



COMMUNE DE COSSONAY

« ROUTE DE MORGES NORD »

Plan de Quartier (PQ)

Règlement

Projet soumis à l'enquête publique

Novembre 2015



Pierre Yves Delcourt, urbaniste FSU

FEHLMANN ARCHITECTES

FEHLMANN ARCHITECTES SA
Place du Casino 2
Case Postale 460
CH - 1110 Morges
T +41 21 811 35 60
F +41 21 811 35 61
www.farch.ch

Approuvé par la Municipalité

dans sa séance du _____

Le Syndic

Le Secrétaire

Soumis à l'enquête publique

du _____ au _____

Le Syndic

Le Secrétaire

Adopté par le conseil communal

dans sa séance du _____

Le Président

Le/La Secrétaire

Approuvé préalablement par le Département compétent

le _____

La Cheffe du Département

Mis en vigueur

le _____

Table des matières

Titre I	Dispositions générales	5
Article 1	But.....	5
Article 2	Affectation du sol	5
Article 3	Organisation du périmètre et destination.....	5
Article 4	Degré de sensibilité au bruit	6
Article 5	Références	6
Article 6	Dispositions complémentaires.....	6
Titre II	Aires d’implantation.....	6
Article 7	Mesure d’utilisation du sol	6
Article 8	Capacité constructive.....	6
Article 9	Implantation des constructions	6
Article 10	Ordre des constructions	7
Article 11	Césure.....	7
Article 12	Fronts d’implantation.....	7
Article 13	Hauteur	7
Article 14	Nombre de niveaux	7
Article 15	Toitures	7
Article 16	Superstructures	7
Article 17	Saillies.....	8
Article 18	Surface de prolongement des constructions.....	8
Article 19	Façades	8
Article 20	Protection contre le bruit.....	8
Titre III	Aires non constructibles.....	8
Article 21	Aire de circulation	8
Article 22	Aire de verdure I.....	9
Article 23	Aire de verdure II.....	9
Article 24	Aire de dégagement	9
Article 25	Indice de perméabilité	10
Article 26	Aménagements et arborisation	10
Titre IV	Mesures applicables à toutes les aires.....	10
Article 27	Stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues	10
Article 28	Bâtiments existants.....	10
Article 29	Equipements de service collectif.....	11
Article 30	Patrimoine archéologique	11
Titre V	Dispositions finales.....	11
Article 31	Dérogations.....	11
Article 32	Mise en vigueur et abrogation.....	11

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 But

Le PQ « Route de Morges Nord » a pour but de contribuer à l'urbanisation et à l'aménagement rationnel du territoire de la Commune de Cossonay. Ses objectifs visent en particulier à :

- Renforcer la centralité de Cossonay en prolongeant la fonction commerciale le long de la route de Morges
- Promouvoir l'habitat groupé et une offre diversifiée de logements
- Optimiser l'utilisation du sol en veillant à une bonne intégration dans le tissu urbain existant
- Créer des espaces ouverts conviviaux, largement végétalisés et multifonctionnels
- Renforcer la qualité des aménagements en faveur de la mobilité douce
- Garantir un accès rationnel aux bureaux, aux commerces et aux logements
- Limiter les nuisances de circulation en dehors de la route de Morges
- Réduire la vitesse sur la route de Morges
- Conforter l'identité propre à cette importante entrée de ville
- Assurer l'intégration du projet dans son environnement bâti et paysager

Article 2 Affectation du sol

Le périmètre du PQ est divisé en deux zones, au sens du Plan général d'affectation (PGA):

- a. la zone mixte A
- b. la zone d'habitation de forte densité

Article 3 Organisation du périmètre et destination

Le périmètre du PQ est subdivisé en aires d'affectation suivantes :

- a. Les aires d'implantation :
 - i. A₁, A₂, A₃, C₁, C₂ destinées à l'habitation
 - ii. B destinée à l'habitation, aux bureaux et aux activités commerciales dont la surface de vente n'excédera pas 2'000 m², en référence à l'article 47, alinéa 11 LATC
- b. L'aire de circulation
- c. L'aire de dégagement
- d. Les aires de verdure I et II

Dans les aires d'implantation A₁, A₂, A₃, C₁, C₂ des activités liées à l'habitation et comprenant un nombre limité de postes de travail peuvent être autorisées si elles ne sont pas gênantes pour le voisinage au sens de l'OPB.

Toutes les aires d'affectation appartiennent à la zone à bâtir au sens de la législation cantonale.

Les espaces non construits à l'intérieur des aires d'implantation sont soumis aux dispositions des articles 22 et 23 du présent règlement.

Article 4 Degré de sensibilité au bruit

Conformément aux dispositions de la loi sur la protection contre le bruit, un degré de sensibilité au bruit (DS) III est attribué à l'aire d'implantation B.

Un degré de sensibilité au bruit (DS) II est attribué aux aires d'implantation A₁, A₂, A₃, C₁ et C₂.

Article 5 Références

Le présent PQ est établi conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Article 6 Dispositions complémentaires

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les autres dispositions communales, cantonales et fédérales demeurent applicables.

TITRE II AIRES D'IMPLANTATION

Article 7 Mesure d'utilisation du sol

Dans la zone mixte, la mesure d'utilisation du sol est définie par un indice de masse de 2.31 m³/m² calculé conformément à l'article 27.4 du RPGA.

Dans la zone d'habitation de forte densité, l'indice d'utilisation du sol est fixé à 0.88. Il est calculé conformément à l'article 27.3 du RPGA.

Article 8 Capacité constructive

Dans la zone d'habitation de forte densité, la capacité constructive d'un bien-fonds est donnée par la surface de plancher déterminante (SPd) définie par aire d'implantation. Le calcul de la SPd s'effectue selon les dispositions de l'article 27.3 du RPGA lors de la demande de permis de construire.

Dans la zone mixte, la capacité constructive d'un bien-fonds est donnée par le volume construit (m³) défini par aire d'implantation. Le calcul des volumes construits s'effectue selon les dispositions de l'article 27.4 du RPGA lors de la demande de permis de construire.

La capacité constructive est répartie comme suit :

- a. Dans l'aire d'implantation A₁ : 2'220 m²
- b. Dans l'aire d'implantation A₂ : 2'220 m²
- c. Dans l'aire d'implantation A₃ : 1'785 m²

- d. Dans l'aire d'implantation B : 14'783 m³
- e. Dans l'aire d'implantation C₁ : 3'580 m³
- f. Dans l'aire d'implantation C₂ : 3'580 m³

Les valeurs fixées ci-dessus incluent le bonus de 10% prévu à l'article 27.3 RPGA.

Article 9 Implantation des constructions

Les bâtiments doivent être construits à l'intérieur des aires d'implantation.

Sous réserve du respect des limites de construction situées en bordure du domaine public, les constructions souterraines ou semi enterrées peuvent être implantées en dehors des aires d'implantation jusqu'en limite de propriété.

Article 10 Ordre des constructions

Dans l'aire d'implantation B, l'ordre non contigu est obligatoire.

Article 11 Césure

La césure crée une rupture de contiguïté au centre du PQ depuis la route de Morges. Sa localisation est indicative. Sa largeur minimale est de 16 mètres. Elle doit être réalisée sur la totalité de la hauteur des bâtiments jusqu'au sol.

Article 12 Fronts d'implantation

Les fronts d'implantation mentionnés sur le plan sont obligatoires. Les dispositions de l'article 18 sont réservées.

Article 13 Hauteur

La hauteur maximale des façades à l'acrotère est de 12 m au maximum.

La hauteur totale de la construction au point le plus haut de la toiture est de 17 m au maximum dans la zone mixte et de 12 m dans la zone d'habitation de forte densité.

Dans les aires d'implantation A_1 et A_2 , la hauteur est limitée à 10 m au nord du décrochement obligatoire indiqué au plan.

Article 14 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux est limité à 5, rez-de-chaussée, étages et attique compris dans la zone mixte et à 4 dans la zone d'habitation de forte densité.

Dans les aires d'implantation A_1 et A_2 , le nombre de niveaux est limité à 3 au nord du décrochement obligatoire indiqué au plan.

Article 15 Toitures

Seules sont autorisées les toitures plates.

Les toitures peuvent être aménagées en terrasse.

Les toitures seront équipées pour faire de la rétention d'eau pluviale. Elles seront végétalisées en dehors des surfaces nécessaires aux terrasses, aux panneaux solaires et aux superstructures.

La couche supérieure des surfaces de sols décapés peut être réutilisée sur les toitures (max. 5 cm d'épaisseur).

Article 16 Superstructures

Les superstructures à fonction technique (antennes, cages d'ascenseur, etc.) peuvent ponctuellement dépasser les gabarits maximum fixés selon l'art. 13 du présent règlement

lorsqu'elles sont jugées indispensables et que leur importance est réduite au minimum nécessaire.

Elles sont regroupées dans des volumes compacts et soigneusement intégrées au caractère architectural du bâtiment.

L'art. 27.14 du RPGA est réservé.

Article 17 Saillies

Les saillies (balcons, marquises, avant-toits, porches et autres prolongements extérieurs) ne peuvent pas dépasser le nu des façades et les gabarits des aires d'implantation.

Les dispositions de l'article 18 sont réservées.

Article 18 Surface de prolongement des constructions

Dans les surfaces de prolongement des constructions, des saillies peuvent dépasser le nu des façades et les gabarits des aires d'implantation de 2,5 m au maximum.

Pour le surplus, les dispositions réglementaires des aires auxquelles se superposent les surfaces de prolongement des constructions s'appliquent.

Article 19 Façades

Les façades doivent présenter un aspect harmonieux, afin de s'intégrer au site naturel et bâti depuis les vues proches et lointaines, notamment en ce qui concerne la proportion entre les pleins et les vides, le choix des matériaux, les détails architectoniques et les couleurs.

Article 20 Protection contre le bruit

Afin de respecter les dispositions de l'OPB, les mesures nécessaires seront appliquées pour l'aire d'implantation B dans le cadre du projet de construction.

Une étude acoustique détaillée devra être établie au stade du permis de construire. Elle indiquera l'efficacité des mesures envisagées et démontrera le respect des exigences de l'OPB pour le degré de sensibilité au bruit.

TITRE III AIRES NON CONSTRUCTIBLES

Article 21 Aire de circulation

L'aire de circulation est destinée à l'accès des piétons, des véhicules légers non motorisés, des véhicules motorisés et au stationnement.

Les aménagements autorisés sont :

- a. Un accès multimodal
- b. Des places de stationnement pour visiteurs
- c. Des aménagements paysagers
- d. Des dispositifs de récupération des déchets

Un filtre végétal d'essences indigènes est obligatoire à la limite sud du périmètre en dehors de l'espace réservé au trottoir.

Article 22 Aire de verdure I

L'aire de verdure est destinée à un parc collectif.

Les aménagements et constructions autorisés sont :

- a. Des aménagements paysagers
- b. Des places de jeux
- c. Des places de rencontre
- d. Des jardins partagés
- e. D'autres espaces ouverts, collectifs et privés
- f. Des dépendances de peu d'importance
- g. Des cheminements piétonniers
- h. Des stationnements pour les vélos
- i. Des accès piétonniers et cyclables aux garages souterrains ou semi enterrés
- j. Des dispositifs de gestion des eaux météoriques de surface

Les accès piétonniers mentionnés sur le plan sont obligatoires. Leur continuité doit être garantie ainsi que leur accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Leur tracé est indicatif.

La circulation et le stationnement de véhicules d'urgence et de service sont autorisés.

Dans la mesure du possible, l'entretien se fait de manière extensive.

L'épaisseur de terre végétale des surfaces vertes sur parking sera partiellement suffisante pour stocker les eaux pluviales par infiltration.

L'épaisseur de terre végétale au-dessus du bassin de rétention des eaux météoriques sera suffisante pour permettre des aménagements paysagers de surface.

Un filtre végétal d'essences indigènes est obligatoire à la limite nord du périmètre.

Article 23 Aire de verdure II

L'aire de verdure II est non constructible. Elle doit être obligatoirement aménagée sous forme de pelouse extensive et d'un filtre végétal composé d'arbres et d'arbustes d'essences indigènes. Trois terrasses d'une superficie totale de 15 m² sont admises.

Aucun autre dispositif de clôture visible depuis les vues lointaines sur le site n'est autorisé.

Article 24 Aire de dégagement

L'aire de dégagement est destinée à l'aménagement d'un espace de transition de qualité entre le domaine privé et le domaine public.

Seuls sont autorisés les plantations d'arbres, les petits aménagements végétaux, l'installation de mobilier urbain, l'aménagement de trottoirs, de places de stationnement pour les deux-roues, l'aménagement de terrasses accessibles au public ou privées et des places de stationnement longitudinales pour les véhicules motorisés le long de la route de Morges. Ces places seront réservées au stationnement de courte durée et seront limitées au maximum.

Les dispositifs de clôture visibles depuis la rue autre que des haies de charmille d'une hauteur maximale de 1.5 m sont interdits.

Un filtre végétal d'essences indigènes est obligatoire à la limite nord du périmètre, en dehors de l'espace réservé au trottoir.

Article 25 Indice de perméabilité

L'indice de perméabilité exprime le rapport entre la surface perméable et la surface de construction de la parcelle.

La surface perméable est une surface libre de construction, couverte de terre végétale suffisamment profonde pour permettre le développement normal d'arbres et l'infiltration d'eau pluviale.

L'indice de perméabilité est fixé à 0.2 dans la zone mixte et à 0.35 dans la zone d'habitation de forte densité.

Article 26 Aménagements et arborisation

Le traitement des surfaces et les éléments paysagers (arbres, haies, murs) doivent assurer une bonne intégration des places de stationnement, des places de jeux et des jardins privés.

Les arbres nouveaux mentionnés sur le plan sont obligatoires. Toutefois, leur situation est indicative.

Pour le surplus, se référer à l'article 27.21 du RPGA.

TITRE IV MESURES APPLICABLES A TOUTES LES AIRES

Article 27 Stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues

Conformément à l'article 40a RLATC et à l'article 27.15.1 RPGA, lors de toute construction nouvelle, la Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement pour voitures et deux-roues non motorisées en fonction de l'importance et la destination des constructions et dans le respect des normes de l'Association suisse de professionnels de la route et des transports (VSS) en vigueur.

L'offre de stationnement à destination des activités et des commerces sera limitée au maximum en appliquant la fourchette basse des normes VSS.

Toutes les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent être situées dans des garages souterrains ou semi-enterrés, sauf dans les cas suivants :

- a. Pour les visiteurs, des places de stationnement doivent être aménagées dans l'aire de circulation.
- b. Pour les commerces et les bureaux: des places de stationnement pour véhicules motorisés longitudinales en bordure du domaine public, doivent être aménagés dans l'aire de dégagement.

Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés doivent être aménagées à raison d'une place pour 20% de places pour véhicules. Au moins 75% des places doivent être situées dans des garages souterrains ou semi-enterrés.

Article 28 Bâtiments existants

Les bâtiments existants non conformes aux dispositions du présent règlement peuvent être entretenus ou réparés.

Leur transformation ou leur agrandissement n'est pas autorisé.

Article 29 Equipements de service collectif

Les petites constructions ou installations techniques nécessaires à un service collectif peuvent être autorisées sur l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du PQ lorsque leur emplacement est imposé par leur destination.

Article 30 Patrimoine archéologique

Des sondages archéologiques préalables à tous travaux de terrassement seront effectués sur l'ensemble des surfaces touchées par des constructions, des aménagements extérieurs et des équipements.

TITRE V DISPOSITIONS FINALES

Article 31 Dérogations

A titre exceptionnel, la Municipalité peut accorder des dérogations au présent PQ dans les limites des articles 85 et 85a LATC.

Article 32 Mise en vigueur et abrogation

Le Département compétent du Canton de Vaud met en vigueur le PQ et abroge simultanément à l'intérieur de son périmètre les règles générales du plan d'affectation qui lui sont contraires conformément à l'article 66 LATC.

Abréviations

DS	Degré de sensibilité au bruit
LAT	Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)
OPB	Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (RS 814.41)
PGA	Plan général d'affectation
PQ	Plan de quartier
RLATC	Règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RSV 700.11.1)
RPGA	Règlement du plan général d'affectation
SPd	Surface de plancher déterminante
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports