



COMMUNE DE COSSONAY

MUNICIPALITE

Cossonay, le 26 juin 2017/taz

Préavis No 11/2017
au Conseil communal

**relatif à l'adoption du plan de quartier (PQ)
« Chien-Bœuf Sud »**

Table des matières

1	Introduction.....	3
2	Historique.....	3
3	Le PQ et son règlement.....	4
4	Etudes.....	6
5	Développement durable	7
6	Trafic et mobilité.....	8
7	Procédure et enquête publique	9
8	Conclusions.....	9

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1 Introduction

L'objet du présent préavis porte sur l'adoption du plan de quartier (PQ) « Chien-Bœuf Sud ».

Le terrain se situe sur les parcelles n° 476 et 831 (futurs 476 et 1340), à 750 mètres au Sud du centre de Cossonay, le long de la route de Morges. Le secteur du plan est délimité au Sud par l'actuel quartier de Chien-Bœuf, à l'Est par la route de Morges (DP 1123), à l'Ouest par la partie restante de la parcelle n° 831 destinée à l'exploitation agricole et au Nord par la parcelle n° 475 dont l'affectation s'organise de différentes manières, à savoir une partie destinée à l'exploitation agricole et une autre, constructible, le long de la route de Morges. C'est la réunion de ces deux parcelles qui constitue le PQ présenté par ce préavis. L'ensemble assurera la liaison entre le Pré aux Moines et les quelques villas qui le jouxtent et le quartier construit de Chien-Bœuf. A ce jour, une seule villa se trouve sur la parcelle n° 476. Autrement, ces parcelles ont toujours été vouées à l'exploitation agricole.

Dans le Plan général d'affectation (PGA) adopté le 16 mai 2014, le périmètre est une zone soumise à plan partiel d'affectation (PPA) ou à plan de quartier (PQ). Celui-ci s'apparente déjà à une zone à bâtir selon l'art. 15 de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), mais nécessite une légalisation formelle.

2 Historique

C'est en 2014, après l'adoption du PGA, que débute l'étude de ce plan de quartier. Dans le cadre de ce projet, un groupe d'étude regroupant Mme Eliane Desponds, propriétaire, SRI Development SA, promettant-acquéreurs, et différents bureaux spécialisés tels que Urbaplan SA (aménagement du territoire), BBHN SA (ingénieurs-géomètres) et Christe et Gygax Ingénieurs Conseils SA (transport et mobilité), a été formé. La Municipalité et les services de l'Administration communale ont été également sollicités pour avancer sur son développement. Différents contrôles ont été réalisés par les services de l'Etat de février 2015 à octobre 2016.

Comme de coutume, la Municipalité, la propriétaire et les promettant-acquéreurs ont signé un acte de constitution de charges foncières qui précise l'obligation d'équipement du propriétaire ainsi que la prise en charge par ces derniers des coûts induits.

En outre, une convention de participation aux frais d'équipement a également été signée pour déterminer la participation du propriétaire des parcelles n° 476 et 831 (futurs 476 et 1340) aux frais de réfection de la route de Morges. Une démarche similaire sera réalisée avec les propriétaires du plan de quartier voisin puisque dite réfection devra avoir lieu en raison du développement desdits PQ.

Finalement, dans sa séance du 23 mai 2016, le Conseil communal a adopté le règlement spécifique concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire (réf. préavis 04/2016 relatif à l'adoption d'un règlement spécifique concernant la taxe relative au

financement de l'équipement communautaire). Comme cela a été le cas pour les précédents PQ présentés au Conseil communal (PQ « Route de Morges Nord » et « La Condémine-Stand »), la Municipalité a procédé à la signature d'une convention fixant le prix et les modalités de paiement de la taxe liée à l'équipement communautaire. Par ce document, les propriétaires, respectivement les promettant-acquéreurs, se sont engagés à verser la somme de CHF 480'240.-. Une fois le plan adopté par le Conseil communal et ratifié par l'Etat, une hypothèque légale sera inscrite au Registre foncier sur les parcelles n° 476 et 831 (futurs 476 et 1340) de sorte à garantir le paiement de la taxe (réf. article 4^e alinéa 3 de la Loi sur les impôts communaux).

Une séance d'information publique a été organisée le 7 février 2017. A cette occasion, le bureau Urbaplan, l'entreprise Steiner SA ainsi que la société Rentimmo Invest (représentant les différents investisseurs) ont expliqué la procédure à suivre pour élaborer un plan de quartier, présenté les caractéristiques du projet et traité de tous les aspects d'accès et de mobilité en particulier. Il semble utile de souligner que les citoyens présents ont salué la qualité urbanistique du projet présenté.

3 Le PQ et son règlement

Dans le cadre de la préparation du PQ « Chien-Bœuf Sud », les objectifs suivants ont été définis :

1. Offrir de nouveaux logements dans une région où la demande est forte
2. Offrir des locaux aux entreprises afin de rééquilibrer le ratio habitants/emplois
3. Développer l'urbanisation à l'intérieur du périmètre de centre régional de Cossonay, à proximité des transports publics et en harmonie avec le tissu bâti existant
4. Réaménager la route de Morges en assurant la présence d'activités, la qualité paysagère et la sécurité pour la mobilité douce
5. Assurer une transition paysagère entre le futur quartier et l'espace rural environnant.

En outre, les porteurs du projet se sont inspirés des valeurs défendues à travers le Plan directeur communal (PDCoM).

Le PQ est principalement destiné à de l'habitation de moyenne densité et à des activités artisanales. Il autorise des activités professionnelles non gênantes au sens des dispositions de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) et ses ordonnances. Il prévoit 3 aires d'implantation décrites plus loin dans ce préavis.

Le règlement du PQ a été élaboré en tenant compte de l'impératif prévu dans le PGA de garantir un minimum de 10% de la surface de plancher déterminante (SPd) pour des activités. Or, la présence de la route de Morges à l'Est a conduit à une organisation particulière des constructions et des périmètres des aires des bâtiments. En effet, pour protéger les futures habitations dans les aires des bâtiments A et B des immissions liées au bruit routier, l'aire de bâtiments C, destinée aux activités artisanales, tertiaires ou commerciales est implantée, sur la partie du périmètre parallèle à la route de Morges. Ainsi, les habitations situées en arrière-plan n'auront pas à souffrir des nuisances provenant de la route.

Plan de quartier



Aire des bâtiments A

L'aire des bâtiments A est destinée à des habitations collectives. Les constructions s'implantent en contiguïté pour rationaliser l'usage du sol, assurer une certaine densité bâtie localisée et laisser suffisamment de place à la réalisation de liaisons piétonnes, d'espaces verts privés et collectifs.

Aire des bâtiments B

Actuellement, une villa individuelle est bâtie sur la parcelle n° 476 et se trouve à l'intérieur de l'aire de bâtiment B. La parcelle a été incluse à l'ensemble du projet architectural pour assurer la cohérence souhaitée sur l'ensemble du plan.

Aire des bâtiments C

Comme évoqué précédemment, l'aire des bâtiments C est destinée à recevoir des activités artisanales, tertiaires ou commerciales moyennement gênantes au sens de la Loi sur la protection de l'environnement (LPE). Au vu de la fonction des bâtiments et du projet d'architecture, ceux-ci seront distribués sur un seul niveau, dont la hauteur pourrait être modulée afin de répondre à d'éventuels besoins spécifiques d'activités.

Aires non bâties

Comme le prévoit le PGA, l'ensemble des aires non bâties est traité par un avant-projet d'équipement et d'aménagement présenté dans le rapport 47 OAT. Cet avant-projet met en avant différents objectifs :

- Assurer une intégration optimale du quartier dans son contexte bâti et naturel en s'assurant d'un traitement paysager particulièrement soigné et de qualité
- Offrir une vie de quartier dynamique grâce à des aménagements de détente communs (places de jeux, jardins, etc.)

- Définir une sélection des revêtements de sols, des structures paysagères et du mobilier urbain.

Différentes aires non bâties sont prévues. D'une part, l'aire d'aménagements collectifs et paysagers, destinée à accueillir des espaces extérieurs communs à l'ensemble du quartier et favoriser les rencontres intergénérationnelles, la détente, le mouvement et certains loisirs (p. ex. des jardins d'agrément ou cultivés, des places de jeux, des espaces de repos, etc.). Des places de stationnement couvertes pour les vélos y seront implantées. D'autre part, l'aire de jardins privés, destinée aux prolongements extérieurs privés des constructions situées dans les périmètres A et B. Elle assure une transition harmonieuse entre l'espace agricole et les aires des bâtiments, de même que les aires de verdure, de sentiers, des allées piétonnes, de mouvement et de stationnement sur l'ensemble du plan.

La superficie totale du PQ est de 10'790 m², dont 8085 m² sont constructibles, le solde restant étant affecté à la zone agricole.

Superficie totale du PQ	10'790 m ²
Surface de plancher déterminante	8'085 m ²
Coefficient de construction (IUS*)	0.75
<i>*indice d'utilisation du sol</i>	

Aire de bâtiments A / SPd	6'245 m ²
Aire de bâtiments B / SPd	1'030 m ²
Aire de bâtiments C / SPd	810 m ²

Le plan de quartier permet la construction d'environ 80 logements, tous voués à la location.

Le projet pourrait théoriquement accueillir 161 habitants et emplois, compte tenu d'une estimation de 50 m² / habitant et emploi (base de calcul du Plan directeur cantonal « PDCn »).

4 Etudes

Plusieurs études ont été réalisées par les bureaux cités sous chapitre 2 du présent préavis.

Concours d'architecture

Par souci de développer un projet harmonieux et adapté au site, un projet d'architecture a été organisé par la propriétaire et les promettant-acquéreurs. C'est le bureau Archilab à Pully qui a remporté le concours et a été mandaté pour mener son projet sur la zone du PQ Chien-Bœuf Sud.

Plan cadastral et servitude de passage

Dans le cadre de la préparation du dossier, un plan cadastral de base et fichiers informatiques associés ainsi qu'un projet de servitude publique de passage public à pied ont été élaborés par le bureau BBHN. Une promesse de constitution de servitude de passage à pied permettant de créer la liaison de mobilité douce le long de la route de Morges a été signée le 26 janvier 2017 entre la Commune de Cossonay, Mme Eliane Desponds, propriétaire, et SRI Development SA.

Etude de mobilité et réaménagement de la route de Morges

Cette étude vient compléter le rapport 47 OAT sur les questions liées à la circulation, aux accès et stationnement. Ce rapport est disponible sur le site Internet de la Commune, www.cossonay.ch (sous « documents à télécharger », « autorités », « préavis municipaux et rapports ») ou peut être consulté au Greffe municipal ou au Service technique communal.

Notice d'impact sur l'environnement

Le projet de PQ ne nécessitait pas la réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement au sens de la LPE et de l'ordonnance y relative (OEIE), étant donné que le site se situe hors des secteurs de dangers identifiés dans les cartes de dangers naturels, que sa position dans le PAC Venoge n'implique pas de règles contraignantes et que le secteur n'est pas non plus compris à l'intérieur d'inventaires du paysage de niveau fédéral ou cantonal.

Label MINERGIE

L'ensemble du projet a été conçu afin qu'il puisse bénéficier du label « MINERGIE® ». Les ingénieurs ont travaillé pour assurer une grande qualité dans le choix des ressources énergétiques.

5 Développement durable

La propriétaire et les promettant-acquéreurs ont souhaité inscrire leurs réalisations dans la durée et le respect de l'environnement. Pour atteindre ces objectifs, les aspects énergétiques sont essentiels. Les constructions respecteront donc les valeurs cibles de la norme SIA 380/1 de haute performance énergétique comme le demande la Commune de Cossonay. Le respect des exigences de la nouvelle loi sur l'énergie (LEne), entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2014, est également fondamental. Ainsi, il a été décidé que les bâtiments de logements et d'activités seraient conformes aux exigences du label selon les normes MINERGIE®; le but étant de réduire au maximum l'impact environnemental de la construction ainsi que sa consommation énergétique.

La réflexion est axée sur trois objectifs :

1. Le concept énergétique
2. La mise en valeur de la mobilité douce
3. La construction des bâtiments.

Concept énergétique

En ce qui concerne le concept énergétique, les orientations suivantes seront prises afin d'ériger des bâtiments ayant une consommation aussi faible que possible :

- Soutien à la production de l'eau chaude sanitaire via des panneaux solaires thermiques en toiture.
- Soutien à l'approvisionnement en électricité par la mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture.
- Ventilation double flux dans les appartements pour un renouvellement de l'air hygiénique et permanent. Ce système permet également d'apporter un certain rafraîchissement à l'air pulsé dans les appartements grâce à l'échange de chaleur dans le monobloc de ventilation. Il a pour avantage de favoriser la récupération des énergies passives.

- La ventilation des parkings et des espaces en sous-sol sera en quasi-totalité naturelle.

La mobilité douce

La mobilité douce sera encouragée afin de limiter l'impact du trafic induit par le nouveau quartier. Voici notamment trois mesures qui seront mises en œuvre :

- Création de plus de 130 places de vélos afin de faciliter la mobilité douce et le cheminement des riverains et des habitants à bicyclette.
- Participation substantielle à la requalification de la route de Morges qui verra la création d'une piste cyclable indépendante afin de favoriser ce mode de transport.
- Financement de l'abribus devant le quartier visant à faciliter l'accès et l'utilisation des transports publics.

D'autres aspects liés à la mobilité sont traités au chapitre suivant (6).

La construction des bâtiments

En termes de construction, les objectifs suivants sont intégrés dans le développement du projet architectural et le déroulement de la construction :

- Orientation et concept architectural de bâtiments compacts afin de limiter les pertes énergétiques.
- Etude pédologique menée afin de gérer de manière optimale le déplacement des terres et leur valorisation sur site.
- Isolation périphérique et fenêtres des bâtiments respectant les normes « MINERGIE® », de haute performance énergétique.
- Utilisation de béton recyclé et limitation au maximum de l'utilisation d'adjuvant. Il est aussi prévu de se fournir en gravier au plus proche du chantier afin de limiter l'impact de la construction en énergie grise.
- Réduction des ponts de froid à travers le choix des méthodes constructives performantes.
- Mise en place de luminaires LED pour une faible consommation énergétique des parties communes intérieures et extérieures.

6 Trafic et mobilité

Le bureau Christe & Gygax a réalisé une notice de mobilité jointe au rapport 47 OAT (annexe 3 dudit rapport). Les objectifs de cette notice technique sont d'assurer un dimensionnement de l'offre de stationnement conforme aux normes en vigueur (VSS), d'estimer les générations de trafic dues au projet afin d'évaluer leurs impacts, de vérifier la faisabilité des accès, d'élaborer les plans de charge nécessaires et de prendre les mesures utiles pour en limiter les effets.

L'étude a porté sur la situation du trafic actuelle et future, la desserte en transports publics et la mobilité douce, l'accessibilité au PQ « Chien-Bœuf Sud », les besoins en stationnement, et en particulier sur le réaménagement de la route de Morges, notamment en prenant en compte les résultats de l'étude menée en 2014 « Lignes directrices des aménagements de l'espace de rue dans le secteur Cossonay Sud », réalisée en vue d'améliorer l'image de cette entrée dans la localité, de sécuriser et améliorer le confort des déplacements en mobilité douce.

Les objectifs à terme sont de renforcer la fonction urbaine de la route de Morges en traversée de localité et de permettre d'améliorer la sécurité et la continuité des liaisons piétonnes et pistes cyclables sur les parties du tronçon qui le permettent. La Municipalité assurera aussi la cohérence de l'ensemble en fonction du développement du PQ « Chien-Bœuf Sud », et, également, du projet à venir concernant le PPA « Route de Morges-Le Sau ».

Comme indiqué dans le chapitre 3, le réaménagement devra permettre d'assurer une transition optimale entre l'aire de construction C et la route. En conséquence et pour assurer la sécurité des piétons, le trottoir actuel sera reculé à l'intérieur du plan de quartier et une bande verte séparera ce trottoir de la route.

7 Procédure et enquête publique

L'historique de la préparation de ce PQ permet de constater que toutes les procédures requises par la LAT ont été suivies et qu'il respecte les directives et règles cantonales et communales en vigueur.

Ce projet a été soumis à l'enquête publique du 27 janvier au 27 février 2017. Une opposition et une intervention ont été formulées et ont été retirées avant la présentation de ce préavis à votre Conseil.

Ce PQ peut donc être soumis à l'approbation de votre Conseil.

8 Conclusions

Le PQ « Chien-Bœuf Sud » est un projet qui permettra de réaliser un lien bâti entre le centre, depuis la zone du Pré aux Moines, et l'actuel quartier de Chien-Bœuf.

La qualité du projet présenté offrira une nouvelle dynamique dans cette partie proche du centre de la commune et de toutes les infrastructures permettant d'assurer une excellente qualité de vie à ses futurs habitants.

1. En annexe au présent préavis, le plan du PQ ainsi que son règlement vous permettront de disposer de renseignements complémentaires. Le rapport OAT (selon article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire), ainsi que les notices associées, sont à votre disposition sur notre site Internet (www.cossonay.ch, sous « documents à télécharger », « autorités », « préavis municipaux et rapports »).

Au vu de ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal d'approuver les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE COSSONAY

- Vu le préavis municipal No 11/2017 relatif à l'adoption du plan de quartier (PQ) « Chien-Bœuf Sud » ;
- Après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE :

- D'adopter le plan de quartier (PQ) Chien-Bœuf Sud et son règlement.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

L.S.

G. Rime

T. Zito

Annexes : plans et règlement

Délégués municipaux : M. Georges Rime, Syndic
Mme Nicole Baudet, Municipale

Proposition de rencontre avec la Commission chargée d'étudier ce préavis : 6 juillet 2017 à 18h00, bâtiment administratif, en salle de Municipalité.