

COMMUNE DU MONT-SUR-LAUSANNE VD

ASSOCIATION LA PAIX DU SOIR

**PLAN DE QUARTIER « LA PAIX DU SOIR »  
COMPLEMENTS ET MODIFICATIONS DU REGLEMENT  
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT**

**23 mars 2020**

**BJA**

**BLAISE PHILIPPE JUNOD**  
Architecte sia reg a diplômé épfl

REF-014 DOC-003 VER-12 RAPPORT 47 OAT (2020.03.23)

<b>0</b>	<b>SOMMAIRE</b>
1	INTRODUCTION
2	DONNEES DE BASE
2.1	Planification cantonale
2.2	Planification communale
2.3	Etude de mobilité en vue de la modification du règlement du plan de quartier
2.4	Adaptation des besoins spécifiques des établissements sis dans le quartier
2.5	Concours de projets d'architecture
3	COMPLEMENTS ET MODIFICATIONS DU REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER
4	FAISABILITE DES COMPLEMENTS ET DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT
4.1	Surface brute de plancher utile du secteur A
4.2	Surface brute de plancher utile du secteur B
4.3	Surface brute de plancher utile du secteur C
4.4	Surface brute de plancher utile dans l'ensemble des secteurs B et C
4.5	Programme de constructions d'utilité publique, surfaces utiles SU à réaliser
4.6	Places de stationnement des véhicules
5	CONCLUSION
6	ANNEXES
6.1	Plans des distances à parcourir à pied depuis « La Paix du Soir »
6.2	Plans de quartier « La Paix du Soir » et « Cote-à-la-Gruz » – extrait
6.3	Plan de quartier « La Paix du Soir » – extrait
6.4	Stationnement des véhicules en limite nord du secteur A – plan du rez supérieur
6.5	Stationnement des véhicules en limite nord et ouest du secteur A – plan du rez inférieur
6.6	Stationnement des véhicules en limite nord et ouest du secteur A – coupes transversales

## 1 INTRODUCTION

Le présent rapport constitue le rapport justificatif de l'aménagement selon l'art. 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) pour les compléments et les modifications apportés au règlement du plan de quartier « La Paix du Soir » (ci-après : le plan de quartier) approuvé par le Département des institutions et des relations extérieures du Canton de Vaud et mis en vigueur le 23 février 2005.

L'Association La Paix du Soir est propriétaire de la parcelle n° 1126 du cadastre de la commune du Mont-sur-Lausanne, colloquée en zone de constructions d'utilité publique et en zone de verdure selon le plan général d'affectation de la commune approuvé par le Conseil d'Etat le 6 août 1993. Sur 35'318 m<sup>2</sup> que compte cette parcelle, 34'249 m<sup>2</sup> sont compris dans le périmètre du plan de quartier.

Ce plan comporte trois secteurs, nommés A, B et C. Chacun d'eux est structuré par trois aires, à savoir : une aire de construction et de prolongements extérieurs, une aire de circulation et de stationnement et une aire de verdure. Le volume des constructions est limité par une surface brute de plancher utile spécifique à chaque secteur dont une partie seulement a été réalisée. Dans le secteur A se trouve un établissement médico-social (EMS) construit en 2010 pour 84 résidents ainsi qu'un Centre d'accueil temporaire (CAT) de 16 places. Le secteur B comporte trois bâtiments de 10 appartements protégés chacun construits en 2011 et une structure provisoire édiflée en 2007, actuellement inoccupée et vouée à être démontée et évacuée. Dans le secteur C se trouvent trois bâtiments dont l'ancien hôtel-pension Villa Hortensia transformé en 2018 en structure de préparation et d'attente à l'hébergement (SPAH). Dans chacun des secteurs, il subsiste un potentiel de construction appréciable que l'Association La Paix du Soir a décidé de mettre en valeur.

Pour entourer de vie les résidents âgés dont elle s'occupe et leur proposer un environnement social qui leur permette de se projeter dans l'avenir en dépit de leur grand âge, l'Association La Paix du Soir se propose de construire, dans les secteurs B et C du plan de quartier, de nouvelles structures d'accueil. Il s'agit de bâtiments destinés à des logements protégés, à une garderie pour enfants en bas âge, à une unité d'accueil pour écoliers (UAPE), à des cabinets de services (coiffure, manucure-pédicure, physiothérapie-ostéopathie), à une salle à usages multiples (réceptions, réunions, animations, événements culturels etc.), au bénéfice non seulement du personnel et des résidents de l'EMS ainsi que des locataires des appartements protégés et de leurs familles mais aussi de la population de la commune. On l'aura compris, l'Association La Paix du Soir entend créer sur sa parcelle un espace de vie intergénérationnel. Son projet répond à une conception moderne de l'action sociale qui veut que l'on favorise les contacts et la vie en société et que l'on permette aux personnes âgées ou fragiles comme aux plus jeunes d'exister, de se retrouver et d'évoluer dans un tissu social riche en relations humaines.

Ce programme de nouvelles constructions est conforme au règlement du plan de quartier actuel, à savoir qu'il est d'utilité publique ou en rapport avec la destination du secteur A. S'il entraînera une augmentation du trafic de destination, la répartition de ce trafic par catégories de véhicules suivant les normes VSS et les mesures OPAIR de l'agglomération Lausanne-Morges dont la commune fait partie, s'en trouvera modifiée. Elle conduira à réduire le nombre de places de stationnement des voitures au profit de celles des véhicules à deux roues, en particulier des vélos. A cet égard, les dispositions du règlement sont lacunaires. Par ailleurs, elles sont inadaptées à la réalité du site, de sorte qu'elles n'ont pu être respectées lors de la réalisation des 30 logements protégés. Conjointement au stationnement des véhicules, la mobilité des personnes est devenue un problème sociétal majeur. Les nouvelles dispositions légales en faveur de la mobilité douce, conjointement à la mise en vigueur du plan de quartier « Cote-à-la-Gruz » qui prolonge au sud celui de « La Paix du Soir » en direction des quartiers intéressés par les nouvelles structures, offrent une occasion évidente de promouvoir un réseau public de liaisons pour piétons. C'est dire qu'une révision du règlement s'impose, cependant restreinte à certaines dispositions du chapitre 6 *AIRE DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT*, plus précisément les articles 24 *Liaisons pour piétons*, 25 *Accès*, 26 *Stationnement* et 28 *Végétation*, ainsi que du chapitre 7 *AIRE DE VERDURE*, à savoir l'article 30 *Destination*.

Les compléments et les modifications proposés n'ont aucune incidence ni sur la structure des secteurs du plan de quartier, ni sur les aires de construction, ni sur les gabarits des bâtiments, ni sur la surface brute de plancher maximale de chaque secteur. Ils ne vont pas changer la nature et l'esprit du plan de quartier. Tout au plus en compléteront-ils les dessertes pour piétons par leur raccordement à l'aire de dégagement du quartier « Cote-à-la-Gruz », en corrigeront-ils légèrement le tracé et leur conféreront-ils un accès public.

L'Association La Paix du Soir se propose de lancer un concours d'architecture pour la réalisation de son projet décrit plus haut. Pour que les concurrents sachent clairement dans quelle structure urbanistique et dans quel cadre réglementaire, à la fois souple et précis, insérer leur projet, les dispositions des articles 3, 4, 14, 24, 25, 26, 28, 30, 33 et 35 du règlement du plan de quartier doivent être précisées, complétées et modifiées.

## 2 DONNEES DE BASE

### 2.1 Planification cantonale

#### 2.1.1 Plan directeur cantonal (PDCn)

Une suite d'adaptations du plan directeur cantonal a été engagée dont la quatrième a été approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018. Cette version actuellement en vigueur lie les autorités fédérales, cantonales et communales.

Si le développement territorial durable constitue toujours le principe de base qui en sous-tend les lignes directrices, le PDCn actuel met l'accent autant sur le processus d'élaboration de l'aménagement que sur les dispositions qui en résultent. Au titre de « *travailler autrement* », il encourage le « *travail en partenariat* » et notamment la « *participation des acteurs locaux concernés* ». La commune du Mont-sur-Lausanne et l'Association La Paix du Soir entrent bien dans cette dernière définition.

Le PDCn s'oriente aussi vers une « *planification évolutive* », en favorisant des « *planifications partielles régulièrement mises à jour* ». Le fait de compléter et de modifier certaines dispositions du règlement du plan de quartier « La Paix du Soir » s'inscrit parfaitement dans cette mouvance.

L'évolution est particulièrement sensible aux plans de la mobilité et du stationnement des véhicules, tant dans les faits que dans la politique des transports. Le PDCn a pour objectif de « *maîtriser le volume du trafic automobile par la limitation du nombre des places de stationnement de véhicules en fonction de la qualité de la desserte en transports publics et de favoriser les plans de mobilité* ». L'Association La Paix du Soir s'est activée dans ce sens, d'une part en participant au plan de mobilité de la zone d'activités d'En Budron porté par la Commune du Mont-sur-Lausanne et d'autre part en chargeant le bureau d'ingénieurs-conseils Transitec d'une étude de la mobilité en rapport avec l'achèvement de la réalisation du plan de quartier. Pour le futur et par la modification du règlement du plan de quartier, elle imposera aux établissements sis dans le quartier d'établir conjointement un plan de mobilité d'entreprise.

Les actions limitatives du stationnement des voitures doivent se conjuguer à des mesures incitatives en faveur de la mobilité douce. C'est à savoir celle d'aménager des infrastructures destinées aux vélos et aux piétons : pistes cyclables et places de stationnement couvertes et sécurisées pour les premiers, chemins pour les seconds. En particulier, le PDCn encourage les déplacements à pied à l'intérieur des agglomérations, surtout les déplacements scolaires. Cette stratégie concerne directement les liaisons, d'usage public, entre les nouvelles structures d'accueil programmées par La Paix du Soir - telles une crèche, une UAPE, une salle polyvalente - ou déjà réalisées par elle - telles l'EMS, le CAT, la SPAH - et les quartiers concernés.

Au titre des *Réseaux touristiques et de loisirs*, considérés dans le cadre de la valorisation du tissu économique, le PDCn accorde une attention particulière aux chemins de *randonnée pédestre*. Or il se trouve qu'un tel chemin longe le site du quartier de La Paix du Soir parallèlement au chemin de Longeraie et figure à l'Inventaire cantonal. Ce chemin a été réalisé en site propre du quartier, conformément au règlement du plan de quartier mais sans que son inscription à l'Inventaire y soit mentionnée.

Le PDCn procédant par projets d'agglomération, la commune du Mont-sur-Lausanne fait partie de l'agglomération Lausanne-Morges. Dans ce cadre, il s'agit notamment d'appliquer au plan de quartier « La Paix du Soir » le Plan des mesures OPair qui le concerne.

### 2.1.2 Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et son Règlement d'application (RLATC)

L'article 40a RLATC impose l'aménagement de places de stationnement pour les véhicules à moteur et pour les deux-roues légers non motorisés en se référant aux normes suisses établies par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS). Le règlement du plan de quartier en vigueur fixe le nombre des places de stationnement pour voitures, du moins implicitement, mais ne traite pas des places de stationnement pour motos et pour vélos.

### 2.1.3 Plan des mesures OPair 2018 de l'agglomération Lausanne-Morges

Ce plan de mesures d'assainissement de l'air a été adopté par le Conseil d'Etat le 06 février 2019. Elaboré en application de l'Ordonnance fédérale sur la protection de l'air (OPair), il couvre le territoire de 26 communes de l'agglomération Lausanne-Morges, dont celle du Mont-sur-Lausanne. Il est coordonné avec le Projet d'Agglomération Lausanne-Morges (PALM) adopté en 2016.

Parmi les 9 mesures relatives à la mobilité, les mesures *MO-3 Stationnement privé*, *MO-5 Plans de mobilité* et *MO-8 Infrastructures de mobilité douce* constituent des références obligées de la révision du règlement du plan de quartier.

## 2.2 Planification communale

### 2.2.1 Plan général d'affectation (PGA)

Le Plan général d'affectation de la commune du Mont-sur-Lausanne a été légalisé par le Conseil d'Etat le 06 août 1993. Le Règlement communal Constructions et aménagement du territoire en fait partie intégrante.

En matière d'affectation, le PGA colloque la parcelle n° 1126 en zone de constructions d'utilité publique et en zone de verdure. Les articles 90 et 91 traitent de la première, l'article 94 de la seconde. Quant au stationnement des voitures, il est traité à l'article 47.

### 2.2.2 Plan de quartier « La Paix du Soir » (PQ-PdS)

Le Plan de quartier « La Paix du Soir » a été élaboré par le bureau d'étude d'urbanisme Urbaplan en juillet 2004. Un extrait figure en annexe 6.3. Il est complété par un Règlement de même date. Ces documents ont été approuvés et mis en vigueur par l'Etat de Vaud le 23 février 2005. Ils sont accompagnés du Rapport justificatif selon l'article 47 OAT, rapport établi également par Urbaplan en juillet 2004. Le plan de quartier comprend le résultat du concours de projets d'EMS obtenu en mars 2002, à savoir le projet lauréat « Le jardin des délices » du groupe d'architecte et d'ingénieurs piloté par Boschetti architectes.

Le plan de quartier divise la parcelle n° 1126 en « *trois secteurs : A, B et C* ». Chaque secteur dispose d'une « *aire de construction et de prolongements extérieurs* » spécifique, d'une « *aire de circulation et de stationnement* » et d'une « *aire de verdure* ». Le règlement du plan de quartier fixe la destination des aires de construction de chaque secteur. C'est à savoir : pour le secteur A « *la construction d'un établissement médico-social* », pour les secteurs B et C « *des constructions d'utilité publique ou abritant toutes activités en rapport avec la destination du secteur A* ». Les constructions sont limitées par une surface brute de plancher utile (selon la définition de la norme ORL) propre à chaque aire de construction. Chaque secteur dispose d'un accès séparé, depuis le chemin de Longeraie. Le stationnement des véhicules est réglé par secteur. Les secteurs A et C disposent d'un nombre de places de stationnement spécifique limité, soit de 50 places pour le secteur A et de 25 places pour le secteur C. Dans le secteur B, le nombre de places doit être déterminé sur la base des normes VSS et de la destination des bâtiments.

### 2.2.3 Plan de quartier « Cote-à-la-Gruz » (PQ-CG)

Le Plan de quartier « Cote-à-la-Gruz », limitrophe de celui de « La Paix du Soir », gère l'urbanisation de l'ensemble des parcelles 1351, 3050 à 3057 et 3146, situées au sud de la parcelle 1126. Il a été élaboré par le bureau d'étude d'urbanisme Urbaplan en novembre 2005. Un extrait de ce plan figure en annexe 6.2, conjointement avec celui de « La Paix du Soir ». Le plan de quartier est complété par un Règlement daté de décembre 2005. Ces documents ont été approuvés et mis en vigueur par l'Etat de Vaud le 1<sup>er</sup> novembre 2019. Ils sont accompagnés du Rapport justificatif selon l'article 47 OAT, rapport établi également par Urbaplan en octobre 2005.

Suivant les termes de son règlement, ce plan de quartier a pour but, entre autres, d'« assurer la transition entre la zone villas au Sud, la zone village à l'Est et l'EMS « La Paix du Soir » au Nord ». Plus précisément, « l'aire de dégagement (...) destinée à l'aménagement d'espaces extérieurs semi-privés piétonniers non clôturés » qui structure la desserte du quartier offre la possibilité de raccorder directement, par une liaison nord-sud de transit, « La Paix du Soir » à ladite zone villas et, au travers de celle-ci, aux Collèges du « Grand-Mont » et de « Crétalaison ». L'usage public de cette voie suppose d'établir une servitude de passage. Cette liaison fonctionnelle majeure sera complétée par le raccordement des « liaisons pour piétons » secondaires indiquées respectivement sur les deux plans de quartier, à l'ouest, en lisière de forêt.

## 2.3 Etude de la mobilité en vue de la modification du règlement du plan de quartier

Depuis l'approbation du plan de quartier en 2005, les besoins et les moyens de transport ont évolué, suffisamment pour justifier une étude de la mobilité sur la base de données mises à jour. Effectuée par le bureau d'étude spécialisé en transports Transitec sur mandat de L'Association La Paix du Soir, l'étude a abouti le 30 avril 2019 à des conclusions qui constituent la référence du présent rapport en matière de mobilité, d'accès et de stationnement des véhicules.

### 2.3.1 Plan de mobilité d'entreprises

L'étude fait référence au plan de mobilité de site de la zone d'activités « En Budron », qui est porté par la Commune du Mont-sur-Lausanne avec le soutien de la Société industrielle et commerciale du nord lausannois (SICNL) et du programme « Gestion de la mobilité des entreprises » de SuisseEnergie. L'Association La Paix du Soir, en tant que représentante d'entreprises telles l'EMS, s'est engagée à contribuer à l'établissement et à la mise en œuvre de ce plan.

Néanmoins cette contribution ne suffit pas à satisfaire la mesure MO-5 Plans de mobilité citée plus haut, qui stipule en particulier que :

- « lors de l'implantation ou de l'agrandissement d'entreprises ou d'établissements publics et privés (écoles, hôpitaux, ...) de plus de 50 employés, un plan de mobilité est élaboré et mis en œuvre, »
- « lorsque cela s'avère pertinent, l'élaboration de plans de mobilité est exigé dans les dispositions réglementaires des nouvelles planifications (PGA, PPA, PQ), notamment dans le cas de planifications prévues pour accueillir de nombreux emplois. »

Dès lors, il s'agit de compléter le règlement du plan de quartier dans le sens de cette exigence.

### 2.3.2 Accès

L'étude conclut qu'en terme de mobilité les développements planifiés par l'Association La Paix du Soir, dans une vision intergénérationnelle, permettront de maintenir le dispositif d'accès spécifique à chacun des trois secteurs. On introduira toutefois une restriction d'usage liée à la volonté de concentrer le stationnement des véhicules dans le secteur A, à savoir les voitures dans sa partie nord, les deux-roues motorisés dans sa partie nord-ouest et les vélos dans sa partie ouest, au long de la desserte du secteur B. L'accès sud au secteur C sera limité à la seule dépose / prise en charge de personnes handicapées ainsi qu'aux livraisons d'objets lourds. Il en ira de même de l'accès au secteur B, la restriction étant reportée au-delà de l'accès au stationnement des voitures dans le secteur A.

### 2.3.3 Stationnement des véhicules

L'étude traite du stationnement des véhicules en se fondant sur les normes suisses établies par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS), spécifiques à deux catégories de véhicules, à savoir les voitures de tourisme et les vélos, afin de déterminer le nombre de places à aménager. Quant au stationnement des véhicules à deux-roues motorisés, faute de législation ou de norme en la matière, l'étude procède à une estimation fondée sur les besoins de fait. La réalisation complète du plan de quartier, dans la perspective de la diversité intergénérationnelle évoquée dans l'introduction, devrait aboutir, au total, à l'aménagement de places de stationnement pour 87 voitures de tourisme dont deux électriques avec dispositif de recharge, ainsi que pour 15 deux-roues motorisés et 110 vélos. En outre, la construction d'une garderie et d'une UAPE nécessitera, pour la dépose et la prise en charge des enfants, d'aménager 20 places de stationnement de courte durée pour voitures de tourisme.

Le nombre de places pour voitures automobiles légères est calculé conformément à la norme suisse SN 640 281 en fonction de la destination des constructions et en considérant le bas de la fourchette de réduction des valeurs indicatives mentionnées dans la norme, conformément au plan des mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges. Il en résulte que 87 places de stationnement pour voitures de tourisme constituent un maximum.

## 2.4 Adaptation des besoins spécifiques des établissements sis dans le quartier

Cependant, les nombres de places de stationnement auxquels l'étude de Transitec parvient ne correspondent pas à la réalité actuelle des besoins des établissements d'utilité publique présents et programmés sur le site de « La Paix du Soir », par défaut pour les voitures et par excès pour les vélos.

### 2.4.1 Adaptation des besoins spécifiques en places de stationnement pour voitures

Le nombre maximal de 87 places calculé par Transitec pour un ensemble complètement développé comprend 63 places pour les établissements existants, 22 places pour les établissements à réaliser et 2 places destinées aux voitures électriques. Le passage de 113 à 63 places représente une diminution de 44% de l'offre actuelle. Une telle réduction exigera de la part des entreprises établies sur le site de mettre en œuvre des plans de mobilité qui privilégient la mobilité douce au dépend des transports motorisés individuels. A terme, le maintien de 90 places existantes représentera pour l'ensemble entièrement développé, proportionnellement, une réduction de 20 % de l'offre actuelle. Ce nombre de 90 places, considéré comme un maximum, a été inscrit à l'article 26 du règlement.

Le stationnement des voitures des locataires et des employé(e)s correspond à une occupation de longue durée de places dédiées. En revanche, les places réservées aux visiteurs, aux clients du restaurant ouvert au public, aux usagers externes de la salle polyvalente ainsi qu'aux parents des enfants déposés en UAPE et en garderie pourront être mutualisées dans la mesure où il s'agit de stationnements de courte durée ayant lieu à des heures différentes.

### 2.4.2 Adaptation des besoins spécifiques en places de stationnement pour vélos

Jusqu'à présent, les établissements sis dans le quartier de « La Paix du Soir » n'ont pas éprouvé le besoin de se doter de places de stationnement pour vélos telles que le prévoit l'article 40a RLATC avec référence aux normes suisses (VSS), à savoir des places couvertes et se prêtant à la pose de dispositifs antivols. L'étude de mobilité citée au chapitre 2.3 identifie un besoin en stationnement de 110 places, après application d'une réduction de 25% du besoin standard. Compte tenu des caractéristiques du site, la Direction générale de la mobilité et des routes estime que cette offre est disproportionnée et que l'application d'une réduction de 50% du besoin standard paraît plus réaliste. Dès lors, on retiendra l'objectif de réaliser, au terme du développement du quartier, 75 places de stationnement pour vélos. La réalisation d'une première étape de 50 places, représentant environ les deux tiers du programme requis, constituera sans doute une incitation positive à utiliser ce mode de mobilité douce.

## 2.4.3 Synthèse des besoins en places de stationnement

	places de stationnement voitures (dépose incluse)			motos total	vélos		durée		vélos 1 <sup>ère</sup> étape		
	total	durée longue courte			total	admis	longue courte		total	durée longue courte	
- bâtiments existants	63	42	21	9	40	41	18	23	27	12	15
- bâtiments à réaliser	42	10	32	6	33	34	15	19	23	11	12
- total / VSS	105	52	53		73	75	34	41	50	23	27
- recharge 4	2	2									
- total	107	54	53								
- besoin spéc	3	0	3								
- total max.	*110	54	*56	15							
- couvertes	**64	**54	10	** 15		** 75			** 50		
- à l'air libre	*46	0	*46								

\* dont 5 places pour handicapé ou pour livraison, situées à proximité des entrées des bâtiments  
 \*\* admis au titre d'hypothèse maximale

## 2.5 Concours de projets d'architecture

L'Association La Paix du Soir entend organiser un concours de projets d'architecture ayant pour objet la construction de nouvelles structures d'accueil destinées à des fonctions intergénérationnelles, l'aménagement de nouvelles places de stationnement et la restructuration des dessertes, en particulier de celles qui sont destinées aux piétons. Le concours sera développé sur la base et dans le respect du plan de quartier et de son règlement après que les compléments et les modifications envisagés auront reçu le préavis favorable des autorités communales et cantonales. Ils pourront être consolidés par la suite sur la base du résultat du concours.

## 3. COMPLEMENTS ET MODIFICATIONS DU REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER

Les nouvelles structures d'accueil que l'Association La Paix du Soir a décidé de réaliser dans les secteurs B et C du quartier, en complément de l'EMS, du CAT, de la SPAH et des logements protégés qui existent actuellement, sont toutes d'utilité publique ou en rapport avec l'EMS. C'est à savoir :

- des logements protégés
- une unité d'accueil pour écoliers UAPE
- une garderie
- des cabinets de service : coiffeur, pédicure etc.
- une salle polyvalente

Elles répondent à la destination des aires de construction des deux secteurs, telle que définie par le règlement de juillet 2004. Dès lors, le règlement n'a pas lieu d'être complété ou modifié à ce propos. Les articles 1, 2, 5 à 13, 15 à 23, 27, 29, 31, 32 et 34, inscrits dans les chapitres 1 à 8, restent inchangés.

L'article 3 doit être complété par la mention explicite du présent rapport d'aménagement qui s'ajoute à celui de juillet 2004. Les articles 4, 14, 33 et 35 doivent être corrigés au motif de contenir des inexactitudes, des incohérences voire des erreurs formelles.

Certaines dispositions du chapitre 6 qui traite de l'aire de circulation et de stationnement et du chapitre 7 qui traite de l'aire de verdure doivent être complétées et modifiées, en particulier les articles 24, 25, 26, 28 et 30. L'article 23, qui règle la destination de l'aire, l'article 27, qui traite de la matérialisation des revêtements, et l'article 29, qui règle l'emprise des accès et des places de stationnement des véhicules, restent inchangés.

L'article 24 mentionne deux liaisons pour piétons sans indiquer que l'une d'elles est un chemin pédestre porté à l'Inventaire cantonal. Il y a lieu de compléter l'article par cette précision. De surcroît, la mise en vigueur du plan de quartier « Cote-à-la-Gruz », limitrophe au sud de celui de « La Paix du Soir », offre l'occasion de raccorder directement, par des liaisons pour piétons nord-sud de transit, le quartier de « La Paix du Soir » à la zone villas qui constitue le bassin d'habitation principal de la commune et, au travers de celui-ci, aux Collèges du « Grand-Mont » et de « Crétaleson ». L'usage public de ces voies suppose d'établir des servitudes de passage. Ce sera le cas, plus particulièrement, de la desserte pour piétons qui suit l'aire de desserte des secteurs B et C. Cette liaison fonctionnelle majeure sera notamment utile aux écoliers qui fréquenteront l'UAPE et aux accompagnants des enfants qui seront placés en garderie. Elle sera complétée par le raccordement des liaisons secondaires pour piétons indiquées respectivement sur les deux plans de quartier, à l'ouest, en lisière de la forêt. Comme le montre l'annexe 6.1, le Collège du « Grand-Mont » ainsi que des quartiers d'habitation existants et futurs sont situés à l'est, au sud et à l'ouest de « La Paix du Soir » dans un rayon de 500 m, soit à une distance parcourue à pied en une à dix minutes. Au-delà, le Collège de « Crétaleson » et un important quartier de villas au sud ainsi qu'une moitié de la zone industrielle « En Budron » s'inscrivent dans un rayon d'un kilomètre, soit à un quart d'heure de marche à pied.

L'article 25 traite de l'accès des véhicules sans stipuler qu'un plan de mobilité d'entreprise doit être établi et mis en œuvre par les établissements sis dans le périmètre du plan ni qu'il doit accompagner les demandes de permis de construire. Cette lacune doit être comblée et l'article complété dans ce sens.

Les modalités du stationnement sont définies par l'article 26 du règlement du plan de quartier. Cette définition pose plusieurs problèmes. Elle est lacunaire dans la mesure où elle omet de désigner l'objet du stationnement et sous-entend qu'il s'agit de voitures de tourisme. Elle ne règle ni le stationnement des véhicules motorisés à deux roues ni celui des vélos. Elle contraint à des quotas par secteur, à savoir au maximum 50 places (pour voitures) pour le secteur A, 25 places (pour voitures) pour le secteur C et un nombre de places (pour voitures) à définir sur la base des normes VSS pour le secteur B. Les places propres aux secteurs A et C ont été réalisées au maximum ou presque et de manière conforme à ces dispositions.

Il n'en est rien pour le secteur B dont l'aire de circulation et de stationnement, telle que dessinée sur le plan, est trop exiguë pour y aménager les places nécessaires au stationnement des voitures. De surcroît, l'accès et la desserte se trouvent situés topographiquement en amont du terrain de sorte que l'accès à des garages placés au sous-sol des bâtiments desservis exigerait des travaux peu vraisemblables. Si bien que les 30 places pour voitures nécessaires aux 30 logements protégés du secteur B ont dû être réalisées dans le secteur A, en dérogation au règlement. Il en irait de même des places qu'il resterait à aménager pour le programme d'activités à venir. L'article 26 du règlement doit donc être modifié et adapté à ce fait si l'on veut retrouver une cohérence entre les principes directeurs du plan, les dispositions du règlement et la réalité.

Globalement, il s'agit de lever la contrainte de la réglementation du stationnement par secteur. Précisément, le règlement doit permettre d'étendre aux véhicules relevant des secteurs B et C la possibilité de circuler et de stationner dans le secteur A, dans l'aire assignée à cette fonction mais également dans l'aire de verdure pour autant que le stationnement soit pourvu d'une couverture de terre végétalisée ou, s'il est à l'air libre, qu'il soit revêtu de grilles ou de pavés engazonnés et qu'il soit ombragé par des pergolas végétalisées ou par des arbres. Ces dispositions concernent tous les véhicules, tant les voitures que les deux-roues, motorisés ou non. Cette modification de l'article 26 permet, de manière non contraignante, de soulager l'aire de circulation et de stationnement des secteurs B et C de son usage par les véhicules motorisés et d'en privilégier l'usage par les piétons et les vélos, ce qui correspond mieux à sa situation et à sa vocation. Dès lors que la destination des bâtiments composant l'entier du quartier est connue, le nombre de places de stationnement propres aux véhicules motorisés peut être globalement limité par un maximum dans l'article 26 du règlement.

L'article 28 traite de la végétation dans l'aire de circulation et de stationnement. Dans le secteur A, il prévoit un accompagnement végétal du stationnement, sous la forme d'une pergola. Celle-ci n'a pas été réalisée. Dans le secteur B, l'alignement d'arbres prévu n'a non plus été réalisé, au profit de plantations éparses et modestes. Ces dispositions sont peut-être faisables mais assez contraignantes lorsqu'elles concernent l'aire de circulation et de stationnement telle que définie par le plan de quartier. En revanche, cette contrainte s'avère pleinement pertinente pour le stationnement en zone de verdure du secteur A telle que prévue dans la modification de l'article 26. L'article 28 doit donc être modifié dans ce sens et constituer la référence de renvoi de l'article 26.

Les dispositions du règlement relatives à l'aire de verdure ne posent pas de problème à l'exception du troisième alinéa de l'article 30 au titre de la destination de l'aire. En effet, cet alinéa n'y autorise aucune construction à l'exception de l'aménagement de liaisons pour piétons alors que la voie de circulation des voitures permettant d'accéder au garage souterrain existant situé au nord du secteur A traverse la zone de verdure. Cette disposition de l'article 30 doit être modifiée afin d'une part de régulariser la situation de fait et d'autre part de permettre d'occuper l'aire de verdure du secteur A par des places de stationnement de véhicules aux conditions décrites aux articles 26 et 28 modifiés.

Les propositions de complément et de modification du règlement de juillet 2004 figurent dans un document séparé, intitulé PLAN DE QUARTIER « LA PAIX DU SOIR » REGLEMENT COMPLETE ET MODIFIE du 23 mars 2020 et portant le code BJA REF-014 DOC-006 VER-08 (2020.03.23).

#### 4 FAISABILITE DES COMPLEMENTS ET DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

L'Association La Paix du Soir, propriétaire de la parcelle n° 1126 et maître des ouvrages, peut encore bâtir des surfaces brutes de plancher utile (SBPu) dans chacun des trois secteurs.

##### 4.1 Surface brute de plancher utile du secteur A

4.1.1	SBPu maximale	m2	6'000
4.1.2	SBPu réalisée	m2	5'380
4.1.3	SBPu potentielle	m2	620

Dans le secteur A, l'aire de construction étant totalement occupée par la surface bâtie, la possibilité de construire ne peut être exploitée qu'en forme de surélévation de l'aile de liaison nord. Elle représente un potentiel d'agrandissement de 620 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher utile dont l'affectation sera définie dans le cadre des besoins complémentaires de l'EMS existant. Elle ne fait pas partie du programme de mixité intergénérationnelle que l'Association La Paix du Soir a décidé de réaliser, lequel s'inscrit dans le potentiel des secteurs B et C.

##### 4.2 Surface brute de plancher utile du secteur B

4.2.1	SBPu maximale	m2	4'200
4.2.2	SBPu réalisée	m2	2'607
4.2.3	SBPu potentielle	m2	1'593

Cette surface potentielle correspond à la zone de l'aire de construction B qui est occupée actuellement par la structure provisoire édifée en 2007 et aujourd'hui en voie de démontage et d'évacuation.

##### 4.3 Surface brute de plancher utile du secteur C

4.3.1	SBPu maximale	m2	2'600
4.3.2	SBPu réalisée, annexe à démolir exclue	m2	1'624
4.3.3	SBPu potentielle	m2	976

Cette surface potentielle correspond à l'annexe du bâtiment Villa Hortensia, annexe vouée à la démolition pour faire place à une nouvelle construction.

#### 4.4 Surface brute de plancher utile à bâtir dans l'ensemble des secteurs B et C

Ce sont donc ces deux surfaces potentielles qui sont touchées par les constructions à implanter dans les secteurs correspondants. Elles représentent une capacité totale de 2'569 m<sup>2</sup> destinée à recevoir les constructions d'utilité publique que l'Association la Paix du Soir a décidé d'inscrire au programme du concours de projets à organiser. Il appartiendra aux concurrents de proposer la répartition des éléments du programme dans chacun des deux secteurs.

#### 4.5 Programme de constructions d'utilité publique, surfaces utiles SU à réaliser

4.5.1	Logements protégés	m <sup>2</sup>	680
4.5.2	UAPE pour 60 écoliers	m <sup>2</sup>	360
4.5.3	Garderie pour 66 enfants	m <sup>2</sup>	480
4.5.4	Cabinets de service : coiffeur, pédicure etc.	m <sup>2</sup>	110
4.5.5	Salle polyvalente	m <sup>2</sup>	230
4.5.6	Ensemble du programme à réaliser	m <sup>2</sup>	1'860

L'ensemble des surfaces utiles SU de ce programme à réaliser s'inscrit dans la capacité de surface brute utile SBPU des secteurs B et C avec un facteur de majoration de 1,38 que l'on peut considérer comme vraisemblable. La différence entre les deux types de surface, de 709 m<sup>2</sup>, correspond aux surfaces de dégagement SD, de construction SC et d'installations SI. Le cas échéant et si nécessaire, la surface utile des logements pourra être ajustée, en plus ou en moins, afin que la capacité des secteurs soit exploitée de manière optimale. Ces genres de surfaces sont définis par la norme SIA 416 édition 2003.

#### 4.6 Places de stationnement des véhicules

Au terme du développement du quartier de la Paix du Soir, le stationnement des véhicules, se présenterait comme suit :

4.6.0	Etablissement	voitures place VSS	voitures dépose	motos place	vélos place VSS
4.6.1	Etablissement médico-social EMS, 84 lits (*)	* 33			19
4.6.2	Centre d'accueil temporaire CAT, 16 personnes	6			2
4.6.3	Restaurant 90 places 30 consommateurs externes	0			13
4.6.4	Structure attente/préparation hébergement SPAH	* 11			5
4.6.5	Logements protégés, 30 appartements	7			1
4.6.6	Nouveaux logements, 10 appartements	2			1
4.6.7	Unité d'accueil pour écoliers UAPE, 60 enfants	3	10		5
4.6.8	Garderie, 66 enfants	3	10		8
4.6.9	Services ponctuels, 3 unités	4			1
4.6.10	Cabinets de services, 3 unités	3			1
4.6.11	Salle polyvalente, 120 places	11			20
4.6.12	Recharge électrique	2			
4.6.13	Handicapés / livraisons à proximité des entrées*	2 + 3 = 5			
4.6.12	Ensemble du quartier (VSS spécifiques)	87+ 3 = 90	20	15	75

Dans la catégorie des voitures, la distinction entre les places de stationnement et les places de dépose ou de prise en charge reste théorique dans la mesure où elle repose sur l'usage qui en est fait et non sur leurs définitions géométriques et fonctionnelles, qui sont semblables. Ainsi l'on doit considérer un total de 110 places.

Ce nombre est déterminé sur la base des normes suisses (VSS) spécifiques, pondéré par les paramètres environnementaux régionaux OPair (cf Transitec : étude citée).

Parmi les 113 places qui existent actuellement, 84 sont destinées à subsister dans la mesure où elles sont aménagées sous une forme durable et dans une situation appropriée, à savoir 80 places dans le secteur A, dont 2 pour handicapés, 3 places pour handicapés dans le secteur B et 1 place pour handicapé dans le secteur C. En fin de compte, il s'agira de réaliser, dans le cadre du développement global du quartier, 26 nouvelles places dont 20 places vouées à la dépose / prise en charge des enfants de l'UAPE et de la garderie.

La plus grande part des places de stationnement devrait pouvoir être implantée au nord du secteur A, dans le prolongement du parking souterrain existant, de sorte que les voitures pénètrent et dérangent le moins possible le quartier. Font exception les places réservées au transport de personnes à mobilité réduite et autres ayants droit, à raison d'une place par entrée de bâtiment ou de groupe de bâtiments. L'accès des voies de dessertes y conduisant sera entravé par des bornes escamotables automatiques.

Les nouvelles places de stationnement peuvent être aménagées au niveau de la desserte du secteur B dans la zone de verdure du secteur A, soit en étant pourvues d'une couverture de terre végétale plantée ou ensemencée, soit à ciel ouvert et, dans ce cas, revêtues de grilles ou de pavés engazonnés et ombragés par des pergolas végétalisées ou des arbres. Une part du total de ces places correspondant à un stationnement de longue durée sera réservée aux résidents et aux collaborateurs des établissements. L'autre part sera destinée aux visiteurs et à la dépose / prise en charge des enfants.

Les places de stationnement des motos et des vélos peuvent se développer de manière similaire au long de la desserte du secteur B dans la zone de verdure en limite ouest du secteur A, tout ou partie des véhicules étant abrités des intempéries.

De tels dispositifs préservent l'aire de verdure quoiqu'ils y soient implantés. Comme l'illustrent les annexes 6.3, 6.4 et 6.5, ils permettent de parquer plus d'une vingtaine de voitures de tourisme au nord du secteur A ainsi qu'une quinzaine de motos et plus d'une septantaine de vélos à l'ouest dudit secteur. C'est à savoir l'ordre de grandeur des nombres considérés comme nécessaires en complément des places de stationnement existantes à maintenir.

Le regroupement des places de stationnement facilite leur mutualisation. Il offre l'avantage pratique d'éviter de se déplacer d'un stationnement saturé à l'autre lorsqu'on recherche une place. La concentration du stationnement des voitures et des motos au nord du secteur A limite leur pénétration à l'intérieur du quartier et évite de nuire à la quiétude des établissements. Quant au stationnement des vélos, leur développement linéaire au long de la desserte du secteur B offre l'avantage d'une bonne centralité par rapport aux bâtiments de destination, sans différenciation de durée de parcage. Depuis ces stationnements de tout genre, le parcours à pied est privilégié et sécurisé.

## **5 CONCLUSION**

A l'issue de la présente étude, on constate que le projet de l'Association La Paix du Soir de poursuivre et d'achever la réalisation du quartier en y développant un programme intergénérationnel d'utilité publique est parfaitement compatible avec le plan de quartier en vigueur. En revanche, les articles 3, 4, 14, 24, 25, 26, 28, 30, 33 et 35 de son règlement, en particulier ceux qui traitent respectivement des liaisons pour piétons, de l'accès et du stationnement des véhicules, de la végétation et de la destination de l'aire de verdure, doivent être complétés et modifiés au motif de présenter quelques menues erreurs, des lacunes, des contraintes peu réalistes et des dispositions dépassées par l'évolution sociale et légale. Les articles complétés et modifiés comblent ces lacunes et s'adaptent aux exigences actuelles. Par des dispositions adéquates, ils libèrent le règlement des contraintes trop restrictives pour être appliquées.

La réglementation du stationnement des véhicules, quel que soit leur genre, revêt une importance vitale pour les établissements qui composent et qui compléteront le quartier de « La Paix du Soir ». Elle s'inscrit dans la problématique sociétale de la mobilité, à l'évolution de laquelle L'Association la Paix du Soir participe activement. Les besoins actuels et futurs doivent être satisfaits sous peine de compromettre l'exploitation en cours et l'implantation de nouveaux services tels une UAPE et une garderie. Néanmoins, l'économie des moyens de transports, vers laquelle il s'agit de tendre, impose de limiter, dans une mesure pragmatique, le stationnement des voitures à 110 places y compris les places de dépose, celui des motos à 15 places et de favoriser celui des vélos par l'aménagement de 75 places abritées et sécurisées dont 50 à réaliser en première étape.

La présente étude préconise de concentrer le stationnement des voitures au nord du secteur A, où la plus grande partie des places existantes se trouve déjà. Ce principe permet de libérer le reste du site de toute circulation de voitures, exception faite de la dépose et de la prise en charge occasionnelles d'handicapés et de livraisons, qui disposent d'une place à proximité de l'entrée des bâtiments, d'accès réservé. Le stationnement des véhicules à deux-roues, motos et vélos, est concentré en limite ouest du secteur A, au long de la desserte du secteur B.

Les compléments et les modifications des articles 3, 4, 14, 24, 25, 26, 28, 30, 33 et 35 du plan de quartier doivent permettre d'accompagner l'achèvement de la réalisation du quartier par un accueil de la mobilité multimodale qui privilégie, au plan interne, la tranquillité des résidents et la sécurité des piétons ainsi que, au plan externe, les liaisons pédestres.

Blaise Ph. Junod  
Architecte SIA REG A diplômé EPFL

Lausanne, le 23 mars 2020

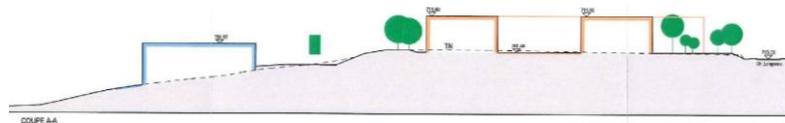




6.3 Plan de quartier « La Paix du Soir » - extrait



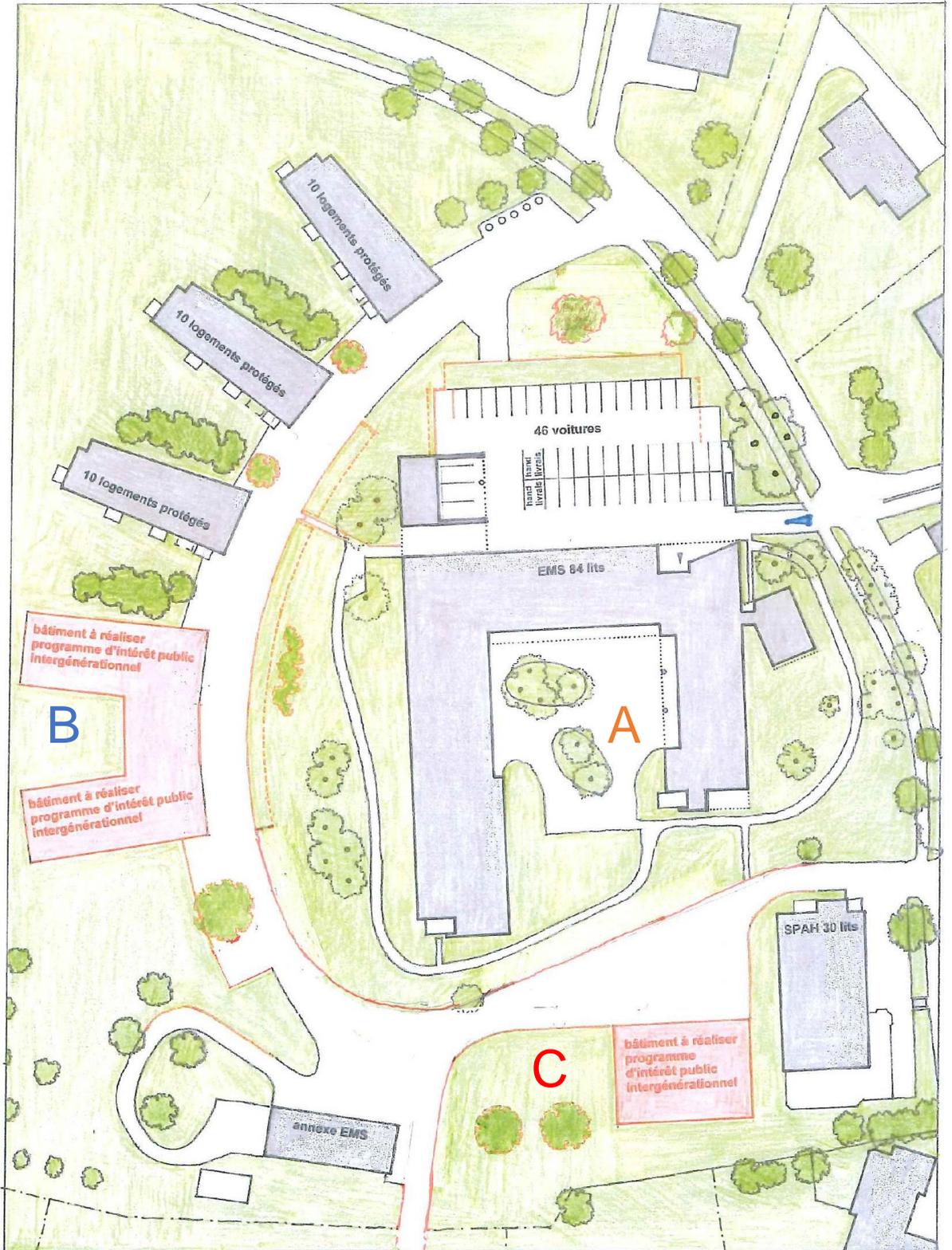
Plan, échelle 1: 2000



Coupe, échelle 1: 2000

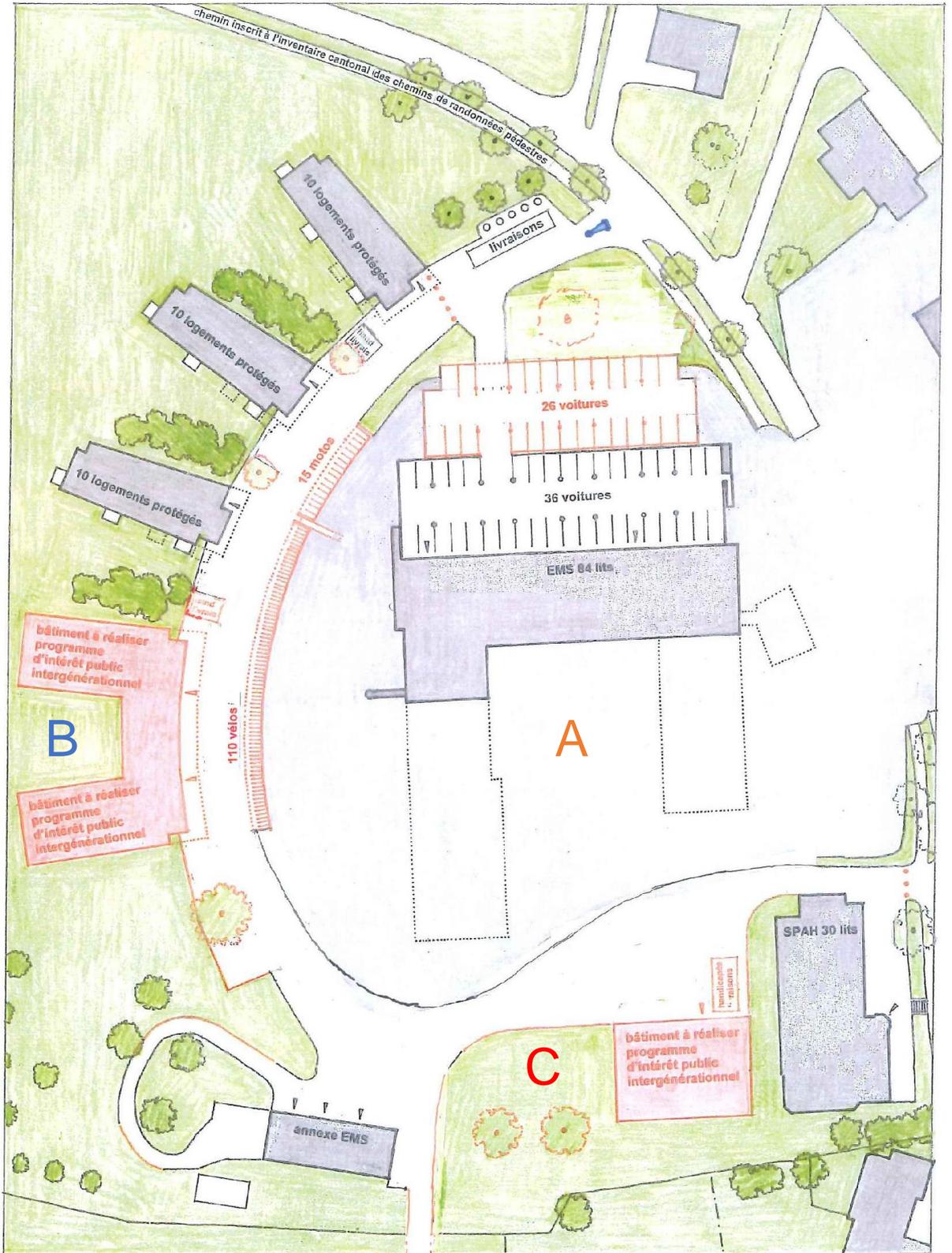
6.4

**Stationnement des véhicules en limite nord du secteur A**  
**Plan d'ensemble du rez-de-chaussée supérieur, échelle 1: 1000**



6.5

Stationnement des véhicules en limite nord et ouest du secteur A  
Plan d'ensemble du rez-de-chaussée inférieur, échelle 1: 1000



6.6

**Stationnement des véhicules  
en limite nord et ouest du secteur A  
Coupes transversales, échelle 1: 200**

