Municipalité
de
Tolochenaz

PREAVIS N° 05-2018

DE LA MUNICIPALITE
AU CONSEIL COMMUNAL

ADOPTION PPA LA CAROLINE

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Introduction

La Fondation Nicati-de Luze, propriétaire du domaine de la Caroline (parcelle n°757), est active en Suisse et à l'étranger dans le domaine de la création musicale contemporaine, prioritairement suisse. Elle œuvre en particulier en faveur de la formation musicale, par l'attribution de bourses d'études en Suisse et à l'étranger.

Au début des années 2010, la Fondation Nicati-de Luze a souhaité développer de nouveaux locaux pour ses activités ainsi que des logements. Le bureau Jaquiery Architecture et Construction a développé un projet architectural afin de rénover le bâtiment principal existant pour les besoins de la Fondation et de construire deux nouvelles réalisations accueillant des logements.

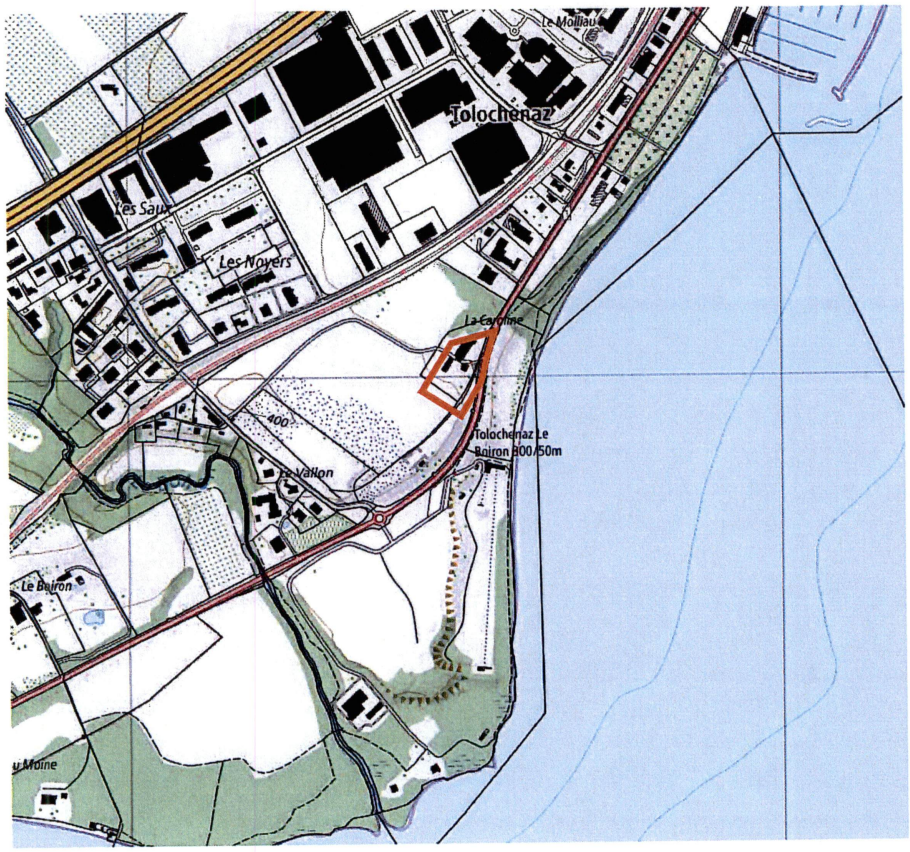
Le dossier a été déposé à l'enquête publique en 2011. Lors de cette procédure, la parcelle n° 757 étant colloquée en zone de grande propriété isolée selon le plan général d'affectation en vigueur, le service du développement territorial (SDT) hors zone à bâtir a donné son autorisation pour la rénovation du bâtiment existant et pour la construction de l'un des deux bâtiments. Pour le deuxième bâtiment, le SDT a jugé que celui-ci ne respectait pas l'emprise des périmètres définis dans le PGA en vigueur et a donc demandé l'élaboration d'un PPA.

Objectifs du PPA La Caroline

Le PPA La Caroline vise :

- à améliorer qualitativement l'occupation de la parcelle 757 et à modifier les périmètres constructibles définis par le PGA en vigueur ;
- à régulariser les constructions autorisées en 2011 qui ont bénéficié d'une dérogation au règlement en vigueur, soit la rénovation du bâtiment ECA n°127 et la construction du bâtiment ECA n°592.

Fig. 1 : Localisation du PPA La Caroline



Historique du dossier

Le dossier de PPA a été transmis aux services de l'État le 8 février 2012 pour examen préalable, lequel a fait l'objet d'un préavis de synthèse transmis le 13 juillet 2012 à la Municipalité de Tolochenaz. Les exigences formulées portaient principalement sur les aspects suivants :

- Le maintien de l'affectation en zone spéciale ;
- Une réduction du potentiel constructible, par la suppression d'un périmètre constructible et une adaptation de la surface de plancher déterminante (SPd) pour les périmètres constructibles en tenant compte de la situation existante;
- Une plus grande prise en compte des éléments d'intérêt à protéger (végétation, objets isolés, patrimoine archéologique) ;
- Le développement de la thématique de la mobilité douce (stationnement vélos, sécurisation des itinéraires conduisant aux arrêts de bus) ;
- La gestion des eaux.

Suite à cette réponse, 3 séances de coordination (14 septembre 2012, 26 février 2013 et 15 juillet 2013) réunissant les services de l'État, la fondation Nicati-de Luze ainsi que les bureaux Jaquiéry Architecture et Construction et Urbaplan SA ont permis de clarifier la suite à donner au dossier. Les adaptations majeures à apporter au dossier de 2012 portèrent sur :

- une affectation en zone spéciale selon l'article 50a LATC ;
- une diminution du potentiel constructible ;
- une plus grande prise en compte des aspects patrimoniaux (protection de certains sujets végétaux et construits), en intégrant dans le PPA les éléments faisant l'objet de la première demande de permis de construire.

Le dossier a été adapté et a fait l'objet d'un premier examen préalable complémentaire, rendu le 19 décembre 2014. Les adaptations majeures à apporter au dossier de 2014 portèrent sur :

- les liaisons de mobilité douce ;
- les droits à bâtir.

Suite à cette réponse, 3 séances de coordination (17 mars 2015, 18 juin 2015 et le 3 novembre 2015) réunissant les services de l'État, la fondation Nicati-de Luze ainsi que les bureaux Jaquiéry Architecture et Construction et Urbaplan SA ont permis de préciser les adaptations à donner au dossier en vue de l'ultime contrôle :

- La séance du 17 mars 2015 a porté sur les aspects mobilité douce. Il a été convenu entre les participants que la Municipalité de Tolochenaz aménagerait un cheminement public provisoire reliant le trottoir réalisé sur la route cantonale (RC1) et le périmètre du PPA.
- Les séances 18 juin 2015 et du 3 novembre 2015 ont porté sur le dimensionnement des droits à bâtir.

Le dossier a été adapté puis envoyé aux services cantonaux pour un second examen préalable complémentaire en juillet 2016. Les adaptations majeures à apporter au dossier de 2016 portèrent sur :
Les droits à bâtir attribués par le PPA et leur prise en compte dans le projet de PGA en vue de respecter les dispositions de la mesure A11 du PDCn.
L'adaptation du périmètre de l'aire d'implantation pour la faire coïncider exactement au projet de construction
Suite à cette réponse, diverses coordinations ont eu lieu pour finaliser le dossier de PPA. Il a été soumis à l'ultime contrôle en mars 2017. Il a fait l'objet d'un préavis de synthèse transmis le 9 juin 2017 à la Municipalité de Tolochenaz permettant sa mise à l'enquête publique. Parallèlement, un projet de servitude publique pour une liaison modes doux traversant la propriété a été développé.
Les deux dossiers ont été soumis à enquête publique du 7 octobre au 5 novembre 2017.

Description du projet de PPA

Affectation

Le PPA est affecté à la zone spéciale selon l'art 50a LATC. Le PPA se subdivise en 2 aires :

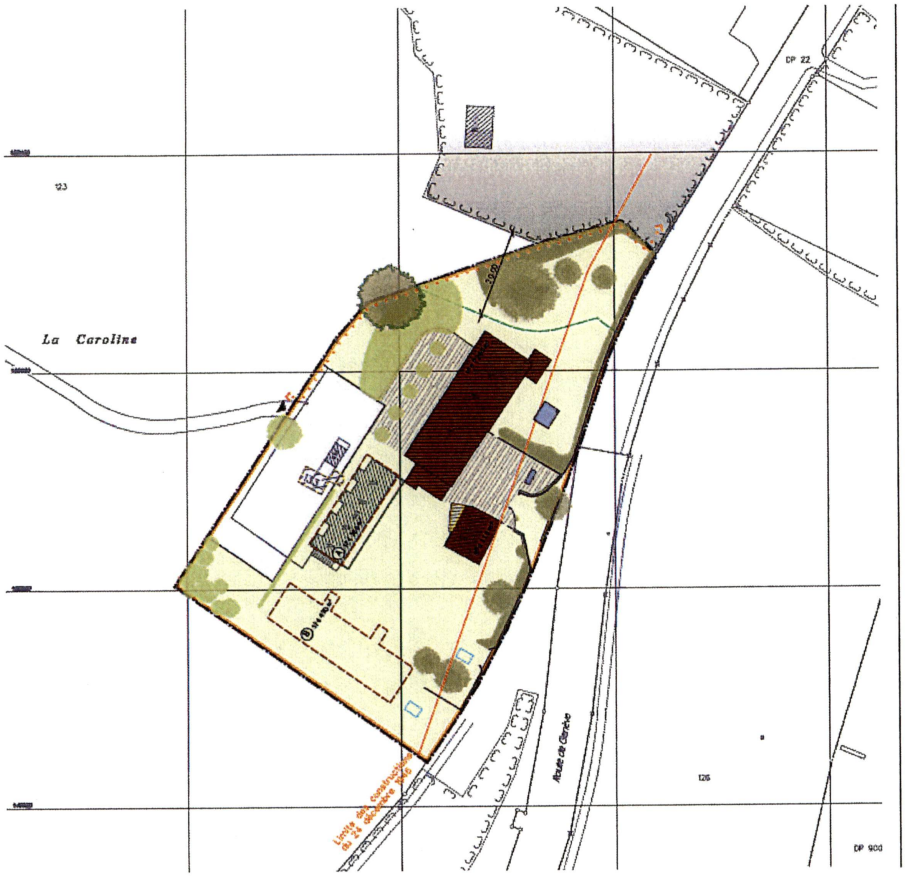
- l'aire de verdure avec 2 bâtiments existants à conserver, dont un partiellement, et 2 périmètres constructibles,
- l'aire de stationnement qui permet l'aménagement des accès véhicules et piétons et du stationnement.

L'organisation des périmètres constructibles est modifiée par rapport au PGA en vigueur. L'implantation retenue permet de créer une composition entre les constructions existantes et celles nouvelles. Elle s'organise autour d'un espace cour-jardin plus dégagé dans l'esprit de ce qui existait initialement.
Cette organisation permet en outre de créer une aire de stationnement à l'entrée du site, diminuant ainsi l'impact de celui-ci.

Densité et constructibilité

La densité est définie par un IUS 0.32. Elle est inférieure à l'exigence minimale du PDCn pour une nouvelle zone à bâtir (Mesure A11 du PDCn), mais répond aux exigences du SDT et du SIPAL, lesquels se basent sur la planification communale (PDCom, PGA) qui attribue une vocation de propriété isolée (hors zone à bâtir) à préserver pour ce site.
La surface de plancher déterminante (SPd) maximale réalisable dans le PPA est de 2'225 m2.
La répartition des droits à bâtir entre périmètres constructibles, calculée en fonction de leur taille, permet d'obtenir un rapport équilibré entre les constructions nouvelles (850 m^2) et les bâtiments existants à préserver (1375 m^2).
Le projet de PPA permet l'accueil de 45 habitants au total, ce qui correspond à une augmentation du potentiel d'accueil de la zone à bâtir hors du périmètre de centre de la commune de Tolochenaz de 18 nouveaux habitants.

Fig. 2 : Plan partiel d'affectation « La Caroline » soumis à enquête publique



LEGENDE

- Périmètre du plan partiel d'affectation
- Zone spéciale selon l'article 50 LATC
- Aire de verdure
- Cour existante
- Périmètre constructible (A)
- SPd xxx m² — Surface de plancher déterminante
- Bâtiments existants à conserver
- Bâtiments et partie de bâtiment existants à démolir
- Liaison piétonne publique
- Aire de stationnement
- Principe d'accès
- Limite à l'aire forestière
- Aire forestière (en dehors du périmètre du PPA)

Végétation projetée

- Arbre
- Haie
- Ilot buissonnant

Eléments à protéger

- Mur ancien
- Bassin de jardin (note2) et statue
- Arbres et haies existantes
- Cèdre protégé par le PEC

A TITRE INDICATIF

- Limite des constructions du 24 décembre 1946
- Fontaine
- Bassins de rétention enterrés

Stationnement

Le stationnement des résidents est prévu dans l'aire de stationnement de manière groupée afin de limiter l'impact de surfaces de stationnement extérieures dans le PPA. L'aménagement de places réservées exclusivement aux ayants droit de la Fondation (personnel, invités) est autorisé dans l'aire de constructions dans la cour existante au droit du bâtiment existant à conserver.

Les besoins sont calculés conformément aux normes VSS en vigueur.

Accès routier, desserte et trafic

L'accès au quartier se fait par le nord. L'accès existant depuis la route cantonale est réservé aux urgences.

Accès mobilité douce et transports publics

Liaison en direction du village

Le chemin des Musiciens traversant l'ancienne gravière permet de rejoindre la route de la gare. Cela permet d'accéder à l'arrêt « Saux » (ligne 702) et également de se rendre au village de Tolochenaz. Une servitude de passage public est inscrite au RF pour garantir le passage public sur le chemin de la gravière comblée.

Liaison en direction de la RC1 et de l'arrêt de bus « Cimetière de Morges »

Le cheminement piétonnier qui a été réalisé en mai 2015 en aval de la RC1 sera prolongé par un cheminement à caractère provisoire dans l'aire forestière (parcelle 123). L'aménagement de ce cheminement sera réalisé par la Commune de Tolochenaz. Ce principe a été acté entre la Municipalité, l'inspecteur forestier et la DGMR lors de la séance du 17 mars 2015. Cet engagement est confirmé par le projet de servitude publique qui a été soumis à enquête publique en même temps que le PPA. Le cheminement aura un caractère définitif lors de la requalification de la RC1, qui prévoit l'élargissement du domaine public routier pour la mobilité douce.

Paysage, environnement et patrimoine

Les éléments construits et naturels significatifs du domaine de la Caroline sont protégés.

Pour la protection du patrimoine construit, le PPA se réfère au recensement architectural vaudois et à l'étude historique effectuée sur le site . Ainsi, le bâtiment ECA n° 128 (note 2), le bâtiment ECA n° 130, le bassin et la statue du jardin d'agrément (note 2) figurent en plan en tant qu'éléments à conserver, respectivement à protéger. La fontaine inscrite au recensement architectural avec une note 2 ne figure en revanche pas sur le plan, car elle a fait l'objet d'une démolition-reconstruction récente. Malgré cela, elle représente un élément de mémoire important. Pour cette raison, sa localisation figure en plan à titre indicatif.

De plus, les constructions nouvelles sont strictement limitées aux périmètres inscrits en plan. Le solde des périmètres des constructions non utilisé pour l'implantation de bâtiments est aménagé en aire de verdure pour des jardins privatifs ou des aménagements extérieurs collectifs (jeux pour enfants, détente, loisirs, etc.).

Pour la protection du patrimoine naturel, un plan des aménagements extérieurs, réalisé par le bureau d'architectes Jaquiéry Architecture et Construction a permis de relever finement les éléments naturels et paysagers significatifs ainsi que l'arborisation projetée pour accompagner le développement du site. Les principes de ce plan ont été repris dans le PPA, lequel détaille l'arborisation existante (arbres et haies) à protéger ainsi que les aménagements paysagers à réaliser avec la mise en œuvre du PPA. Le cèdre protégé par le PEC fait l'objet d'une servitude de protection, car sa couronne empiète sur la zone agricole. Le règlement précise la nécessité de sa conservation.

Le plan intègre les exigences de protection de l'aire forestière. Il figure à titre indicatif la limite des forêts ainsi qu'une bande (lisière) inconstructible aux termes de la législation forestière, dans les zones à bâtir. Cette bande inconstructible doit, selon la loi, avoir une largeur minimale de 10 m. Dans le cas présent, elle est étendue à 20 m.

Gestion des déchets

En matière de gestion des déchets, le PPA indique que le ramassage des déchets ordinaires est aménagé le long de la rue de la Gare. L'emplacement définitif et l'installation nécessaire seront définis d'entente avec la Municipalité.

Nuisances sonores

Considérant que le périmètre du PPA accueille des logements et les activités de la Fondation Nicati-de Luze, il a été décidé en accord avec le SEVEN d'attribuer un degré de sensibilité au bruit (DS) III. Compte tenu des mesures d'assainissement définies par l'étude d'assainissement de la route cantonale (diminution des vitesses de 80 à 70 km/h, pose d'un nouveau revêtement phonoabsorbant de type « Nanosoft »), aucune mesure n'est nécessaire sur le site.

Gestion des eaux

Le dimensionnement hydraulique des ouvrages a été vérifié. La séparation du réseau (eaux claires/eaux usées) a été réalisée avec la pose d'un nouveau collecteur. Deux bassins de rétention enterrés sont localisés à l'est du bâtiment C

Un concept de gestion des eaux de surface a déjà été établi. Pour les eaux non infiltrées, le système fonctionne à l'aide de deux bassins de rétention permettant le stockage et la rétention d'eau ainsi que l'alimentation de la fontaine et du bassin. Le surplus d'eaux claires est ensuite acheminé vers le lac.

Oppositions et observations

Le dossier de la PPA « La Caroline» de Tolochenaz a suscité aucune opposition et une observation, formulée par Gaznat par courrier recommandé en date du 17 octobre 2017.

Dans son courrier, Gaznat signale une erreur dans le chapitre du rapport 47 OAT dédié à l'analyse réalisée dans le cadre de l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs concernant les caractéristiques des gazoducs dont le périmètre d'influence concerne le périmètre du PPA. A ce titre, les résultats de l'étude de risque sont minimisés. Cependant, selon une évaluation des risques réalisée à l'interne de gaznat, l'acceptabilité du risque reste dans le domaine de l'acceptable. Aussi, gaznat ne demande pas de modifier le rapport 47 OAT.

La Municipalité prend bonne note de cette observation et rappelle que le chapitre en question a été soumis aux services cantonaux dans le cadre de l'examen préalable complémentaire n°2. Dans le préavis d'examen préalable complémentaire n°2 du 19 décembre 2014, cette erreur n'a pas été relevée puisqu'il est mentionné que « la question de l'OPAM a été traitée conformément à la demande de l'examen préalable du 13 juillet 2012. »

Incidences financières

L'élaboration du PPA « La Caroline » a été financée par la Fondation Nicati-de Luze.

Pour la Commune de Tolochenaz, les coûts du PPA « La Caroline » se répartissent entre les frais de gestion et de suivi du dossier par la Municipalité, les frais inhérents à la suite de la procédure et aux éventuels recours.

Suite de la procédure

En ce qui concerne le dossier du PPA « La Caroline », le calendrier prévisionnel est le suivant:

- Octobre 2018: débat et adoption du PPA « La Caroline » par le Conseil communal
- Novembre 2018: transmission du dossier au Canton pour approbation préalable
- Janvier 2019: Approbation préalable du PPA « La Caroline » par le SDT
- Février 2019: délai référendaire et de recours (30 jours)

CONCLUSIONS

En conclusion et vu ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE TOLOCHENAZ

- vu le présent préavis municipal
- entendu le rapport de la commission chargée de l'étudier
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour
-

DÉCIDE

1. d'adopter le plan partiel d'affectation « La Caroline » soumis à l'enquête publique du 7 octobre au 5 novembre 2017;
2. d'adopter la proposition de réponses à l'observation effectuée au cours de l'enquête publique susmentionnée;
3. d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'avancement de ce dossier;
4. d'octroyer à la Municipalité tous pouvoirs pour plaider, signer toute convention, transiger, compromettre devant toutes instances, dans le cadre de l'application ou de tout litige consécutif à l'adoption le plan partiel d'affectation « La Caroline ».

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 10 septembre 2018

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic — La Secrétaire
S. Guarna — S. Baruchet

Annexes :
Plan du géomètre
Plan cadastral - servitude

Canton de Vaud
Commune de Tolochenaz

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION "LA CAROLINE"

ENQUETE PUBLIQUE

0 25m ECHELLE 1:500

1
Approuvé par la Municipalité de Tolochenaz
dans la séance du : .....
Le Syndic : ..... La Secrétaire : .....

2
Soumis à l'enquête publique,
du : .....
au : .....
Le Syndic : ..... La Secrétaire : .....

3
Adopté par le Conseil communal
dans la séance du : .....
Le Président : ..... La Secrétaire : .....

4
Approuvé préalablement par le Département compétent
le : .....
La Cheffe du Département : .....

5
Entré en vigueur,
le : .....

Août 2017

urbaplan

LEGENDE

- Périmètre du plan partiel d'affectation
- Zone spéciale selon l'article 50 LATC
- Aire de verdure
- Cour existante
- Périmètre constructible
- SPd xxx m² Surface de plancher déterminante
- Bâtiments existants à conserver
- Bâtiments et partie de bâtiment existants à démolir
- Liaison piétonne publique
- Aire de stationnement
- Principe d'accès
- Limite à l'aire forestière
- Aire forestière (en dehors du périmètre du PPA)

Végétation projetée

- Arbre
- Haie
- Ilot buissonnant

Eléments à protéger

- Mur ancien
- Bassin de jardin (note2) et statue
- Arbres et haies existantes
- Cèdre protégé par le PEC

A TITRE INDICATIF

- Limite des constructions du 24 décembre 1946
- Fontaine
- Bassins de rétention enterrés

n° parcelle	propriétaire	surface (m²)
757	Fondation NICATI - de LUZE	7'068

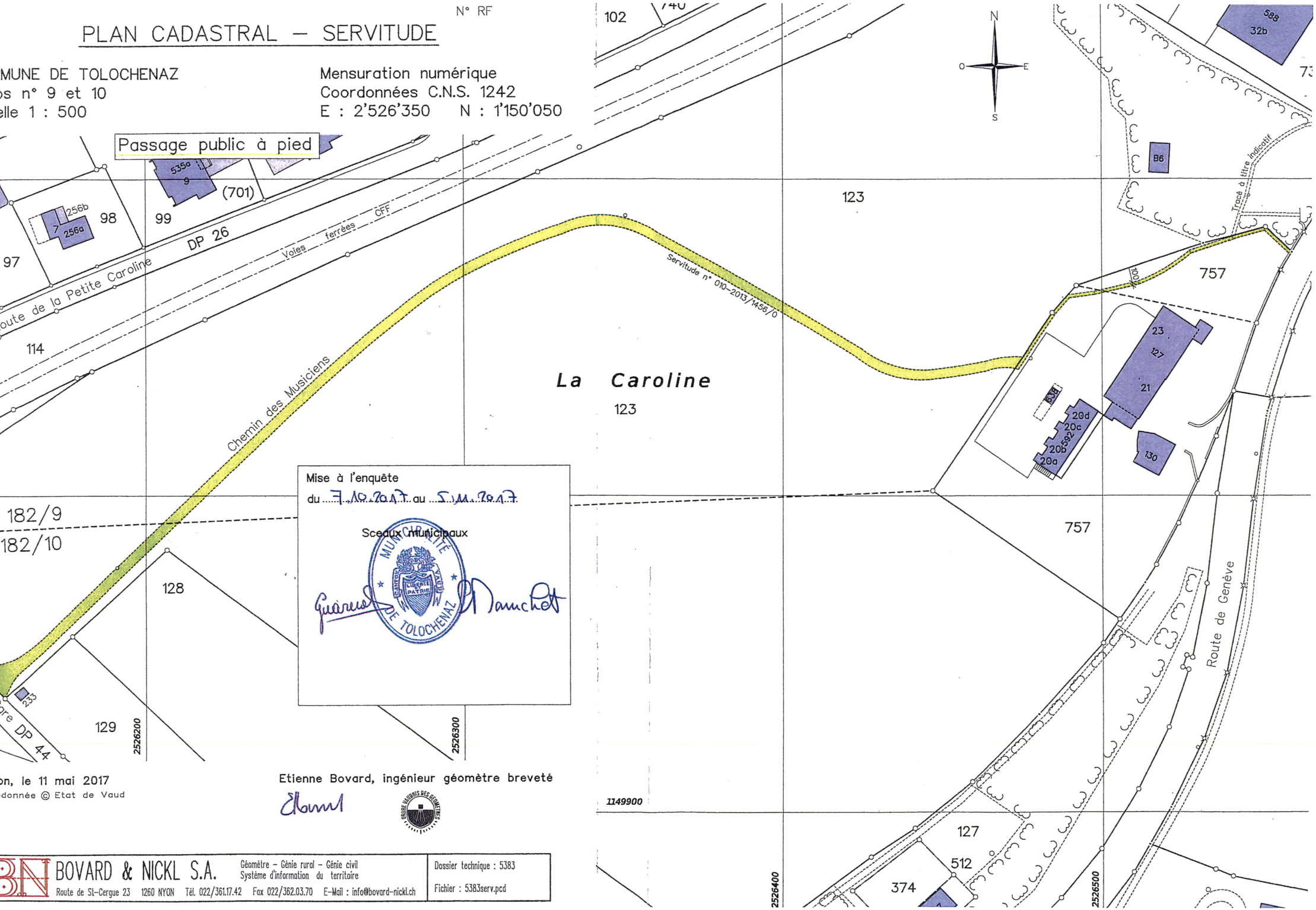
Coordonnées géographiques moyennes : X : 526'447 Y : 150'001

N° RF

PLAN CADASTRAL – SERVITUDE

MUNE DE TOLOCHENAZ
os n° 9 et 10
elle 1 : 500

Mensuration numérique
Coordonnées C.N.S. 1242
E : 2'526'350 N : 1'150'050



on, le 11 mai 2017
donnée © Etat de Vaud

Etienne Bovard, ingénieur géomètre breveté

Ebovard

UNION VAUDOISE DES GÉOMÈTRES

BOVARD & NICKL S.A.
Géomètre – Génie rural – Génie civil
Système d'information du territoire
Route de St-Cergue 23 1260 NYON Tél. 022/361.17.42 Fax 022/362.03.70 E-Mail : info@bovard-nickl.ch

Dossier technique : 5383
Fichier : 5383serv.pcd