COMMUNE DE COSSONAY

PLAN DE QUARTIER « LA CONDÉMINE - STAND »

PLAREL Architectes et urbanistes associés
Boulevard de Grancy 19A 1006 Lausanne
Tél. 021 616 69 15 info@plarel.ch

1. Présentation 1

1.1 Contexte et procédure

1.2 Planification de rang supérieur

2. Recevabilité 5

2.1 Personnes qualifiées (art. 5a LATC)

2.2 Conditions formelles relatives à la composition du dossier (art. 12 et 13 RLATC)

3. Justification 7

3.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir (art. 15 LAT)

3.2 Périmètre d'aménagement et disponibilité du site

3.3 Contraintes présentes dans le périmètre du plan de quartier

3.4 Equipement du terrain (art. 19 LAT)

3.5 Caractéristiques du projet

4. Conformité 24

4.1 Protection du milieu naturel

4.2 Développement de la vie sociale et décentralisation

4.3 Création et maintien du milieu bâti

4.4 Développement durable

4.5 Maintien des sources d'approvisionnement

5. Annexes 27

Annexe 1 : étude d'impact sur l'environnement - Ecoscan

Annexe 2 : étude de mobilité - Christe & Gygax

Annexe 3 : projet de servitude

Le rapport d'aménagement établi conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire est destiné à l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans et des règlements.

Les informations qu'il contient ont une valeur indicative. Elles ne constituent pour les particuliers aucune contrainte et pour les autorités aucune obligation.

Pendant le déroulement de la procédure d'adoption des mesures d'aménagement projetées, le rapport peut être consulté mais son contenu ne peut être sujet à opposition.

CID	Cartes indicatives des dangers naturels
DP	Domaine public
EU / EC	Eaux usées / eaux claires
IMNS	Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
IUS	Indice d'utilisation du sol
IVS	Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse
LAT / RLAT	Loi fédérale / Règlement fédéral sur l'aménagement du territoire
LATC / RLATC	Loi cantonale / Règlement cantonal sur l'aménagement du territoire et les constructions
LEaux	Loi sur la protection des eaux
LVLEne	Loi vaudoise sur l'énergie
NORMAT	Normalisation des données de l'aménagement du territoire
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
OPAM	Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs
OPB	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit
ORNI	Ordonnance fédérale sur la protection contre les rayonnements non ionisants
OSol	Ordonnance fédérale sur les atteintes portées aux sols
PALM	Projet d'agglomération Lausanne - Morges
PDCn	Plan directeur cantonal
PDCom	Plan directeur communal
PDDE	Plan directeur de la distribution de l'eau
PDRm	Plan directeur régional du district de Morges
PGA	Plan général d'affectation
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
PPA	Plan partiel d'affectation
PQ	Plan de quartier
REC	Réseau écologique cantonal
SDT	Service du développement territorial
SIA	Société des ingénieurs et des architectes
SPd	Surface de plancher déterminante
VSS	Union des professionnels suisses de la route

1. Présentation

1.1 Contexte et procédure

Le secteur de «La Condémine-Stand» fait partie d'un des huit secteurs soumis à plan partiel d'affectation (PPA) ou plan de quartier (PQ) par le nouveau plan général adopté fin octobre 2013 par le Conseil communal de Cossonay.

La réalisation d'un plan de quartier dans ce secteur, avec une affectation pour de l'habitat de forte densité, est conforme aux objectifs fixés par le Canton dans le cadre du périmètre de centre de la commune de Cossonay approuvé par le Chef du SDT le 18 novembre 2011 et par la Municipalité le 28 novembre 2011. Toutefois, compte tenu de la présence d'éléments environnementaux contraignants (le stand de tir et le gazoduc), la Municipalité a demandé de passer par une procédure de PQ préalablement à tous travaux de construction.

Conformité à la LAT. Les terrains étant actuellement affectés à la zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT, aucune compensation de la surface n'est requise au sens de la nouvelle LAT et de son ordonnance (art. 52a OAT) entrées en vigueur le 1er mai 2014.

Périmètre du PQ «La Condémine-Stand» document sans échelle (source : www.geo.vd.ch)

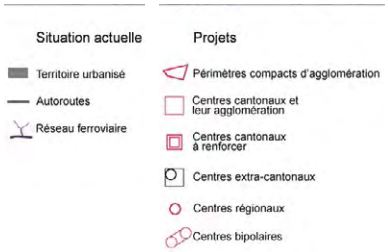
1.2 Planification de rang supérieur

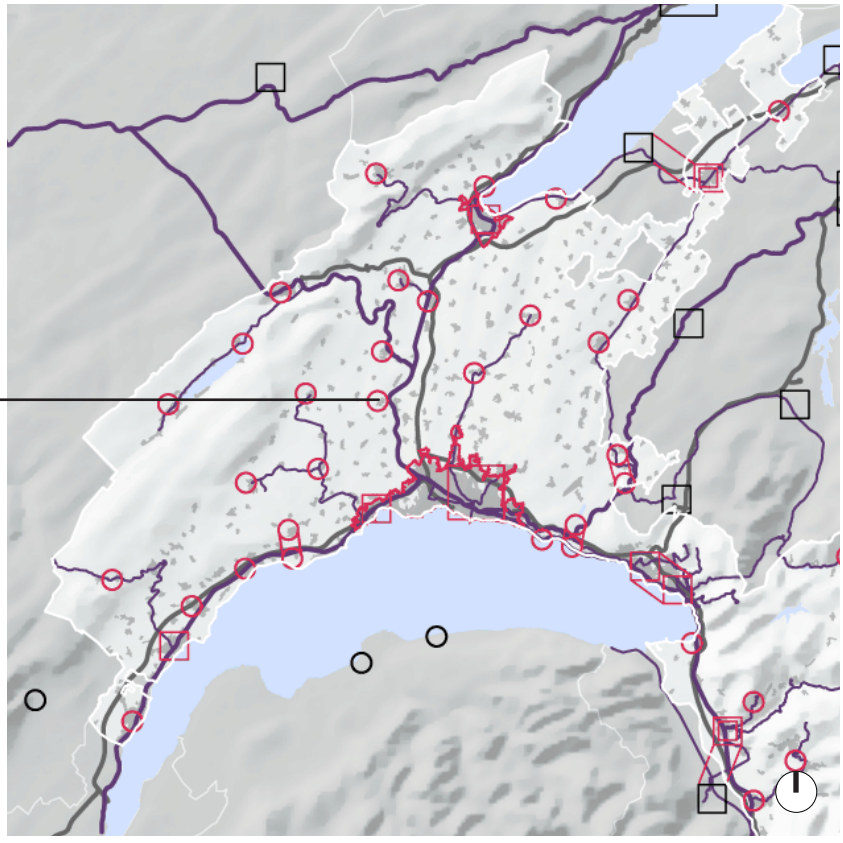
Niveau cantonal

Le PDCn, mis en vigueur le 1er août 2008 a fait l'objet d'une 2ème révision le 15 juin 2012. La 3ème révision est actuellement traitée par le Conseil d'Etat. Ce document constitue la référence en matière d'aménagement du territoire et fixe un certain nombre d'orientations stratégiques. La conformité du projet de PQ «La Condémine-Stand» aux différentes mesures peut être démontrée comme suit :

Actions cantonales	Actions du PQ
Mesure A11 *Légalisation de la zone à bâtir*	Le développement du secteur «La Condémine-Stand» répond à l'objectif cantonal de localiser prioritairement les nouvelles zones à bâtir dans les centres.
Mesure A23 *Mobilité douce*	Le PQ encourage l'usage des modes doux par l'aménagement de cheminements piétonniers. La proximité du secteur «La Condémine-Stand» aux futurs bâtiments scolaires et publics doit favoriser les déplacements doux.
Mesure A32 *Nuisances sonores*	Le PQ respecte l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).
Mesure A33 *Accidents majeurs*	Le PQ respecte l'Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM).
Mesure B11 *Centres cantonaux et régionaux*	La densification développée dans le PQ s'inscrit dans la politique de développement des centres régionaux.
Mesure B31 *Habitat collectif*	Le PQ prévoit la création de logements collectifs dans un souci de densification et d'utilisation rationnelle du sol.

Commune de Cossonay





PDCn, carte des centres cantonaux et régionaux document sans échelle

Niveau régional

Cossonay fait partie du Plan directeur régional du district de Morges (PDRm) dont l'étude s'organise en 3 phases:

phase I : diagnostic territorial
phase II : volet stratégique
phase III : volet opérationnel.

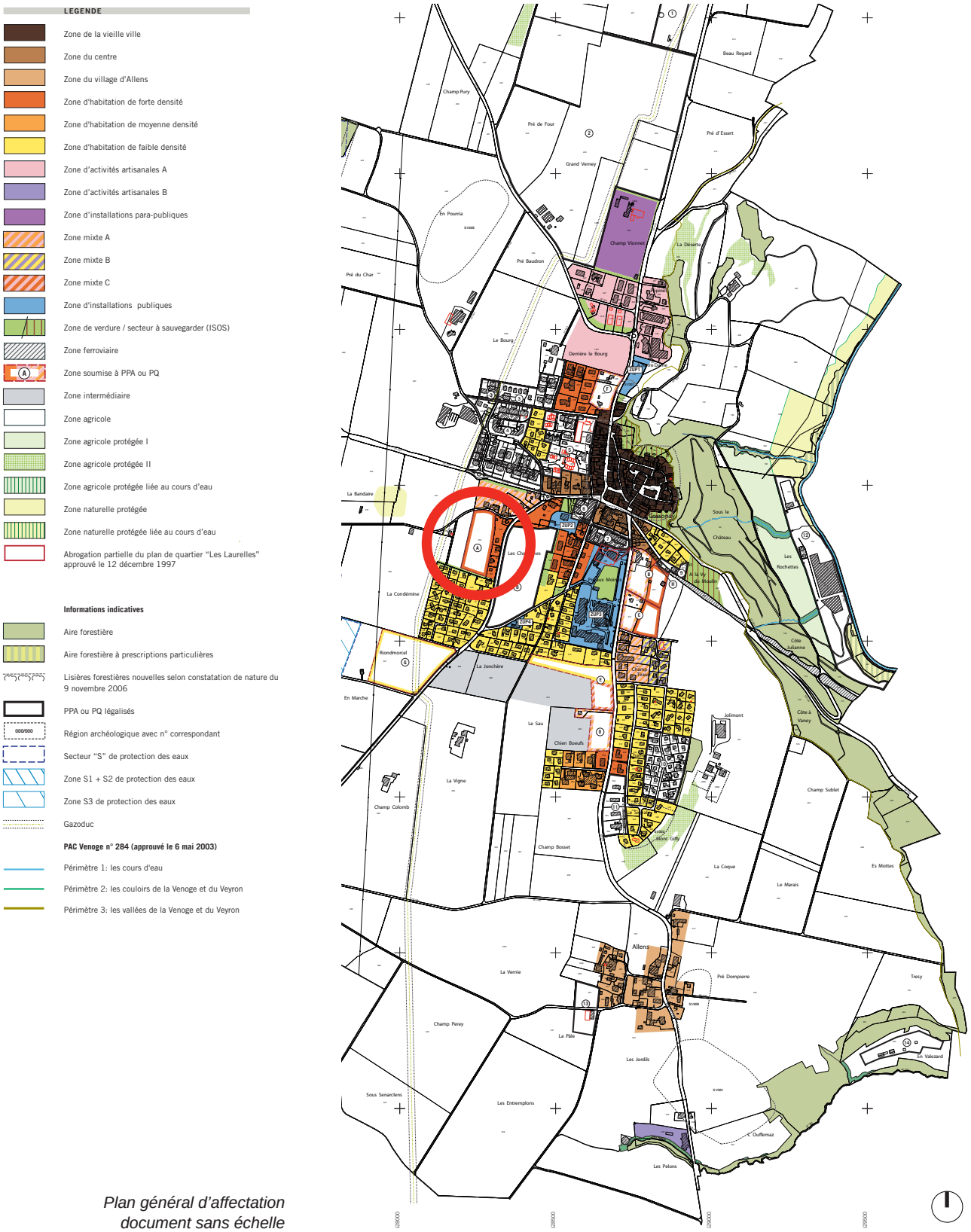
Le volet stratégique est actuellement en cours de validation.

Niveau communal

Le plan directeur communal adopté en 2000 est actuellement en cours de révision. Les objectifs de la révision sont les suivants:

- valoriser le centre de Cossonay afin de permettre un développement des activités commerciales et de service en adéquation avec son statut de centre régional;
- renforcer l'attractivité économique de Cossonay par l'extension de la zone d'activités, l'autorisation d'activités tertiaires et l'augmentation des potentiels constructibles;
- libéraliser les dispositions constructives afin de les rendre plus compatibles avec les besoins de l'architecture contemporaine;
- densifier plusieurs secteurs situés stratégiquement (proximité des transports publics, localisation le long des principaux axes de communication);
- définir les modalités d'évolution de la zone villa, destinée à légèrement se densifier, tout en préservant ses qualités actuelles;
- réserver des poumons de verdure dans le tissu bâti et garantir des surfaces de verdure minimales dans tous les nouveaux projets;
- assurer la préservation de secteurs naturels et écologiques d'importance.

Le plan général d'affectation (PGA), adopté fin octobre 2013 par le Conseil communal et en vigueur depuis le 12 mai 2014, affecte le secteur «La Condémine-Stand» en zone soumise à plan partiel d'affectation ou plan de quartier pour de l'habitat de forte densité, impliquant la définition des règles par le biais d'une procédure de PPA ou PQ.



Plan général d'affectation
document sans échelle

2. Recevabilité

2.1 Personnes qualifiées
(art. 5a LATC)

La Municipalité de Cossonay, par l'intermédiaire des propriétaires, a mandaté le bureau Plarel SA, architectes et urbanistes associés à Lausanne, pour réaliser le PQ «La Condémine-Stand». Le bureau Plarel, par son expérience et ses qualifications, répond aux exigences de l'article 5a LATC.

Les bureaux suivants collaborent également à l'étude du PQ :

Courdesse et Associés SA, ingénieurs - géomètres officiels à Echallens

Plan cadastral de base et fichiers informatiques selon la directive cantonale NORMAT et projet de servitude publique de passage à pied (Annexe 3)

Ecoscan SA, études en environnement à Lausanne

Étude des contraintes environnementales traitant notamment des questions de nuisances sonores, de paysage et d'environnement, de gestion des eaux et des aménagements extérieurs
- *document annexé au présent rapport*.

Christe & Gygax SA, ingénieurs en transports à Yverdon-les-Bains

Étude en mobilité traitant de la planification et de l'exploitation des réseaux, des transports publics, des modes doux, des aménagements et du stationnement

- *document annexé au présent rapport*.

2.2 Conditions formelles relatives à la composition du dossier
(art. 12 et 13 RLATC)

a. information et consultation

Le PQ «La Condémine-Stand» a été élaboré sous la responsabilité de la Municipalité de Cossonay et en coordination avec les représentants des propriétaires.

Une séance d'information publique est prévue durant l'enquête publique du dossier.

b. directive NORMAT

Le dossier est établi sur la base des données cadastrales fournies et authentifiées par un géomètre officiel. Le dossier est remis au Service du développement territorial sur support informatique avant l'enquête publique du présent PQ.

Le contenu et le format informatique des fichiers répondent aux conditions fixées par la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (NORMAT).

c. composition du dossier

Le dossier, transmis par la Municipalité au Service du développement territorial (SDT), est composé des documents suivants :

- le plan et les coupes (échelle 1/500),
- le règlement,
- le présent rapport d'aménagement établi au sens de l'article 47 OAT,

annexé de:

> la notice d'impact sur l'environnement du bureau Ecoscan SA, 15 mai 2015 *(Annexe 1)* ;

> la notice technique trafic et mobilité du bureau Christe & Gygax SA, 17 avril 2015 *(Annexe 2) ;*

> le projet de servitude publique de passage à pied du bureau Courdesse & Associés SA, 12 mai 2015 *(Annexe 3).*

d. chronologie

Les étapes importantes relatives au site sont résumées ci-dessous :

novembre 2011	Approbation du périmètre de centre par le SDT et la Municipalité.
janvier 2014	Début de l'étude du PQ «La Condémine-Stand» réalisée par le bureau Plarel.
avril 2014	Séance de présentation du projet de PQ à la Municipalité.
mai 2014	Mise en vigueur du nouveau PGA.
août 2014	Envoi du dossier de PQ à la Municipalité.
novembre 2014	Envoi du dossier de PQ au Service du développement territorial pour examen préalable.
31 mars 2015	Retour de l'examen préalable des services cantonaux
mai 2015	Envoi du dossier de PQ au Service du développement territorial pour examen complémentaire.

3. Justification

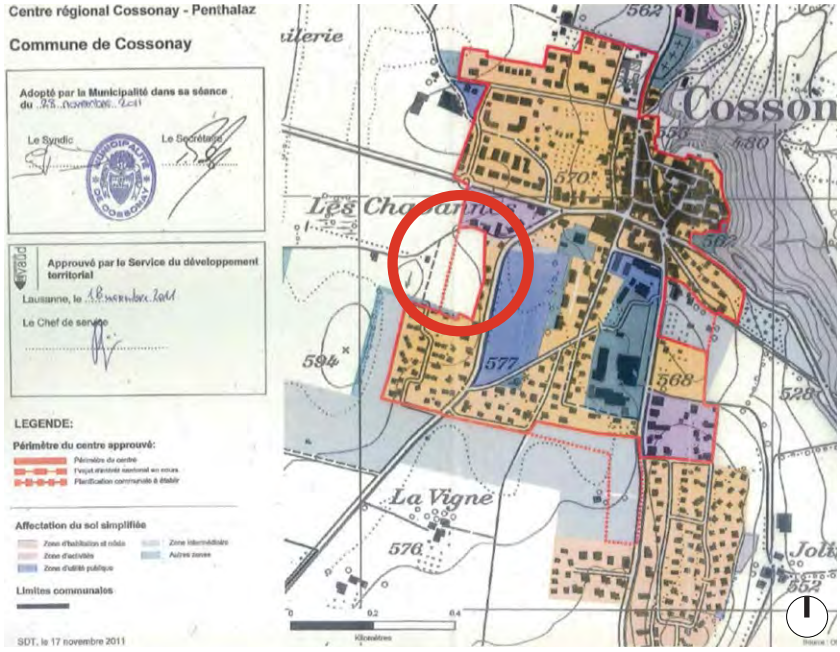
3.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir (art. 15 LAT)

Cossonay étant identifiée comme un centre régional par le Plan directeur cantonal (PDCn), la commune devra absorber une part importante de la croissance du district, hors PALM. De plus, grâce à sa connexion au réseau CFF et RER ainsi qu'aux deux lignes de bus en direction de Morges, la commune bénéficie d'un accès direct à l'agglomération Lausanne-Morges.

L'enjeu est de pouvoir répondre à des perspectives favorables par l'instauration de mesures d'accompagnement suffisantes pour absorber cette croissance démographique. La création de logements doit donc être favorisée dans le but de réduire les mouvements pendulaires. A cet effet, le plan général d'affectation prévoit des nouveaux secteurs de développement urbain dont fait partie le plan de quartier «La Condémine-Stand».

Selon le plan général d'affectation actuel, mis en vigueur le 16 mai 2014, le périmètre du plan de quartier (PQ) est affecté en zone à développer par PPA / PQ. L'établissement d'un PQ est donc nécessaire afin de préciser les conditions de constructibilité du site, principalement compte tenu de la proximité du gazoduc (application de l'OPAM) et du stand de tir (application de l'OPB). Les possibilités de développement définies par le PQ (13'440 m^2 de SPd, 269 habitants/emploi) ainsi que l'indice d'utilisation du sol (IUS de 0.8) répondent à la mesure A11 du PDCn, le PQ étant compris dans le périmètre du centre régional de Cossonay.

Étant donné que le règlement du PGA en vigueur fixe la destination, le degré de sensibilité au bruit et la mesure d'utilisation du sol, le terrain a déjà actuellement valeur de zone à bâtir au sens de l'art 15 LAT. Dès lors, le projet de PQ n'est pas soumis à compensation au sens de l'art. 52a al.2 OAT.



Périmètre du centre de Cossonay document approuvé par le SDT le 18 novembre 2011 document sans échelle

3.2 Périmètre d'aménagement et disponibilité du site

Description du site

Le projet de plan de quartier «La Condémine-Stand» se situe sur une partie de la parcelle 359 au sud-ouest du centre de Cossonay. Le secteur s'étend sur une superficie d'environ 16'800 m^2 et est délimité :

- au nord par le chemin du Stand ;
- au sud et à l'est par un tissu pavillonnaire affecté en zone de faible densité ;
- à l'ouest par de la zone agricole.

La topographie du site est caractérisée par un dénivelé d'environ 6 mètres entre le bas de la parcelle (au nord) et son point culminant (au sud).

Le site est actuellement libre de toutes constructions, la totalité étant utilisée comme champ cultivable.

Parcelle n°	Propriétaire	Surface totale de la parcelle (m^2)	Surface comprise à l'intérieur du PQ (m^2)
du 359	Desponds Georges	24'448	~16'800
	TOTAL	**24'448**	**~16'800**

Périmètre du PQ «La Condémine-Stand» document sans échelle (source : www.geo.vd.ch)

3.3 Contraintes présentes dans le périmètre du plan de quartier

I. régions archéologiques

Aucune région archéologique n'est recensée dans le secteur.

II. éléments patrimoniaux présents

Aucun élément patrimonial n'est recensé sur le site, ni à proximité.

III. inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS)

Cossonay est considérée comme un village d'intérêt régional par l'ISOS; toutefois, le PQ «La Condémine-Stand», situé hors du village, n'impacte pas le site villageois protégé.

IV. inventaire fédéral des paysages, sites et monuments d'importance nationale / inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS)

La commune de Cossonay abrite deux sites remarquables, répertoriés dans l'inventaire cantonal des monuments naturels et des sites méritant d'être sauvegardés. Il s'agit du bois du Sépey ainsi que la Venoge. Aucun monument naturel ou site d'importance nationale ou d'intérêt cantonal n'est recensé dans le périmètre du PQ.

V. inventaire des voies de communication historiques de Suisse (IVS)

Aucune voie de communication figurant à l'IVS ne traverse ou longe le site.

VI. inventaire des chemins pédestres

Aucun itinéraire de randonnée pédestre ne longe ou ne traverse le périmètre d'étude.

VII. échappées transversales

La commune n'est pas impactée par la présence d'échappées transversales et lacustres - enjeux paysagers cantonaux fixés par le Plan directeur cantonal.

VIII. réseau écologique cantonal (REC)

Le périmètre du projet ne se trouve pas dans un territoire d'intérêt biologique prioritaire ou n'interrompt pas de liaison biologique régionale ou suprarégionale.

IX. zone de protection des eaux

Selon la Notice d'impact sur l'environnement du bureau Ecoscan (fournie en annexe), aucune eau de surface ne se situe à l'intérieur du périmètre du PQ «La Condémine-Stand».

L'ensemble du site est inventorié en secteur de protection des eaux, secteur üB qui représente les secteurs qui ne comprennent pas les réserves d'eaux souterraines exploitables ainsi que des zones attenantes nécessaires à assurer leur protection. Les terrains considérés ne font pas partie de la zone de protection des eaux souterraines et de surface (secteur S). Dès lors, il n'y a, hormis les mesures standard de protection des eaux souterraines, pas de mesure particulière à prendre.

La Loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux) stipule que la solution par infiltration des eaux pluviales non polluées est à retenir en première priorité, pour autant que les conditions hydrogéologiques le permettent. Si l'infiltration n'est pas possible, ces eaux peuvent alors être déversées dans les eaux superficielles après régulation des forts débits par des mesures de rétention réalisées sur toiture ou dans des bassins, ouverts ou fermés.

X. *protection des sols*

Afin de préserver et de protéger les sols, le règlement du PQ prévoit que toute demande de permis de construire soit accompagnée d'une étude pédologique contenant une description détaillée des mesures préventives de protection définies par les articles 6 et 7 de l'Ordonnance sur les atteintes portées aux sols (OSol, 814.12).

XI. *sites pollués*

Aucun site pollué ne se trouve ni au sein, ni à proximité directe du périmètre du projet. Le site pollué le plus proche est le stand de tir (les cibles sont situées à environ 400 m du périmètre du projet). Il ne nécessite ni surveillance ni assainissement.

XII. *dangers naturels*

Afin de mettre en place une gestion intégrée des dangers naturels, l'Administration cantonale a établi des cartes indicatives des dangers naturels (CID) sur l'ensemble du territoire cantonal. Selon ces cartes, le PQ «La Condémine-Stand» n'est concerné par aucun danger naturel.

Cartes indicatives des dangers naturels
document sans échelle
(source : www.geo.vd.ch)

XIII. nature, forêt

Le PQ «La Condémine-Stand» ne touche aucun inventaire de protection des milieux naturels. La nature des cultures présentes sur cette parcelle a une faible valeur biologique.

XIV. protection contre le bruit (OPB)

Concernant le respect de la protection contre le bruit, les conclusions établies par le bureau Ecoscan dans la Notice d'impact sur l'environnement (fournie en annexe) démontrent que:

- **au niveau du bruit routier**, le projet respecte les exigences de l'article 29 OPB en façade des bâtiments projetés ainsi que les exigences de l'article 9 OPB sur les tronçons de route sur lesquels une augmentation du trafic est observée ;
- **au niveau de la protection contre le bruit lié au stand de tir**, les valeurs de planification sont respectées partout sur tous les bâtiments projetés (les périmètres d'implantation des constructions les plus proches sont situés à environ 70 m derrière le stand).

XV. protection contre les accidents majeurs (OPAM)

Un gazoduc 12'' haute pression (70 bars) passe à l'ouest du quartier à environ 90 m des premières constructions. Selon les bases légales, le risque est considéré comme nul au-delà de 100 m à l'intérieur des bâtiments et au-delà de 130 m à l'extérieur des bâtiments. Les conclusions établies par le bureau Ecoscan dans la Notice d'impact sur l'environnement (fournie en annexe) démontrent que le risque se situe dans la zone dite «acceptable», y compris en cas d'utilisation du stand de tir. Le projet est donc conforme à l'OPAM et il n'y a donc pas de contrainte particulière à intégrer au PQ.

XVI. rayonnements non ionisants

Concernant la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI), les conclusions établies par le bureau Ecoscan dans la Notice d'impact sur l'environnement (fournie en annexe) sont les suivantes:

- **Installation de téléphonie mobile:** il n'y a, ni au sein, ni a proximité directe du périmètre du projet, d'installations de téléphonie mobile. La station de base de téléphonie mobile la plus proche se situe à environ 200 m et, de par sa distance, n'inquiète pas le respect des valeurs limites d'installation. Le projet ne prévoit pas d'ajouter une nouvelle installation, ni de modifier une installation existante: de ce fait, il n'y a pas de contrainte liée au rayonnement non ionisant en relation avec des installations de téléphonie mobile.
- **Ligne de chemin de fer :** aucune ligne de chemin de fer et tram n'est située à proximité du projet.
- **Lignes à haute-tension :** aucune ligne à haute-tension n'existe à proximité directe du périmètre d'étude.
- **Transformateurs de courant :** le projet de PQ ne prévoit pas d'ajouter une nouvelle installation, ni de modifier une installation de transformation de courant existante. Le projet n'est, de ce fait, pas concerné par le rayonnement non ionisant en provenance de transformateurs de courant.

3.4 Équipement du terrain
(art. 19 LAT)

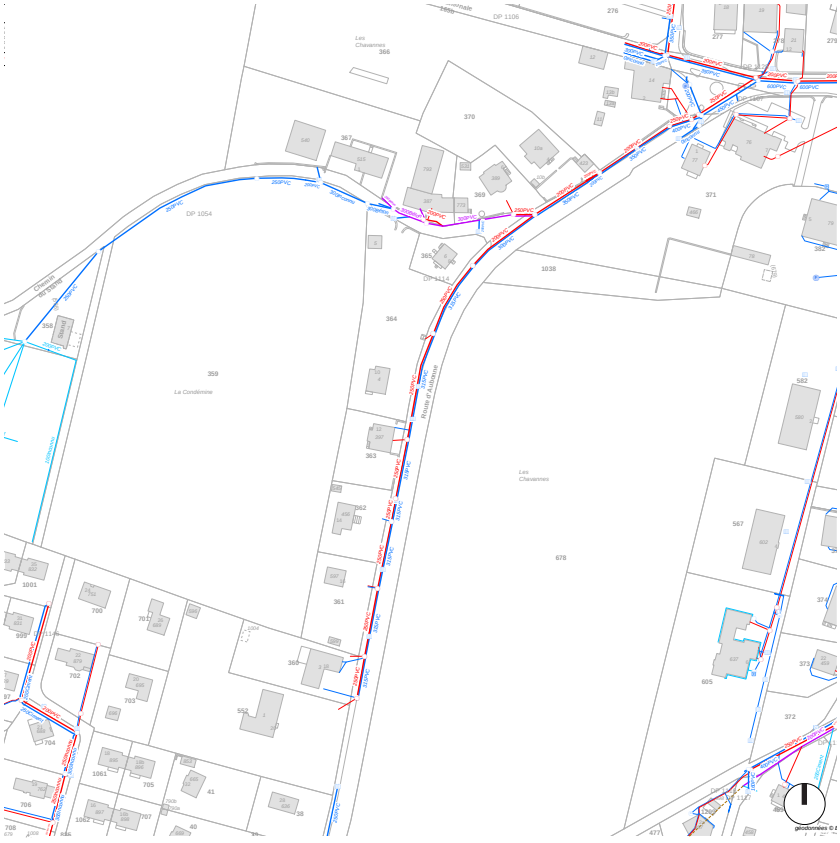
a. équipement des terrains

La parcelle n° 359 n'est actuellement pas équipée. Toutefois, ce bien-fonds étant contigu à des parcelles construites, le terrain peut être équipé sans frais disproportionnés.

Toutes les eaux usées produites à l'intérieur des bâtiments devront être raccordées à la station d'épuration centrale. Des études de détail seront entreprises pour vérifier le dimensionnement de certains équipements (collecteurs EU/EC notamment) avant toute délivrance de permis de construire. Le concept d'équipement des futures constructions devra satisfaire aux exigences du système séparatif ainsi qu'aux dispositions des normes SIA. De même, les branchements privés jusqu'à l'intérieur des bâtiments devront être contrôlés afin d'exclure la possibilité d'inversions entre les canalisations d'eaux usées et d'eaux claires.

Le PGEE (Plan Général d'Evacuation des Eaux) met en évidence des sous capacités hydrauliques pour les collecteurs d'eaux claires situés à l'aval du projet de PQ ainsi que la présence de collecteurs unitaires non conformes à ce jour. La mesure 15 du PGEE prévoit l'aménagement de nouveaux collecteurs, suffisamment dimensionnés et en système séparatif. Ceux-ci devront être réalisés avant la délivrance du premier permis de construire.

La Commune a prévu de réaliser les travaux (mise en séparatif du réseau d'assainissement et dimensionnement des conduites en rapport avec les nouvelles constructions prévues) le long du Chemin du Stand . Lors de la construction du nouveau quartier, le réseau d'assainissement communal sera donc conforme à la législation en vigueur.



réseau actuel des canalisations
(source : Courdesse et Associés SA)

L'étude sur les eaux pluviales établie par le bureau Ecoscan dans la Notice d'impact sur l'environnement (Annexe 1) démontre, conformément aux exigences fixées dans le règlement du plan de quartier, que seules les eaux de ruissellement induites par les surfaces dédiées à la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que les places de stationnement, sont à gérer (les toitures des bâtiments sont végétalisées, avec mesures de rétention des eaux pluviales).

Afin de gérer ce volume d'eau relativement réduit, il est proposé d'infiltrer ces eaux latéralement dans les espaces de verdure du quartier. L'étude pédologique (voir chapitre Protection des sols, ci-après) montre que le sol, à cet endroit, est limono-sableux, offrant un capacité drainante favorable pour l'infiltration.

b. accès transports individuels

Le plan de quartier se situe directement au sud du chemin du Stand (réseau de desserte communale) qui est l'unique voie de circulation qui dessert le périmètre du PQ. Il se situe à environ 400 m du centre-ville de Cossonay. Le chemin du Stand est bien relié au réseau routier principal par la route d'Aubonne, elle-même connectée aux autres routes cantonales principales donnant accès à L'Isle, La Sarraz, Morges et vers l'autoroute par Penthalaz.

c. accès piétons

Le projet est connecté à un réseau existant de cheminements piétons qui le relie aux commerces et services du centre-bourg de Cossonay, via le trottoir le long de la route d'Aubonne puis par la rue des Chavannes.

Le chemin du Stand, qui ne supporte actuellement que des charges de trafic très faibles (<100 véh/jour), ne dispose pas de trottoirs ou de cheminements piétons. Toutefois, un parcours piétons sécurisé sera aménagé sur le chemin du Stand dans le cadre de la réorganisation des accès routiers au secteur.

d. accessibilité par les transports publics

Selon l'Étude de circulation et d'accessibilité du bureau Christe & Gygax (fournie en annexe), l'accessibilité en transports collectifs au secteur peut être considérée comme faible, sur la base des observations suivantes :

- le projet est desservi par l'arrêt *Cossonay-Ville, la Condémine* de la ligne 730 des MBC (Cossonay-Ville - Morges Gare par Cottens) qui dispose d'une fréquence horaire, mais ce dernier est situé à plus de 300 m du PQ. De plus, cette ligne n'offre des relations qu'en direction de Morges, son terminus étant situé à l'arrêt *Cossonay-Ville, centre* (~500 m).
- la gare du Funiculaire Cossonay-Gare est située à environ 700 m; elle dispose d'horaires cadencés avec les trains en direction de Lausanne/Genève ou Yverdon-les-Bains, à raison de quatre courses par heure et par sens.