercial

Finalement, il convient de rappeler que le contexte économique relatif aux enseignes commerciales est en plein changement. Depuis l'entrée en vigueur du plan de quartier les Ochettes, ce phénomène s'est amplifié. Les innovations technologiques obligent ces dernières à adapter leurs modes de fonctionnement pour répondre aux nouvelles manières d'acheter et de consommer (e-commerce). Les velléités des enseignes commerciales se concentrent dès lors en premier lieu sur ces adaptations plutôt que sur l'expansion de leurs surfaces.

## 4. Conformité

La conformité aux planifications supérieures a été démontrée dans le cadre de la procédure d'établissement du PQ en 2016 (rapport 470AT). À l'exception du Plan Directeur Cantonal, aucune de ces planifications n'a été modifiée depuis l'approbation de ce dernier.

### 4.1 Plan Directeur Cantonal (PDCn)

Le plan de quartier "Les Ochettes" a été légalisé conformément à la 3<sup>e</sup> adaptation du PDCn (2008). Depuis, la 4<sup>e</sup> adaptation du PDCn a été adoptée par le Grand Conseil puis le Conseil d'État les 20 et 21 juin 2017 et a été approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018.

Permettant de mettre en œuvre la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014, la 4<sup>e</sup> adaptation du plan directeur a entraîné la révision de 10 mesures et la création d'une nouvelle mesure. Parmi ces nouvelles mesures, seule la mesure A11 nécessite un complément de conformité.

#### 4.1.1 Mesure A11

Le PQ est localisé dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges (PALM) dont le PDCn fixe une enveloppe générale de croissance de 75'810 habitants supplémentaires pour la période 2015-2030.

La capacité d'accueil du plan de quartier a été comptabilisée à 246 habitants dans le cadre de l'établissement du PALM 2016 (cf. PALM 2016 – Volume B – Cahier 6 SDRM – p. 50 et 51).

En respectant le ratio du PDCn, à savoir un habitant pour 50 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, la présente modification du PQ engendre une augmentation de la capacité d'accueil de 12 habitants (600 m<sup>2</sup> de SPd supplémentaire destinée au logement). Le PQ est donc nouvellement dimensionné pour l'accueil théorique de 258 habitants.

Étant donné que le dimensionnement des zones d'habitation et mixtes est géré au niveau de l'agglomération, l'impact quantitatif de cette modification sur l'enveloppe générale du PALM n'est pas significative (0.01%). Elle est toutefois quantifiée à des fins de suivi.

## 5. Consultations

### 5.1 Région Morges

Une coordination a été menée avec Région Morges pour vérifier que la réduction des surfaces de plancher destinées aux activités commerciales et tertiaires n'entraîne pas en contradiction avec la stratégie de gestion des zones d'activités de la région morgienne. La commune faisant partie du schéma directeur de la région de Morges (SDRM), la municipalité a informé les acteurs concernés par son syndic lors d'une séance du groupe de pilotage.

### 5.2 Examen préalable

Le dossier, approuvé par la Municipalité, a été soumis aux services cantonaux pour examen préalable en juillet 2018.

L'examen préalable du dossier par les services cantonaux a été rendu en septembre 2018.

### 5.3 Enquête publique

*L'enquête publique s'est déroulée du \_\_\_\_ au \_\_\_\_.* ~~Une séance d'information publique a eu lieu pendant l'enquête publique, le \_\_\_\_.~~

*À compléter suite à l'enquête publique...*

## 6. Conclusions

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

Concernant le premier point, le projet est conforme aux planifications communales, cantonales et régionales.

Concernant les consultations et le suivi de la procédure, le chapitre précédent présente l'ensemble des démarches entreprises.

Le dossier est déposé à l'enquête publique pendant 30 jours. Une séance d'information publique est organisée au début de la mise à l'enquête publique. La population peut faire des remarques, voire des oppositions. Elles seront traitées par la Municipalité et feront l'objet de propositions de réponses. Selon demandes des opposants ou auteurs de remarques, des séances de conciliation pourront être organisées.

Le dossier est ensuite soumis à l'adoption du Conseil communal. Il est accompagné des propositions de réponse sur lesquelles se détermine le Conseil.

Le dossier une fois adopté par le Conseil communal est envoyé au Département compétent pour approbation préalable par le Chef du Département. Les recours au Tribunal administratif sont possibles. Les articles 31 ss LJPA sont applicables.