



PREAVIS N° 05-2016

DE LA MUNICIPALITE
AU CONSEIL COMMUNAL

Municipalité
de
Tolochenaz

ADOPTION DU PLAN DE
QUARTIER « EN CORNACHON »

 périmètre
du plan de quartier



 sans échelle

Source : carte nationale de la Suisse - office fédéral de la topographie

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Historique de la planification :

Septembre 2000 : Approbation par le Conseil d'Etat du Plan Général d'Affectations (PGA) actuellement en vigueur. Ce secteur est défini comme zone à occuper par plan de quartier (Périmètre I « Secteur d'extension du village »).

Novembre 2005 à février 2012 : Etudes préliminaires et projet de plan de quartier. A ce stade, le projet a été remanié à plusieurs reprises suite aux remarques émises par la Municipalité et sa commission d'urbanisme.

Mars 2012 à octobre 2014 : Examen préalable, préalables complémentaires 1 et 2, accord officiel du SDT à poursuivre la procédure de mise à l'enquête publique.

10 janvier au 9 février 2015 : Enquête publique.

Justification du projet :

L'élaboration du Plan de Quartier « En Cornachon » et de son règlement est nécessaire à la réalisation de constructions résidentielles de gabarits et surfaces au sol importants, destinées à de l'habitat de moyenne densité.

Le périmètre contient une construction de valeur patrimoniale qui est à préserver (« La Paisible »). De plus, il est à proximité immédiate du village historique de Tolochenaz. De ce fait, les futures constructions devront s'intégrer harmonieusement à ces éléments, le plan de quartier vise cet objectif.

Conformité avec la protection de l'environnement :

Le projet est en conformité avec les dispositions légales suivantes :

- Protection contre le bruit : Ordonnance Fédérale du 15.12.1986
- Protection de l'air : Plan des mesures d'assainissement OPAIR 2015
- Accidents majeurs : Ordonnance Fédérale du 01.04.2013
- Milieux naturels : Impacts limités, compensations convenues avec la DGE-BIODIV, le 14.07.2014

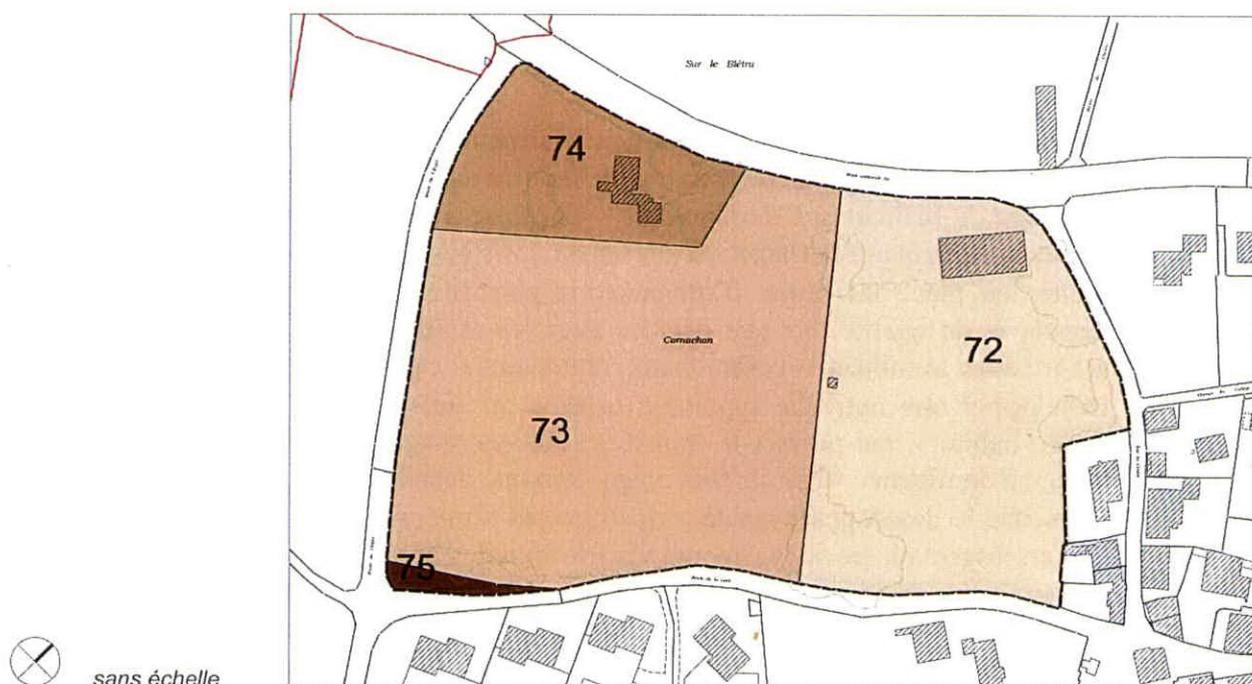
Situation actuelle

Le secteur « En Cornachon » est situé en limite ouest du territoire de la Commune de Tolochenaz, elle-même étant limitrophe de la ville de Morges. Selon le plan général d'affectation (PGA), actuellement en vigueur, il est colloqué en « zone à occuper par plan de quartier », telle que définie aux articles 64 et suivants de la LATC.

Désigné comme Périmètre I « Secteur d'extension du village » dans le PGA, il est destiné à l'habitat et à toutes les activités compatibles avec cette première affectation. Son indice d'utilisation du sol (IUS) est actuellement fixé à 0.6. Or, une première appréciation des caractéristiques du site montre que la mise en place d'une telle densité doit être bien étudiée afin de garantir l'implantation de nouveaux logements intégrés dans la continuité de la structure villageoise, de façon qualitative et paysagère, tout en respectant les objectifs de densification des planifications fédérales, cantonales et régionales.

Aspects fonciers

Le périmètre du PQ « En Cornachon » se compose de 3 parcelles privées (nos 72, 73, 74) et d'une parcelle communale (no 75) totalisant une surface de 45'684m².



N° parcelle	Propriétaire	Superficie (m ²)
72	Jean-Marc Beaujolin / Katharina Von Arnim	16'327
73	Dreyfus Ariane, Dreyfus Monique, Dreyfus Catherine	23'445
74	Gedda Aino Sellemark	5'516
75	Commune de Tolochenaz	396
Total		45'684

Présentation du projet

Concept urbanistique

L'analyse du site nous permet de constater que le PQ « En Cornachon » se trouve au centre d'un contexte bâti et paysager de grand intérêt.

Afin de garantir les données qualitatives et quantitatives du projet, les objectifs généraux d'aménagement doivent établir de façon circonstanciée les conditions d'intégration des nouveaux bâtiments dans le site, selon que l'on est situé dans la propriété de maître, dans le parc ou en continuité de la morphologie villageoise.

Le concept général du PQ « En Cornachon » est ainsi fondé sur la mise en place des principes d'aménagement suivants :

Urbanisation

- Développer une urbanisation respectant la structure bâtie qui prédomine actuellement autour du site (composée de maisons de maîtres au nord, de bâtiments locatifs au sud, ainsi que de bâtiments à morphologie villageoise à l'est), le tout intégré dans un parc arboré qui marquera la transition paysagère entre ces différentes structures existantes ;
- Mettre en place un projet d'urbanisation permettant de répondre aux objectifs de densité et de qualité tels que décidés avec les maîtres d'ouvrage, tout en restant en accord avec les objectifs communaux, régionaux et cantonaux ;
- Développer une nouvelle typologie urbaine au sud-est du secteur d'étude, de type « parc habité », qui permet la transition ville-campagne : le bâti est disposé dans un espace à dominance végétale tout en gardant une densité élevée ;
- Permettre le développement des constructions s'intégrant dans la topographie du site tout en respectant les dégagements visuels entre les propriétés et sur le lac ;
- Assurer une souplesse dans les choix architectoniques en mettant l'accent sur la qualité et la maîtrise de l'utilisation du sol par la définition d'une surface de plancher déterminante (SPd) pour chaque aire d'évolution des constructions, d'aires de dégagement, de césures et d'un gabarit limite qui définisse le nombre de niveaux par rapport à l'altitude moyenne du terrain naturel.

Paysage

- Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage en assurant la qualité des espaces non construits ;
- Créer des cheminements piétonniers qui permettent la liaison des différents ensembles bâtis ;
- Définir une aire de parc arboré afin de garantir un environnement de verdure de qualité à l'ensemble des constructions existantes et proposées ;
- Privilégier les arbres indigènes pour les nouvelles plantations, permettant de garantir une transition harmonieuse des espaces non bâtis entre les constructions nouvelles et les alentours ;
- Créer une allée d'arbres côté route de l'Enfer ;
- Préserver, voire reconstituer les vergers hautes-tiges ;
- Compenser, au sein du périmètre, l'emprise sur la haie séparant les parcelles no 73 et 74.

Accès et stationnement

- Intégrer les accès aux futures habitations dans la topographie naturelle du site ;
- Créer un quartier sans voitures en organisant le stationnement dans des parkings souterrains ;
- Valoriser la bonne accessibilité en transports publics, en favorisant les chemins piétonniers.

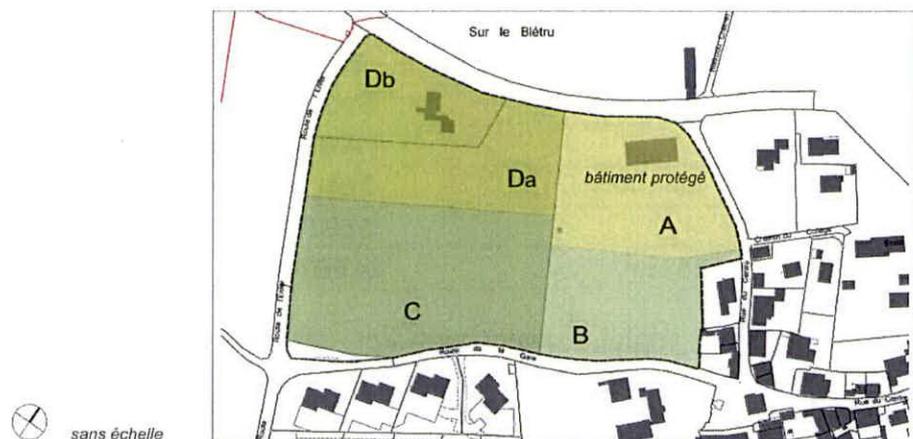
Capacité constructive

Les surfaces de plancher déterminantes (SPd) ont été fixées essentiellement sur la base de 4 aires d'implantation des constructions, auxquelles on a identifié, à titre indicatif, des surfaces de terrain déterminantes (STd) permettant d'évaluer la « capacité » d'occupation du site. Il en résulte un Indice d'utilisation du sol (IUS) correspondant à une moyenne de 0.57 pour l'ensemble de la zone.

Le IUS moyen de 0.6 pour une SPd de 26'018 m², soit environ 520 habitants (surface nécessaire par habitant et emploi de 50 m²) correspond à celui préconisé par le PGA et répond de façon pertinente aux attentes des acteurs locaux. Par aire d'évolution des constructions, la mise en place du programme bâti est le suivant :

- **Bâtiment protégé, A** : morphologie dispersée type maisons de maître, faible densité, toitures à pans ;
- **B** : morphologie « villageoise », moyenne densité, toitures à pans ;
- **C, D** : morphologie ouverte, type « parc habité », moyenne densité, toitures plates végétalisées.

Les données quantitatives proposées sont illustrées dans le plan et tableau suivants :



propriétaires	n° parcelle	surface parcelle m ²	aire d'évolution des constructions	surface de terrain déterminante (STd) m ² (distribution à titre indicatif)	surface de plancher déterminante (SPd) m ²	SPd totale m ²	Indice d'utilisation du sol (IUS)
BEAUJOLIN Jean-Marc VON ARNIM Katharina	72	16'327	bâtiment protégé	9'027	1'358 (existante)	7'658	0.47
			A	7'300	700		
			B	7'300	5'600		
DREYFUS Ariane, Monique, Catherine	73	23'445	C	15'545	11'000	14'860	0.63
			Da	7'900	3'860		
SELLEMARK Gedda Aino	74	5'516	Db	5'516	3'500	3'500	0.63
Commune de Tolochenaz	75	396	-	396	-	-	-
TOTAL				45'684	26'018	26'018	0.57

Accès véhicules

Le quartier sera desservi à partir de la route de Lully (RC69) par deux voies d'accès principales : Route de l'Enfer (74 % du trafic généré par le plan de quartier) et Route de la Gare (23 %), ainsi que qu'une voie secondaire : Rue du Centre (3 %).

Une réflexion globale, à l'échelle communale, visant à dissuader voire interdire le trafic de transit à l'intérieur du village, est actuellement en cours.

Stationnement et charges de trafic supplémentaires

Véhicules privés

L'évaluation des besoins en places de stationnement pour les véhicules motorisés est fondée sur l'application de la norme VSS 640.281 qui permet de calculer le besoin brut pour une affectation résidentielle des bâtiments. Le besoin brut en places de stationnement est évalué conformément à cette norme en considérant les hypothèses suivantes :

- Un plan de quartier à vocation résidentielle ;
- 100 m² par logement et une place de stationnement par logement ;
- 10% de places supplémentaires pour les visiteurs

Le tableau suivant résume la répartition des surfaces de plancher déterminantes (SPd) par aire d'évolution des constructions. La surface existante de SPd pour l'aire du bâtiment protégé ne fait pas l'objet d'aucune nouvelle place de stationnement, celles-ci étant déjà existantes sur la parcelle.

Aires d'évolution des constructions	SPd existant	SPd à créer
Bâtiment protégé	1'358 m ²	-
A	-	700 m ²
B	-	5'600 m ²
C	-	11'000 m ²
Da	-	3'860 m ²
Db	-	3'500 m ²
Total	1'358 m²	24'660 m²

Le périmètre du PQ « En Cornachon » englobe quatre parcelles totalisant 45'684 m² de surface. Le projet offrirait au terme de sa réalisation environ 26'018 m² de SPd, engendrant ainsi un besoin total de 273 places de stationnement, dont 26 places pour les visiteurs. 5 places sont destinées aux personnes à mobilité réduite. La répartition des places par zone est indiquée dans le tableau ci-dessous :

Aires d'évolution des constructions	SPd existant	SPd à créer
Bâtiment protégé	1'358 m ²	-
A	-	700 m ²
B	-	5'600 m ²
C	-	11'000 m ²
Da	-	3'860 m ²
Db	-	3'500 m ²
Total	1'358 m²	24'660 m²

Les places visiteurs, ainsi que les places pour les résidents de l'aire d'évolution des constructions A, se trouvent en surface, tandis que les places destinées aux résidents des zones B, C et D se situent en sous-sol. Quatre poches de parkings souterrains sont ainsi à prévoir, dont les accès s'effectuent par les trémies suivantes :

- Trois trémies depuis la route de l'Enfer (pour zones C, Da et Db) ;
- Une trémie depuis la route de la Gare (pour zone B).

Vélos

Conformément à l'application de la norme VSS 640.065, le nombre de places pour vélos à prévoir dans le cadre du PQ « En Cornachon » est calculé sur la base des hypothèses suivantes :

- 35 m² par pièce ;
- 0.5 place vélo par pièce d'habitation pour le logement.

Ainsi, si l'on suit la norme VSS et avec un ratio de satisfaction de 100% (pas de réduction), il est recommandé de disposer d'environ 352 places pour vélos sur l'ensemble du PQ. Ce chiffre important est cependant en décalage avec le nombre réel de vélos par personne en Suisse. Un calcul réduit peut donc être effectué sur la base des hypothèses suivantes :

- 0.6 vélo par personne ;
- 1 personne par 50m² de SPd.

Le nombre réduit de places pour vélos nécessaires pour le PQ « En Cornachon » s'élève donc à 295.

Il est important de garantir l'attractivité de ces places afin de favoriser une utilisation quotidienne des vélos. Pour ce faire, les places doivent être facilement accessibles depuis l'entrée des bâtiments, sécurisées et, dans la mesure du possible, protégées des intempéries et du vandalisme.

Génération de trafic

En partant de l'hypothèse qu'une place de stationnement dédiée aux habitants engendre 3.5 mouvements par jour et qu'une place dédiée aux visiteurs engendre 6 mouvements par jours, la génération de trafic liée au PQ est la suivante :

Aires d'évolution des constructions	Places		
	Résidents	Visiteurs	Total
A	7	1	8
B	56	6	62
C	110	11	121
Da	39	4	43
Db	35	4	39
Total	247	26	273

1'022 déplacements par jour sont ainsi générés par le PQ « En Cornachon ». Leur distribution sur le réseau viaire en sortie des trémies est la suivante :

- Rue du Centre : 31 mouvements par jour ;
- Route de la Gare : 232 mouvements par jour ;
- Route de l'Enfer : 759 mouvements par jour.

Perméabilité piétonne et mobilité douce

Le règlement du plan de quartier prévoit un réseau de chemins piétonniers également cyclables. Ce réseau assure la liaison entre les bâtiments mais aussi une perméabilité d'Est en Ouest et du Nord vers le Sud. De plus, trois espaces centraux sont prévus, ils sont destinés à des usages collectifs.

Ces équipements seront accessibles au public, conformément à la convention passée le 25 septembre 2014 entre les propriétaires et la Commune (annexée au présent préavis). Des servitudes en faveur de la Commune seront inscrites au Registre Foncier.

Principe de réalisation du quartier

Les trois propriétaires principaux (parcelles 72,73 et 74) ont des intérêts distincts et n'ont à ce jour pas exprimé d'intention de réalisation du quartier en commun. Cela se fera au gré des besoins.

Les propriétaires des parcelles 73 et 74 ont informé la Commune de leur accord instituant un moratoire des constructions pour les périmètres Da et Db, valable jusqu'en 2018, et pour autant que les propriétaires de la parcelle 74 restent ceux qui ont signé cet accord.

Conventions commune/propriétaires

Une convention entre la Commune et les propriétaires a été signée le 25 septembre 2014. Elle est subordonnée à la condition suspensive de l'approbation définitive et de la mise en vigueur du plan de quartier. Elle vise notamment à :

- Constituer les servitudes permettant la réalisation des liaisons de mobilité douce à l'intérieur du quartier et leur usage public.
- Convenir, le moment venu, du financement des équipements communautaires conformément au règlement communal en vigueur.

Incidences financières

Le plan de quartier n'entraînera pas de dépenses d'équipements ou d'infrastructures importantes pour la Commune, ces derniers étant suffisants.

Les constructions du plan de quartier apporteront à la Commune des revenus supplémentaires au titre des taxes diverses (liste non exhaustive) : Droits de mutation, taxes de raccordement aux égouts, permis de construire, d'habiter, etc...

L'arrivée des nouveaux habitants du quartier générera une augmentation du revenu des impôts communaux.

Développement durable

Le plan de quartier apportera à la Commune de Tolochenaz des réponses satisfaisantes vis-à-vis des volets du développement durable.

Dimensions économique :

- Les constructions apporteront à la Commune des revenus supplémentaires au titre des taxes diverses.
- L'arrivée des nouveaux habitants générera une augmentation du revenu des impôts communaux.
- Le plan de quartier n'entraînera pas de dépense d'équipement ou d'infrastructure pour la Commune, ces derniers étant suffisants.

Dimension sociale :

- Proximité du site avec divers équipements publics (écoles, administration)
- Bonne accessibilité aux transports publics
- Mixité sociale par une offre en typologies diversifiées.
- Création d'espaces collectifs aménagés et publics favorisant les rencontres.

Dimension environnementale :

- Qualité des aménagements paysagers garantissant les liens avec l'environnement construit et naturel existant.
- Réalisation de la quasi-totalité des places de parc en sous-sol.
- Préservation d'une aire de parc arboré inconstructible favorisant la flore et la faune.
- Dispositifs de rétention des eaux de ruissellement permettant un laminage dans le réseau public.
- Utilisation rationnelle de l'énergie et encouragement municipal de recours aux énergies renouvelables.

Oppositions

Conformément à l'article 57 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), le dossier relatif au PQ « En Cornachon » a été mis à l'enquête publique pour une durée de trente jours, du 10 janvier au 9 février 2015. Une opposition collective (26 signataires), 12 oppositions individuelles et une opposition provenant d'une association ont été déposées. Les opposants n'ont pas demandé à être entendu par la Municipalité pour une séance de conciliation, comme la Loi le leur permet (LATC art58). Les propositions de réponses présentées en annexe par la Municipalité apportent toutes les explications et justifications aux questions soulevées par les opposants.

La synthèse des oppositions et des observations, ainsi que des propositions de réponses et de levées d'opposition sont présentées en annexe. Cependant, la Municipalité a informé chaque opposant de la réponse le concernant.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil Communal de Tolochenaz

- Dans sa séance du 20 juin 2016
- Vu le préavis municipal N° 05-2016
- Ouï le rapport de la Commission chargée de son étude
- Considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour

Décide

1. D'adopter le plan de quartier « En Cornachon »
2. D'approuver la convention du 25 septembre 2014 entre les propriétaires et la Commune
3. De lever l'opposition collective d'Antonio-Helio Waszyk et consorts
4. De lever l'opposition de Marianne Wright
5. De lever l'opposition de William Wright
6. De lever l'opposition de Philippe Tritten
7. De lever l'opposition d'Edith Bonga Gersbach
8. De lever l'opposition de Jean-Xavier Gersbach
9. De lever l'opposition de Valentin Mercier
10. De lever l'opposition d'Arthur Mercier
11. De lever l'opposition de Sonia Lecoultre
12. De lever l'opposition de Béatrice Jotterand
13. De lever l'opposition d'Evelyne Giordani
14. De lever l'opposition d'Hugues Salomé et Caridad Perez Salomé
15. De lever l'opposition de la Communauté d'intérêts de Tolochenaz (CITOL)

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 25 avril 2016

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic La Secrétaire

S. Guarna S. Baruchet



Annexe :

Propositions de réponses de la Municipalité aux oppositions
Convention du 25 septembre 2014

A disposition au bureau communal :

Plan de quartier, règlement, rapport justificatif selon art 47 OAT