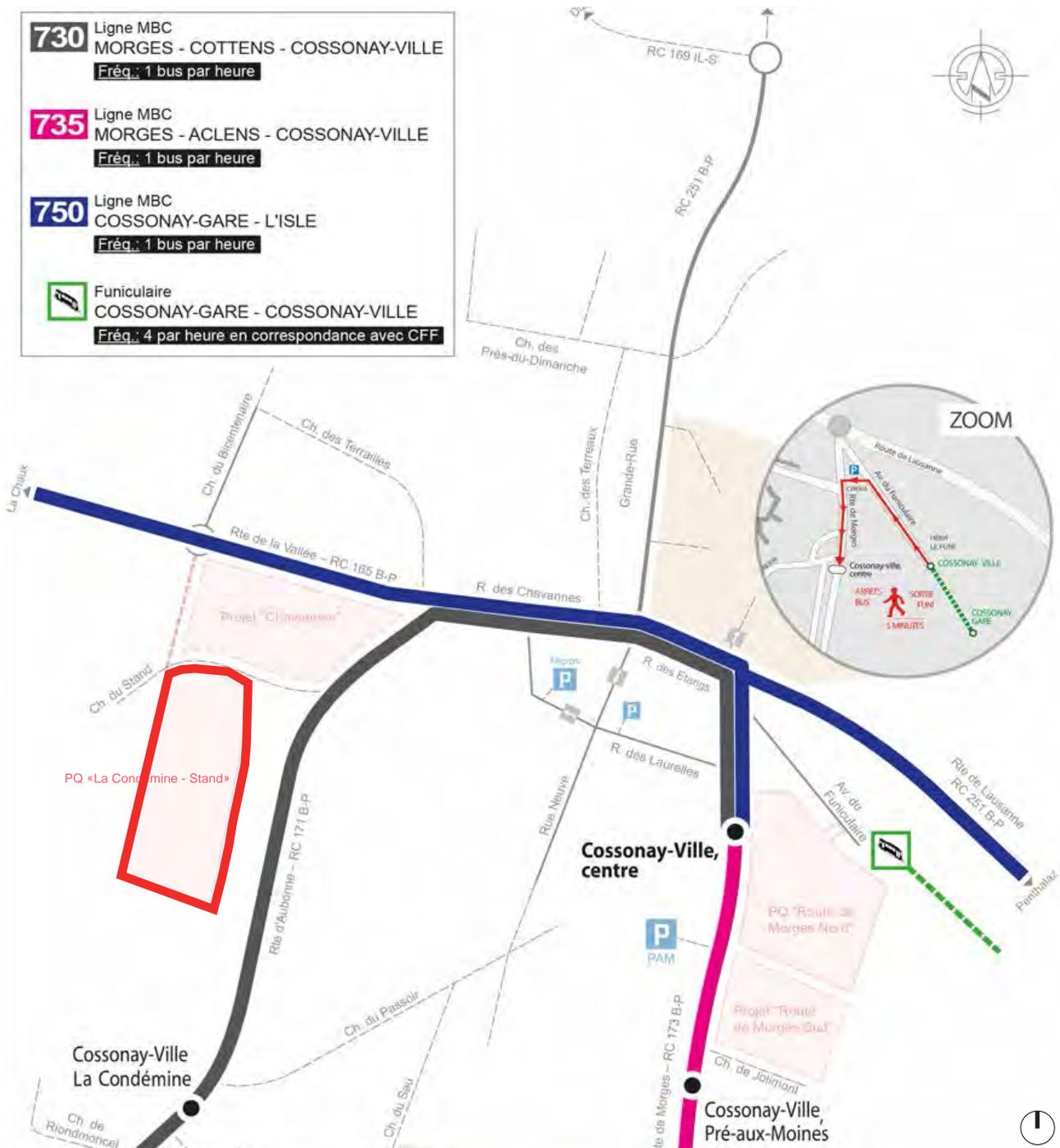


► au niveau du réseau régional de bus, le projet est également desservi par l'arrêt *Cossonay-Ville* des MBC, situé à environ 500 m du PQ. Cet arrêt dessert les lignes suivantes à fréquences horaires :

- 730 (Cossonay Ville - Morges Gare par Cottens), avec arrêt sur la route d'Aubonne, près du PQ ;
- 735 (Cossonay Ville - Morges Gare par Aclens) ;
- 750 (Cossonay Gare - L'Isle).

Accessibilité aux transports collectifs  
document sans échelle  
(source : notice technique trafic et  
mobilité, 2015 , Christ & Gygax)

En été, la ligne 733 réalise également 2 courses par sens le dimanche entre Cossonay et Le Pont (Vallée de Joux), dont une course depuis Morges.



### 3.5 Caractéristiques du projet

#### a. urbanisation

Le plan de quartier est principalement destiné à de l'habitation. La zone d'habitation de forte densité autorise néanmoins des activités professionnelles non gênantes au sens des dispositions de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement et de ses Ordonnances.

Le quartier se compose de 7 bâtiments (barres et plots) orientés nord-sud épousant la topographie existante. Les quatre barres sont implantées à l'ouest du secteur et les trois plots, dont la volumétrie répond au tissu pointilliste des villas existantes, viennent s'intercaler entre les barres sur le côté est. La volumétrie (4 niveaux + attique) autorisée permet une certaine compacité des nouvelles constructions limitant les vis-à-vis en offrant à chaque construction un maximum de dégagement, mais également une minimisation de la surface bâtie. Une zone **et des aires** de verdure situées au sud, à l'est et à l'ouest agissent comme zone tampon entre les nouvelles constructions et le tissu existant ainsi que la zone agricole.

#### b. mesures d'aménagement

- réaliser un nouveau quartier d'habitation de qualité en harmonie avec son environnement à l'image de bâtiments dans un parc;
- organiser les volumes parallèlement aux courbes de niveaux du terrain naturel de manière à faire profiter les logements d'un ensoleillement et d'un dégagement optimum ;
- aménager les prolongements directs des bâtiments à l'image d'un parc planté de bouquets d'arbres choisis parmi des essences indigènes (aire de dégagement) ;
- aménager, à l'entrée du quartier, une place d'accueil au quartier, permettant notamment le stationnement à ciel ouvert des visiteurs (aire de mouvement) ;
- canaliser les voitures, dès l'entrée du quartier, dans un garage enterré.

#### c. données quantitatives

- surface totale du PQ : 16'800 m<sup>2</sup>
- indice d'utilisation du sol (IUS) : 0.8
- surface de plancher déterminante (SPd) totale : 13'440 m<sup>2</sup>
- nombre d'habitants-emplois probables : 269  
(1 hab. / 50 m<sup>2</sup> de SPd pour un total de 13'440 m<sup>2</sup> de SPd)
- nombre d'habitants-emplois / hectare : 160

Vérification avec le taux de saturation de 80 % (PDCn) :

- SPd pondérée : 10'752 m<sup>2</sup>
- nombre d'habitants-emplois : 215
- nombre d'habitants-emplois / hectare : 128

Le présent PQ répond à la mesure A11 du PDCn, à savoir assurer une densité humaine minimale de 100 habitants - emplois par hectare dans les centres régionaux.

Répartition de la surface  
de plancher par périmètre  
d'implantation des constructions :

- périmètre A :	2'460 m <sup>2</sup>
- périmètre B :	2'460 m <sup>2</sup>
- périmètre C :	2'460 m <sup>2</sup>
- périmètre D :	2'460 m <sup>2</sup>
- périmètre E :	1'200 m <sup>2</sup>
- périmètre F :	1'200 m <sup>2</sup>
- périmètre G :	1'200 m <sup>2</sup>

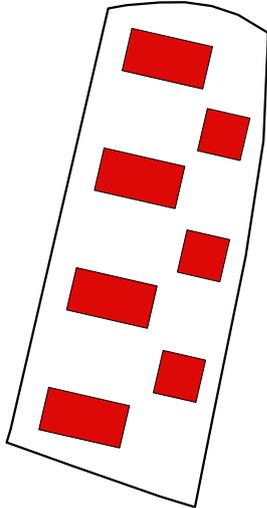
d. plan d'illustration du quartier



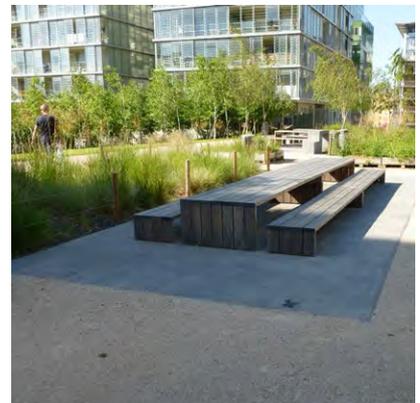
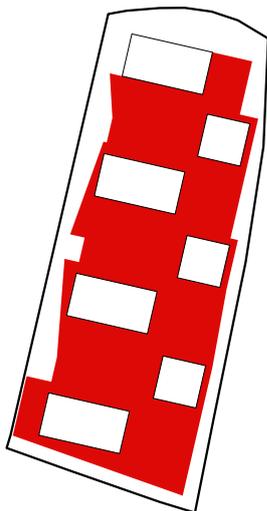
Plan d'illustration du quartier (à titre indicatif)  
document sans échelle  
(source : Plarel SA)

e. ambiances recherchées

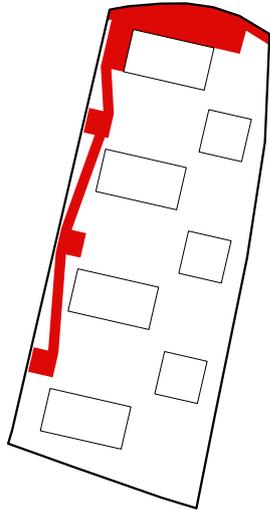
Les nouvelles constructions  
(périmètre des constructions)



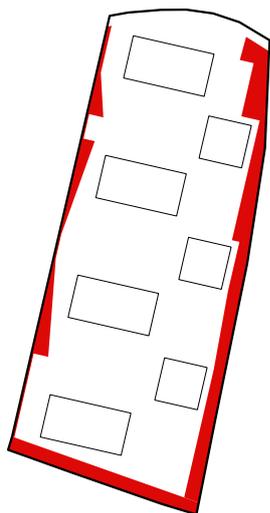
Les jardins et le parc arboré  
(aire de dégagement)



La place d'accueil et la voie d'accès  
(aire de mouvement)



La zone de protection  
(aire et zone de verdure)

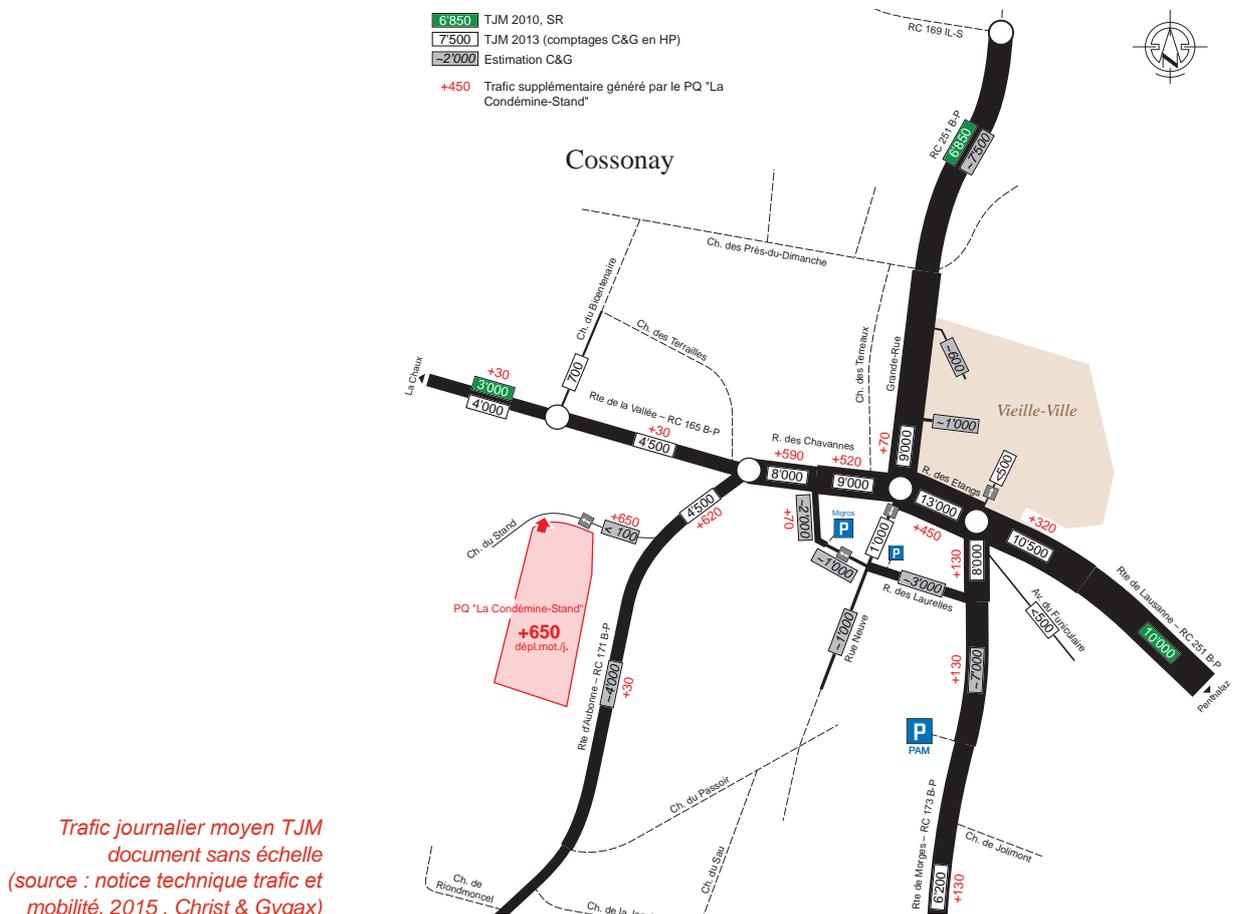


f. accès et circulation des véhicules

L'accès au plan de quartier «La Condémine-Stand» s'opère depuis le chemin du Stand (connecté sur la route d'Aubonne); à court terme, la construction d'une nouvelle route de liaison entre le chemin du Stand et le giratoire du Bicentenaire est prévue. Elle permettra d'assurer l'accès au PQ directement depuis la route de la Vallée et donc d'exploiter le chemin du Stand en sens unique vers l'ouest, qui supportera alors un trafic motorisé limité au profit des piétons et des vélos.

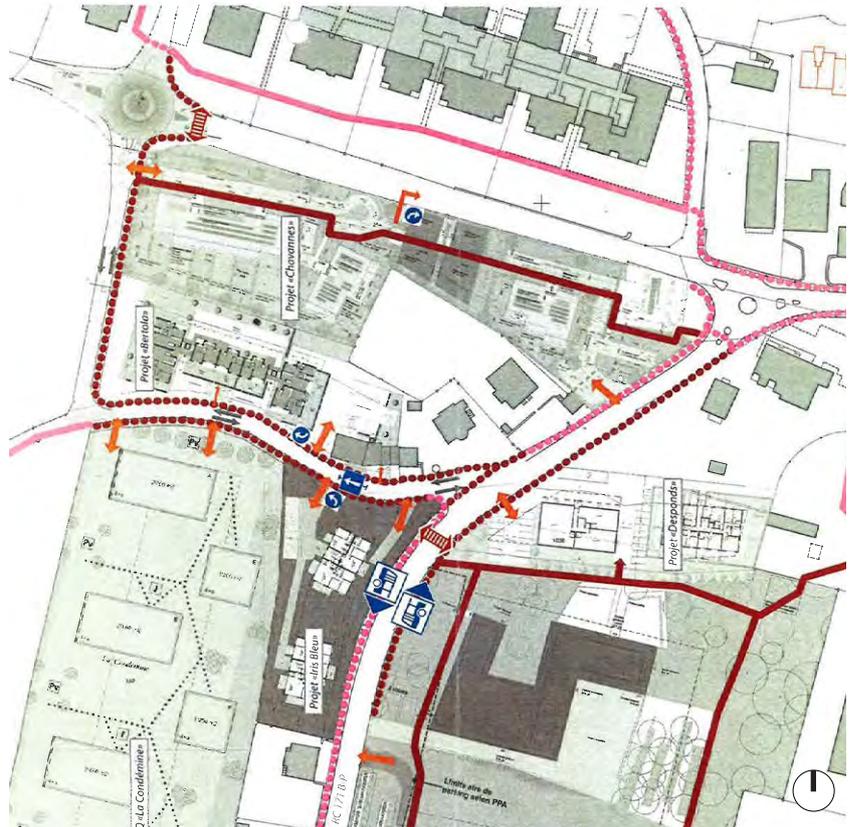
Sur le chemin du Stand, la génération de trafic totale du projet de quartier a été estimée par le bureau Christe & Gygax SA à environ 650 mouvements véhicules/jour (TJM) pour l'ensemble des logements. Sur la partie de la route d'Aubonne au nord du carrefour avec le chemin du Stand, on retrouve + 5'120 véhicules par jour, soit une augmentation de 13.5 % par rapport à la situation actuelle alors que sur le reste du réseau, les augmentations de trafic restent relativement faibles (toujours inférieures à 10 %). Le carrefour chemin du Stand / route d'Aubonne conserve des capacités suffisantes pour supporter cette augmentation de trafic, il en est de même pour les deux giratoires de la route de la Vallée (Bicentenaire et Vallée / Aubonne / Chavannes) qui disposent de réserves importantes.

Afin de modérer le trafic interne et garantir une certaine sécurité au quartier «La Condémine-Stand», l'aire de mouvement, donnant accès à l'ensemble des bâtiments, au parking souterrain et aux places de stationnement pour les visiteurs, s'organise dans la partie nord et ouest du secteur libérant ainsi toute voie de desserte à l'intérieur du site.

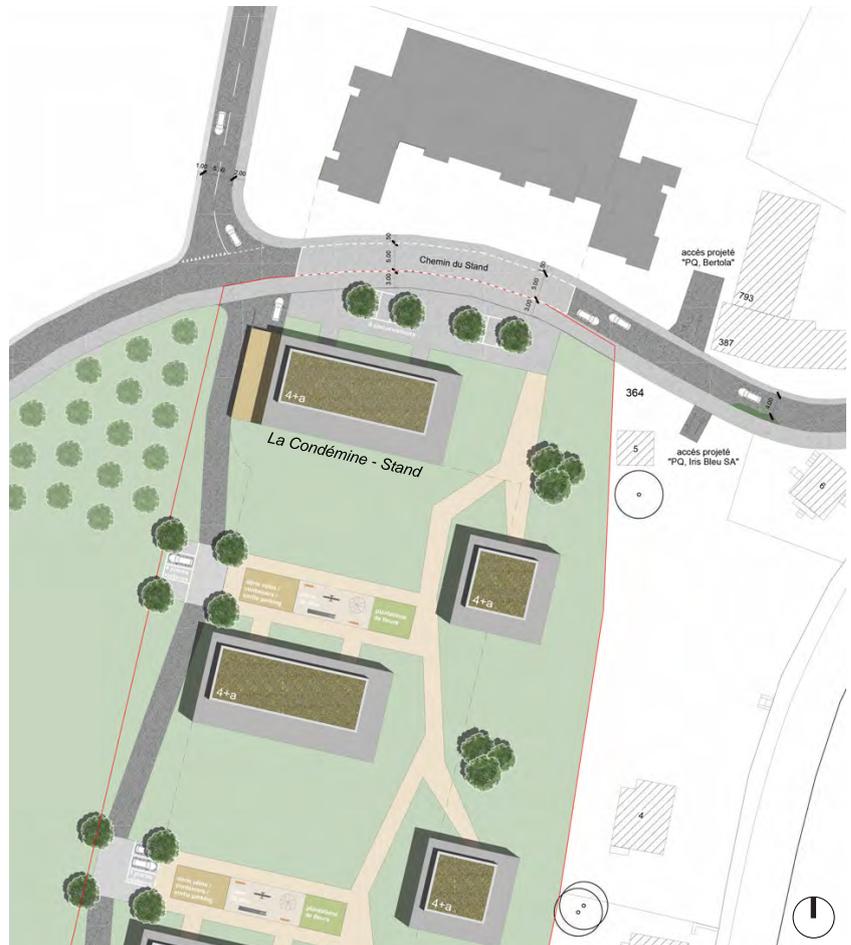


Trafic journalier moyen TJM document sans échelle (source : notice technique trafic et mobilité, 2015 , Christ & Gygax)

Principe de trafic à long terme dans le périmètre du PQ  
document sans échelle  
(source : notice technique trafic et mobilité, 2015, Christe & Gygax)



Concept d'aménagement à long terme de la place d'accueil au quartier, avec accès au parking souterrain  
document sans échelle  
(source : Plarel SA)



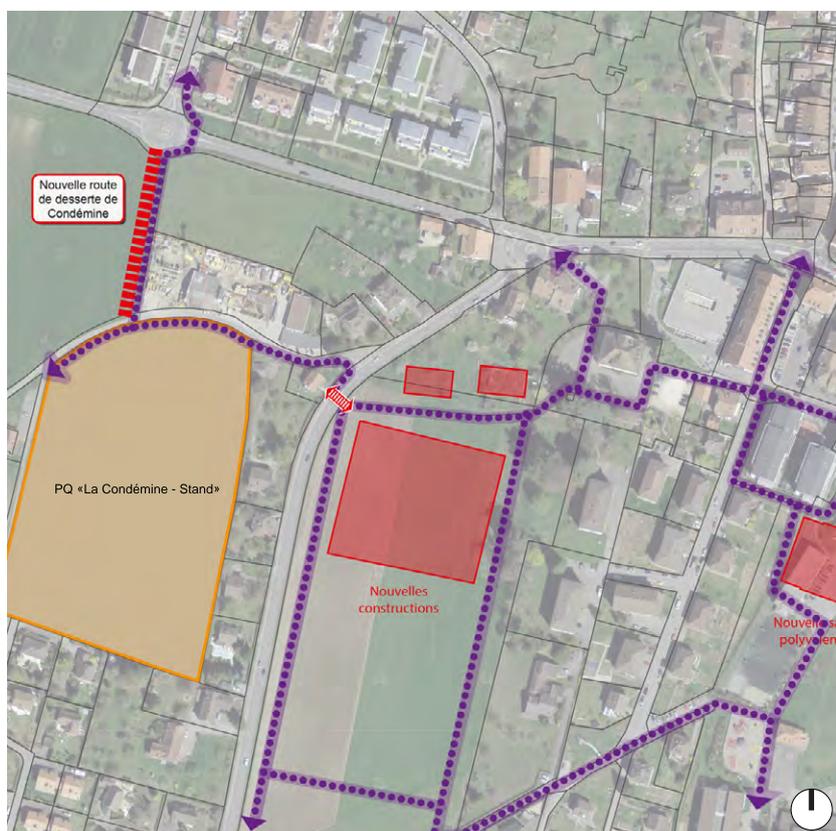
### g. stationnement

Pour les véhicules motorisés: les besoins en places de stationnement pour véhicules sont estimés à 183 places de stationnement sur la base de l'application de la norme suisse VSS 640 281 applicable (soit 1 place / 100 m<sup>2</sup> de SPd ou 1 place / appartement; + 10 % de places visiteurs). 166 places pour les habitants sont situées dans le garage enterré, dont l'accès est disposé de manière à rejoindre le plus rapidement possible le réseau routier, limitant ainsi le trafic à l'intérieur du quartier. 17 places visiteurs sont implantées dans l'aire de mouvement, à ciel ouvert.

Pour les deux roues: les besoins vélos sont estimés à 270 places en se basant sur la Norme de dimensionnement du stationnement vélos (VSS 640 065). L'offre de stationnement vélos peut cependant être réalisée par étape, après contrôle des besoins réels de parage. Au moins 2/3 des besoins, soit 180 places, doivent toutefois être exécutés dès la réalisation du projet, et des emplacements doivent être réservés pour le tiers restant. Une quinzaine de places pour motos (~1 place moto pour 10 places voitures) est également à prévoir.

### h. mobilité douce

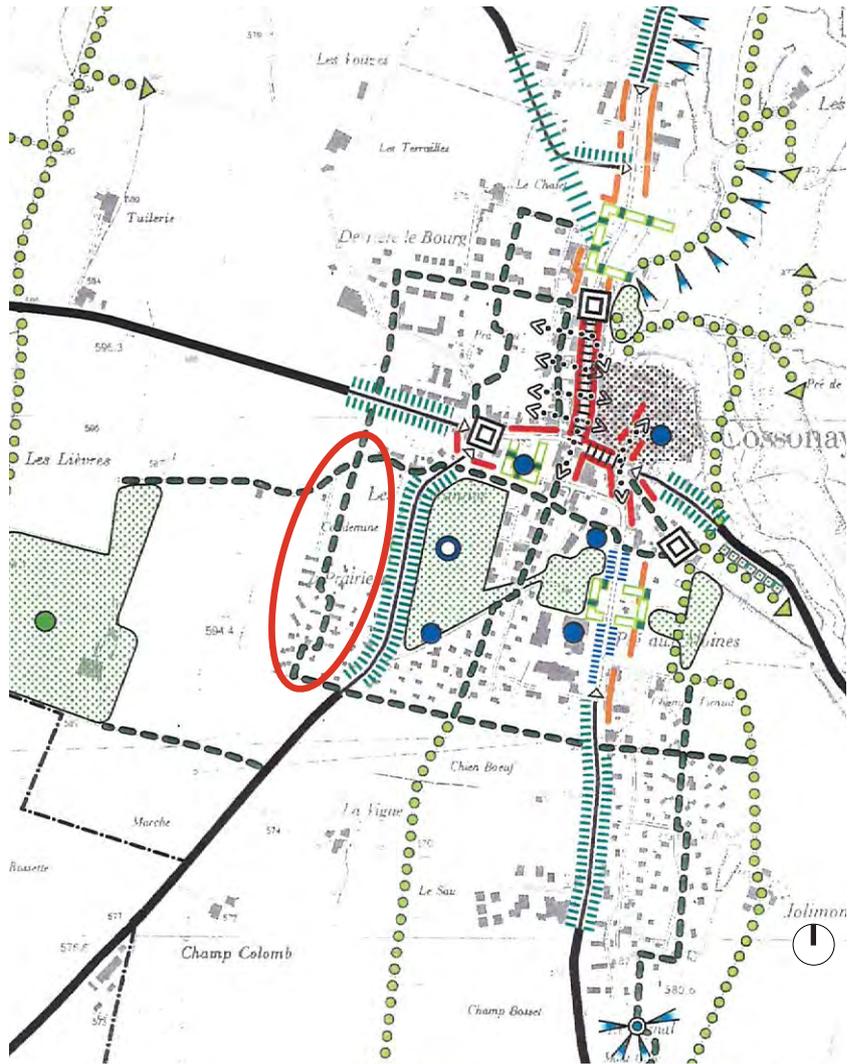
Compte tenu du développement communal prévu par le PGA mis en vigueur en 2014, la Municipalité a initié une réflexion globale concernant la mobilité douce, étude en cours établie par le bureau Christie & Gygax SA, ingénieurs en transports. Le quartier «La Condémine-Stand» est relié au réseau piétons par le chemin du Stand situé au nord du secteur. La mobilité douce est largement favorisée à l'intérieur du PQ par la création de plusieurs cheminements piétonniers traversant le parc paysager et donnant accès aux entrées des bâtiments.



Concept mobilité douce  
(source : notice technique trafic et  
mobilité, 2015, Christie & Gygax)

COMMUNE DE COSSONAY  
PLAN DIRECTEUR COMMUNAL  
RESEAU DES  
ESPACES PUBLICS

-  Front urbain, commerces et activités centralisées
-  Front urbain, commerces et activités périphériques
-  Équipements publics
-  Réserve pour équipement public
-  Centre sportif
-  Installation et parc publics, espaces verts
-  Belvédère, point de vue
-  Jardins familiaux
-  Espace - rue vieille-ville
-  Rue - place centralisée à caractère urbain
-  Place à caractère urbain dominant
-  Place à caractère végétal dominant
-  Passages de liaison dans le tissu urbain
-  Réseau principal piéton / 2 - roues dans le tissu urbanisé
-  Promenades dans l'espace naturel
-  Poches de stationnement public aux abords de la chaussée
-  Tronçon routier semi - urbain de transition, abords paysagers
-  Tronçon routier hors localité
-  Lignée communale



Extrait du PDCom  
«réseau des espaces publics»  
document sans échelle

Selon le plan «réseau des espaces publics» du PDCom adopté en 2000, il est prévu d'aménager un réseau principal piéton à l'ouest du périmètre du PQ, sur une partie de la parcelle n° 359, permettant de relier le chemin du Stand au chemin de Riondmorcel. Afin de favoriser la mobilité douce et de se conformer au PDCom, cette future liaison piétonne a été prise en compte dans l'élaboration du plan de quartier «La Condémine-Stand».



Liaison piétonne prévue dans le PDCom



Liaison piétonne prévue dans le PQ

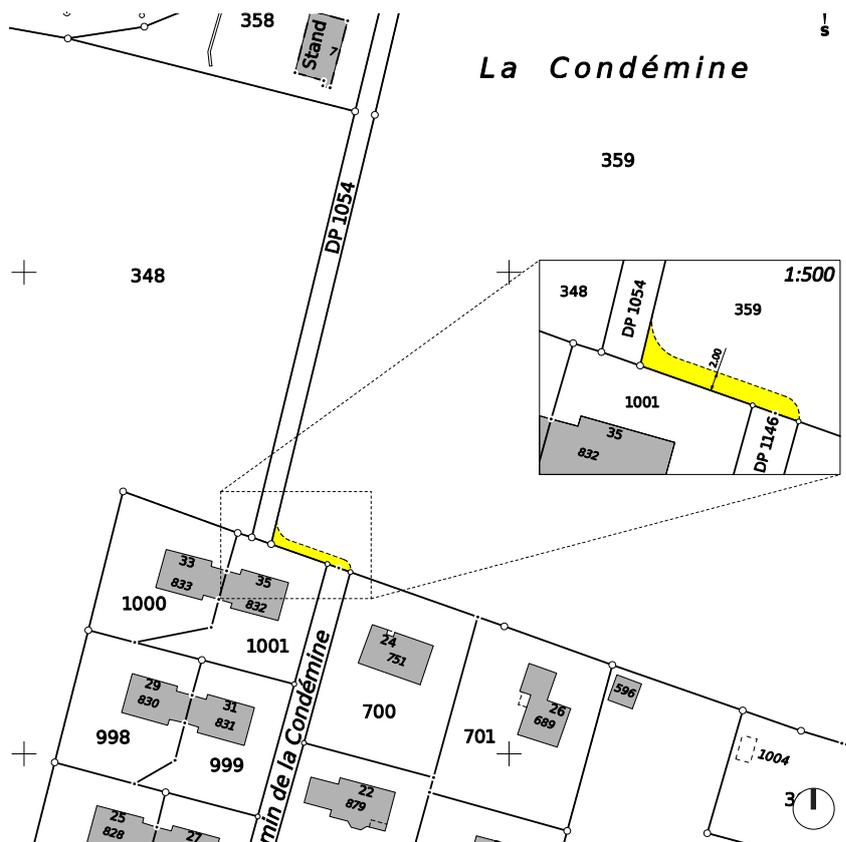
Liaisons piétonnes  
document sans échelle  
(source : [www.geo.vd.ch](http://www.geo.vd.ch))

*i. aspect foncier, décadastation*

Afin de garantir la continuité du cheminement piétonnier entre le chemin du Stand et le chemin de Riondmorcel, un servitude publique de passage à pied est créée afin d'assurer la continuité du parcours entre les domaines DP 1054 et 1146 existants (Annexe 3). Cette servitude, d'une superficie d'environ 37 m<sup>2</sup>, prend place dans la zone de verdure existante prévue à cet effet dans le plan général d'affectation en vigueur.

Cette servitude sera mise à l'enquête publique simultanément au dossier du PQ «La Condémine-Stand».

*Projet de servitude publique de passage à pied document sans échelle (source : Courdesse et Associés SA)*



NB: Les éléments propres à la description du concept paysager et de la protection de la nature sont détaillés dans l'étude du bureau Ecoscan annexée au présent rapport.

*j. paysage - nature*

Le nouveau quartier «La Condémine-Stand» vient s'implanter sur une ancienne zone agricole. A cet effet, l'aire de dégagement à prédominance végétale remplit non seulement une fonction de mémoire du site, mais également une fonction déterminante pour l'organisation et les qualités spatiales et sociales du nouveau quartier. Elle est destinée à la détente en plein air par l'aménagement de jardins, de parcs arborés et de places de jeux.

La zone de verdure existant au sud du PQ est prolongée par des aires de verdure dans la partie est et ouest du site. Elles permettent d'assurer un espace de transition paysager entre les surfaces constructibles et le tissu avoisinant au sud et à l'est, ainsi que la zone agricole à l'ouest.

## 4. Conformité

### 4.1 Protection du milieu naturel

Le projet de PQ «La Condémine-Stand» ne porte atteinte à aucun élément naturel recensé au niveau cantonal ou fédéral. Le projet ne va détruire aucune espèce rare ou menacée. La biodiversité déjà faible des lieux ne sera donc pas significativement impactée. En conséquence, le PQ n'a aucune incidence sur le milieu naturel (se référer à la notice d'impact sur l'environnement NIE, en annexe du présent rapport).

Par la mise en place d'une aire de dégagement et d'aires de verdure, le PQ intègre plusieurs mesures visant à garantir une qualité écologique et paysagère au site. L'aire de dégagement indiquée sur le plan remplit une fonction déterminante pour l'organisation du domaine bâti, la qualité spatiale et sociale du nouveau quartier et le maintien de vides structurants pour le quartier. Elle garantit la qualité écologique et paysagère du site par ses lieux de verdure, de plantations, de parcs et de jardins. Elle occupe en surface plus de la moitié de la surface totale de la parcelle rappelant l'affectation de l'ancienne zone agricole. La zone et les aires de verdure indiquées sur le plan remplissent la fonction de dégagement paysager entre les surfaces constructibles et le tissu avoisinant au sud et à l'est, ainsi que la zone agricole à l'ouest.

NB: Les éléments propres à la description de la protection des milieux naturels ainsi que la gestion des eaux pluviales sont détaillés dans l'étude du bureau Ecoscan annexée au présent rapport.

environ 52% d'aire de dégagement dans le PQ

environ 11% de zone de verdure dans le PQ

zone de verdure du PGA

Principe d'implantation des zones végétalisées dans le PQ  
document sans échelle  
(source : plarel SA)



Toutefois, conformément aux conclusions établies par le bureau Ecoscan dans la Notice d'impact sur l'environnement (fournie en annexe) certaines mesures seront à prendre pour éviter des espèces indésirables comme les thuyas, lauriers-cerise ou encore d'éventuelles néophytes (liées aux mouvements de terre). Ces mesures sont intégrées dans le règlement du PQ (article 6) et concernent essentiellement les points suivants:

- tous les arbres nouveaux (fruitiers et arbres d'ornement), devront être constitués d'écotypes locaux à fort caractère paysager et écologique (art. 6.2 du règlement); l'annexe 1 de la Notice d'impact sur l'environnement du bureau Ecoscan présente une liste des arbres indigènes (les fruitiers n'ont pas été mentionnés);
- les haies nouvelles doivent être composées d'un mélange d'essences arbustives indigènes;
- les toitures plates devront être végétalisées; la couche supérieure des surfaces de sols décapés pourra être réutilisée sur ces toitures, à condition d'y déposer une épaisseur de quelques centimètres seulement (max 5 cm), de manière à offrir un terrain pauvre propice aux espèces pionnières.

La biodiversité générale du plateau suisse a fortement baissé avec l'intensification de l'agriculture (drainage des champs, arrachage des haies, éradication des vergers, pesticides et herbicides, etc.), l'étalement du bâti et l'augmentation des dessertes. De petites structures "écologiques" dans les nouvelles zones d'habitation peuvent ainsi favoriser certaines espèces de la petite faune.

#### **4.2 Développement de la vie sociale et décentralisation**

Le PQ «La Condémine-Stand» est destiné à la zone d'habitation de forte densité. Toutefois, le règlement permet l'implantation d'activités non gênantes compatibles avec l'habitation, facteur de lien social.

Les nombreux espaces et aménagements extérieurs créés, notamment les parcs paysagers, les cheminements piétonniers ou encore les places de jeux, assurent des espaces de détente, de promenade et de loisirs. La place d'entrée, au nord du quartier, remplit également une fonction déterminante en terme de lien social.

La situation du quartier apporte un réel confort aux futurs habitants, du fait de sa proximité aux équipements et transports publics, mais aussi grâce à sa contiguïté avec le paysage agricole à l'ouest du site et aux zones de verdure à caractère naturel au sud, à l'est et à l'ouest du site.

#### **4.3 Création et maintien du milieu bâti**

Le caractère discontinu et la volumétrie des bâtiments permettent une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti environnant. Il est envisagé de créer un quartier durable par le biais de constructions économes en énergies répondant aux critères de la norme SIA 380/1. Le choix des matériaux de construction ainsi que la qualité des espaces publics sont également des critères d'importance.

#### 4.4 Développement durable

Le PQ, à travers différentes mesures, s'inscrit dans les principes fondamentaux du développement durable, notamment par :

- une densité et une utilisation rationnelle du sol, limitant ainsi les surfaces imperméabilisées ;
- la possibilité d'implanter des activités compatibles avec l'habitation, favorisant ainsi la mixité ;
- la création d'espaces publics, lieux de rencontre, de détente ou de loisirs favorisant ainsi un cadre de vie de qualité ;
- la création d'espaces de verdure et de dégagement par l'aménagement de parcs paysagers et de jardins; ces espaces communs garantissent un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants du quartier ;
- la création de parcours de mobilité douce dédiés aux piétons et aux cyclistes mis en relation avec le réseau communal ;
- l'encouragement de l'emploi des énergies renouvelables et l'économie d'énergie: les bâtiments nouveaux doivent être conçus de manière à éviter le gaspillage des énergies conformément à la Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne).

Compte tenu de la révision de la loi sur l'énergie, qui est entrée en vigueur le 1er juillet 2014, des variantes d'approvisionnement en énergie, permettant un usage rationnel de celle-ci et un recours accru aux énergies renouvelables indigènes, devront être étudiées dans le cadre du permis de construire des bâtiments prévus.

Par ailleurs, de nouvelles dispositions touchant à la part d'énergies renouvelables pour la couverture des besoins d'électricité sont prévues dans la révision de la loi sur l'énergie: *«les constructions nouvelles sont équipées de sorte que les besoins d'électricité, dans des conditions normales d'utilisation, soient couverts pour au moins 20% par une source renouvelable. Le règlement peut prévoir des exceptions, notamment si le bâtiment est mal disposé ou si la surface disponible est insuffisante».* (art. 28b). Il conviendra donc que les toitures soient accessibles et permettent l'accueil de panneaux solaires.

#### 4.5 Maintien des sources d'approvisionnement

La compensation de l'emprise sur les surfaces d'assolement comprises dans le plan de quartier a été réglée dans le cadre de la mise en vigueur du Plan général d'affectation de la Commune au printemps 2014, selon le principe suivant (extrait du rapport 47 OAT du PGA, Urbaplan SA, novembre 2012) :

*«Le secteur de «La Condémine-Stand», colloqué en zone agricole selon l'ancien PGA, et situé le long du chemin du Stand, est désormais affecté en zone soumise à PPA ou PQ avec une affectation pour de l'habitat de forte densité. En compensation, une partie de l'ancienne zone intermédiaire située au sud-ouest de ce secteur est affectée en zone agricole».*

## 5. Annexes

Annexe 1 : notice d'impact sur l'environnement du bureau Ecoscan SA, 15 mai 2015.

Annexe 2 : notice technique trafic et mobilité du bureau Christe & Gygax SA, 17 avril 2015

Annexe 3 : projet de servitude publique de passage à pied, Courdesse et Associés SA, 12 mai 2015.