

AU CONSEIL COMMUNAL

N/réf : JDL/fc

1030 BUSSIGNY-PRES-LAUSANNE

Bussigny-près-Lausanne, le 18 janvier 2010

**Préavis municipal N° 02/2010
relatif au plan de quartier "En Jonchets"**

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. INTRODUCTION

1.1 Contexte général

Proche du centre du village de Bussigny, le plan de quartier (PQ) "En Jonchets" prend place dans un paysage déjà urbanisé et s'étend jusqu'à la limite Ouest de l'urbanisation actuelle du village.

Des ensembles locatifs et des maisons unifamiliales se situent au Nord-Est du secteur du PQ alors que des vergers, champs et forêts s'étendent sur l'Ouest, en direction de la Venoge.

Comme l'indique le Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL), une future extension de l'urbanisation est prévue sur ces territoires, à partir de la limite occidentale du périmètre du plan de quartier. L'affectation de la zone à bâtir du secteur "En Jonchets" est étroitement liée au secteur "Bussigny Ouest", qui a fait l'objet d'un plan partiel d'affectation (PPA), actuellement en cours de finalisation.

1.2 Problématique générale

Le périmètre de l'étude fait partie intégrante du SDOL. Il est d'ailleurs compris dans un secteur stratégique urbain de développement. En effet, la proximité des équipements publics existants (écoles, bâtiments administratifs, dessertes en transports collectifs, etc.) lui confère un atout considérable pour son développement. Son urbanisation doit ainsi s'intégrer de manière adéquate aux planifications régionales.

Afin de garantir une cohérence dans l'affectation de ces terrains, le Service du développement territorial (SDT) a demandé de lier le développement du secteur "En Jonchets" à celui de "Bussigny Ouest".

1.3 Enjeux

L'urbanisation du secteur "En Jonchets" est un enjeu considérable pour la Commune de Bussigny. Il constitue d'une part l'un des derniers territoires constructibles de la commune à court ou moyen terme et d'autre part il occupe une position "charnière" entre le noyau villageois et le futur développement de "Bussigny Ouest".

Le PQ "En Jonchets" vise à coordonner le développement de Bussigny par la création d'un lien spatial entre l'Est et l'Ouest du territoire communal, ainsi que par la mise en réseau d'équipements publics (écoles, accès véhicules et piétons, etc.).

Le développement de cette nouvelle structure urbaine met en œuvre :

- différentes typologies d'habitation ;
- une hiérarchie des espaces bâtis et non bâtis ;
- une densité de construction adéquate et répondant aux exigences actuelles de l'aménagement du territoire, ainsi qu'aux contraintes économiques et paysagères ;
- des possibilités d'implantation pour des petites surfaces d'activités, permettant de participer à une vie de quartier.

2. PROJET

2.1 Concept d'aménagement

Le projet consiste à mettre en scène, sur une surface totale d'un peu plus de 30'000 m², des liens spatiaux et structurants forts, organisant le quartier et aux fonctions suivantes :

- **la rue de quartier :**

Elle rattache le futur développement de "Bussigny Ouest" au centre villageois par une liaison piétonne, constituant ainsi le point d'accroche du bâti et des espaces extérieurs. La rue de quartier est pensée non seulement comme lieu d'accessibilité pour les piétons et les véhicules, mais également comme espace de rencontre.

- **les espaces de transition et le filtre vert :**

Ils permettent une structuration spatiale et paysagère pour la cohérence d'ensemble du secteur.

2.2 Eléments du plan de quartier

a) Le bâti

Le PQ "En Jonchets" propose deux typologies d'habitation aux densités de construction différentes :

- **l'aire d'évolution des constructions urbaines :** destinée à de l'habitat collectif et aux activités compatibles.

- l'aire d'évolution des constructions villageoises : destinée à de l'habitat villageois.

Les aires d'évolution des constructions urbaines sont projetées majoritairement et disposées de part et d'autre de la rue de quartier. Y sont autorisées, des constructions à toit plat, avec une densité de construction décroissante d'Ouest en Est, afin de créer une transition douce entre le secteur urbain de développement de "Bussigny Ouest" et le centre du village. La ferme existante est maintenue.

Le bâti est organisé de manière à libérer des vues sur le filtre vert en face des entrées des bâtiments. Des espaces de dégagement entre les bâtiments sont également prévus, permettant de créer des espaces privés et semi-privés pour les habitants. Les bâtiments situés en "tête" du quartier sont traités de manière spécifique en prenant en compte le développement du secteur "Bussigny Ouest".

b) Le paysage

Afin de garantir une qualité de vie optimale du quartier, de préserver des espaces verts et d'assurer une bonne intégration du projet dans son contexte existant, les mesures d'aménagement suivantes sont préconisées :

- le **filtre vert** constitue un espace tampon paysager entre les fronts bâtis prévus au Nord, de même que la proximité du cimetière existant et de son extension éventuelle (au Nord-Ouest) ;
- les **espaces de transition** constituent des césures non bâties paysagées entre les bâtiments ;
- des **arbres structurants** sont plantés le long de la rue de quartier, avec l'extension de ce principe sur "Bussigny Ouest". Des **cheminements piétons** sont prévus à l'intérieur du site dans les principales directions ;
- les **aires de dégagement** sont des espaces libres de tout aménagement. Ils assurent des espaces de transition "doux" entre le tissu urbain existant en contact avec le périmètre du PQ "En Jonchets" et les aménagements futurs relatifs au quartier ;
- les **jardins familiaux existants** situés sur la parcelle n°176 peuvent être maintenus en l'état ;
- les **toitures plates** des bâtiments peuvent être végétalisées.

c) Le stationnement

Pour les secteurs A à E, le stationnement des résidents est intégré dans le garage enterré ou semi-enterré, réalisé par étapes, en fonction de l'évolution des constructions en surface. Les parkings enterrés et/ou semi-enterrés sont conçus avec des trémies d'accès bien intégrées à la nouvelle rue de quartier, ainsi qu'au domaine public existant. Quelques places de stationnement s'organisent dans la rue de quartier.

Pour le secteur F, le stationnement des résidents et visiteurs est intégré soit en souterrain, soit en surface.

A terme, une fois le quartier réalisé, la génération de trafic du PQ "En Jonchets" peut être estimée entre 1'000 et 1'500 déplacements par jour.

d) La circulation et les espaces rues

Les accès au quartier des secteurs A à D se font par le chemin de la Tatironne, la rue de St-Germain, par le biais du chemin de Gravernay.

A terme, les véhicules pourraient être canalisés sur le futur raccordement direct entre le chemin de la Tatironne et la rue de St-Germain. Toutefois, l'aménagement de ce nouveau tronçon de raccordement est indépendant de la mise en œuvre du PQ "En Jonchets".

La rue des Collèges et la rue du Jura constituent les dessertes pour les secteurs E et F.

La rue de quartier relie le chemin piéton du PPA "Bussigny Ouest" et la rue des Collèges.

e) Le programme

Trois propriétaires sont concernés par le PQ "En Jonchets", dont notre Commune, pour une surface de 1'181 m² située au Nord-Est du périmètre du PQ et définie en zone de verdure par ce dernier.

Ce sont au total 27'100 m² de surface de plancher déterminante (SPd) qui sont rendues possibles par le PQ, soit un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.90.

200 logements environ pourront être à terme réalisés, ce qui représente entre 400 et 450 habitants.

Les normes VSS (union suisse des professionnels de la route) sont appliquées pour évaluer les besoins en stationnement du PQ.

Ce sont environ 200 à 250 places de stationnement qui pourront être organisées en souterrain, les places visiteurs et celles destinées aux activités pouvant être prévues en surface.

Les places peuvent se réaliser par étapes, dont les accès sont assurés comme précisé ci-dessus.

3. PROCEDURE

3.1 Concertation

L'élaboration du PQ "En Jonchets" est le résultat d'une concertation entre la Municipalité de Bussigny et sa commission d'urbanisme, le bureau Ribl SA - Ingénieurs hydrauliciens, Jean-Claude Gasser - bureau de géomètre, les Services de l'Etat de Vaud et les propriétaires.

L'ensemble de ces démarches a permis de conformer le projet présenté aux dispositions cantonales ou fédérales légales en vigueur, aux planifications supérieures (Plan directeur cantonal (PDCn), Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL), Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)).

Finalement et conformément à l'article 3 LATC¹, deux séances d'information publique ont été organisées les 18 et 20 août 2009, quelque temps avant le début de l'enquête publique.

¹ Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)

3.2 Examens préalables

Les Services concernés de l'Etat de Vaud ont examiné le PQ "En Jonchets" - comprenant plan technique, règlement et rapport justificatif selon l'art. 47 OAT - conformément à l'art. 56 LATC. Le rapport d'examen préalable a été envoyé à la Municipalité de Bussigny en date du 10 mars 2008.

Après concertations avec les Services concernés de l'Etat de Vaud et les précisions apportées sur différents points soulevés, le dossier complété et modifié a été transmis pour examen préalable complémentaire au Service du développement territorial (SDT). Le PQ "En Jonchets" a été accepté par le SDT suite à ce nouvel examen préalable, dont le rapport a été transmis à la Municipalité de Bussigny en date du 9 mars 2009.

3.3 Enquête publique

Le plan de quartier "En Jonchets" a été soumis à l'enquête publique du 9 octobre au 9 novembre 2009, conformément à l'article 57 LATC. Dans ce même délai, le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT a été mis en consultation publique.

Au terme de cette enquête, 12 remarques et oppositions ont été enregistrées.

Conformément à l'article 58 al. 1 LATC, ceux-ci ont été convoqués à une séance afin de pouvoir apporter les arguments de l'Autorité et entendre l'avis des intervenants. Une représentation de la Municipalité a reçu M. Loup et son conseil en date du 6 janvier et les autres opposants ont été reçus par M. Luthi et M. Guélat, chef de service, en date du 15 janvier.

4. REPONSES AUX OPPOSITIONS ET REMARQUES

Opposition n° 1 : Jacques Loup - représenté par M^e Pierre-Alexandre Schleappi

Texte de l'opposition :

Dans un courrier du 9 novembre 2009, M. Loup fait opposition dans le cadre de la mise à l'enquête en formulant, entre-autre, les griefs suivants:

- Le PQ En Jonchets n'est pas abouti en ce qui concerne le régime des circulations
- La réalisation de parkings souterrains "cul-de-sac" a pour effet de faire passer l'entier de la circulation sur le chemin de la Tatironne et le chemin de Gravernay qui ne sont clairement pas adaptés à supporter un accroissement important de la circulation, lequel pourrait être diminué dans l'hypothèse où un transit serait possible à l'intérieur du périmètre du PQ entre le chemin de la Tatironne et la rue des Collèges.
- Il n'y a aucune raison que les habitants qui longent le chemin de Gravernay subissent les nuisances qui devraient être assumées pour une part par les habitants du nouveau secteur, lequel devrait prévoir un axe de transit par la rue des Collèges
- Le projet de PQ est en ce qui concerne les circulations contraire au Plan Directeur Communal, lequel prévoit que le chemin de la Tatironne est une route de desserte qui permettrait à une partie de la circulation de transiter par le Nord.

Réponse de la Municipalité

Lors de la séance de conciliation, une présentation exhaustive du projet et du concept des circulations ont permis d'éclaircir de nombreux points litigieux.

Il ressort que la Municipalité garantit, dans sa décision protocolée le 11 janvier 2010, que tant que les travaux du PPA Bussigny Ouest, principalement la route d'accès sud, ne seront pas réalisés :

- Les habitants du PQ En Jonchets pourront circuler tant par le nord (chemin de la Tatironne - rue du Jura) que par le sud (chemin de la Tatironne - chemin de Gravernay)
- Le PQ En Jonchets n'aura aucune emprise sur la parcelle no 1081, propriété de M. Jacques Loup.

Par courrier du 14 janvier 2010 adressé à la Municipalité, M^e. Schleppi fait savoir que ces dispositions correspondent à l'attente de son client et qu'ils n'ont plus de griefs à formuler relativement à ce PQ.

Opposition n° 2 : Gilbert Barraud

Texte de l'opposition :

Hauteur des bâtiments trop élevée par rapport aux constructions de St-Germain Nord. Les places de parc éventuelles prévues le long des parcelles 260 et 171 devront être enterrées.

Réponse de la Municipalité

Le projet propose une mesure d'utilisation du sol de 0.90, ce qui répond aux exigences du Plan directeur cantonal (PDCn) pour le développement d'un nouveau quartier à caractère urbain, dans l'agglomération lausannoise (Mesure A1 - localisation de l'urbanisation dans les centres). Le quartier "En Jonchets" représente un site stratégique de développement dans la continuité du tissu bâti de Bussigny.

Les gabarits de construction permettent de concrétiser cette mesure d'utilisation du sol. Ces gabarits maximaux sont fixés, attique compris.

L'implantation projetée des futurs bâtiments assure une espace libre de construction entre la partie Sud du quartier "En Jonchets" et les constructions existantes sises dans le quartier St-Germain Nord. Cet espace libre de construction est assuré par le biais de front d'implantation obligatoire, qui oblige le constructeur à accoler les constructions nouvelles aux abords directs de la future rue de quartier.

La hauteur des constructions projetées est dès lors adaptée au secteur et bien intégrée dans le tissu bâti de Bussigny. La hauteur définitive des constructions projetées et leur implantation seront effectives lors de l'enquête publique la demande de permis de construire, procédure durant laquelle un dossier complet et détaillé est consultable par les intéressés.

Suite à la séance de conciliation, M. Barraud a décidé de maintenir son opposition.

Opposition n° 3 : Francine Voinesco

Texte de l'opposition :

Concernant le pt. 3.2 du règlement du PQ: le cimetière est un lieu public qui concerne tout le village. Le PQ prévoit des bâtiments qui dépassent de 10 mètres le niveau du cimetière, ainsi qu'une densification des arbres devant celui-ci, ce qui contribue à enterrer le cimetière. Je demande qu'il soit préservé un corridor visuel qui permette de pouvoir conserver la vue sur le lac et les montagnes depuis le jardin du souvenir.

Réponse de la Municipalité

Le filtre vert, projeté entre le Nord du quartier "En Jonchets" et le cimetière, a pour but de créer une transition / cohabitation entre le nouveau quartier d'habitation et le cimetière, afin notamment de préserver la quiétude de ce lieu.

Il vise à préserver d'une part, l'intimité nécessaire au cimetière et à ses visiteurs et d'autre part, à offrir une qualité de vie aux habitants du futur quartier.

Ce filtre vert sera planté d'arbres, dont le nombre, les essences et la taille seront définis lors de la construction du quartier. Il ne créera pas de barrière visuelle opaque depuis le cimetière.

L'aménagement de ce filtre vert fait partie des objets inclus dans la demande de permis de construire, soumis à une procédure complète au cours de laquelle les intéressés peuvent venir consulter le détail du projet de réalisation.

Par ailleurs, le projet de plan de quartier "En Jonchets" propose une densité de construction qui répond aux exigences du Plan directeur cantonal (PDCn) pour le développement d'un nouveau quartier à caractère urbain, dans l'agglomération lausannoise (Mesure A1 - localisation de l'urbanisation dans les centres). Le quartier "En Jonchets" représente un site stratégique de développement dans la continuité du centre de Bussigny. Ceci implique une densité et une hauteur de construction minimales qui ne permettent pas d'assurer un dégagement visuel depuis le jardin du souvenir du cimetière du Bussigny.

Suite à la séance de conciliation, Mme Voinesco a décidé de maintenir son opposition.

Remarque n° 4 : Yves Drieu

Texte de la remarque :

Actuellement, beaucoup trop de trafic sur Gravernay. J'habite le rez à Gravernay N°6, de plein pied et en plein virage. J'ai énormément de nuisances, sans compter les risques encourus de retrouver un véhicule chez moi. De plus, cette zone 30 n'est pas du tout respectée. Ajouter du trafic et c'est l'enfer. Un surcroît de trafic deviendrait vite invivable sans compter les risques imposés aux familles.

Remarque n° 5 : Giuseppe Tolotta

Texte de la remarque :

Trop de trafic sur Gravernay

Remarque n° 6 : Raffaele Tolotta

Texte de la remarque :

Trop de trafic sur le chemin de Gravernay

Remarque n° 7 : Daniel Perret

Texte de la remarque :

1500 passages de véhicules par jour, par Tatironne sud à Gravernay, par St-Germain, est totalement peu réaliste. Le PQ en Jonchets n'assume pas ses problèmes de circulation, il les repousse sur des quartiers déjà surchargés. Il est impératif que le PQ soit coordonné avec le PPA de Bussigny-Ouest. Quant à bien bénéficier des infrastructures routières prévues dans le cadre de Bussigny-Ouest, coordination à nos yeux indispensable.

Remarque n° 8 : Eric Zingre

Texte de la remarque :

Remarque relative à l'accessibilité: veillez à créer le raccordement au réseau routier à l'ouest de St-Germain à court terme (dès les premières constructions du PQ), afin de résoudre les problèmes de connections avec le carrefour St-Germain - Gravernay, actuellement déjà dangereux. cf. Pt. 5.4 et 5.5 du rapport justificatif joint à la mise à l'enquête. Imaginez 1500 déplacements par jour passant par ce carrefour!

Remarque n° 9 : Françoise Mayor

Texte de la remarque :

Beaucoup trop de trafic en plus et en outre, on est venu s'installer à Bussigny presque à la campagne et vous voulez construire des immeubles derrière le notre. On a quitté Lausanne il y a 5 ans et ça va être pareil. On se plait ici, mais ces immeubles à venir sont trop près et trop grands. On a déjà des difficultés pour sortir du garage aux heures de pointe, alors avec de nombreuses voitures en plus, ce sera la cata.

Remarque n° 10 : Pietrina Tolotta

Texte de la remarque :

Il y aura trop de trafic sur Gravernay, déjà que maintenant, à certaines heures, il est impossible de sortir de Gravernay à cause du trafic. Après, ce sera impossible.

Remarque n° 11 : Pierrette Scherler

Texte de la remarque :

Secteur A: la hauteur du bâtiment qui est trop élevée par rapport au PPA Bussigny-Ouest (constructions contigües en dessus de la propriété de J. Loup).

Les places de stationnement prévues devront être enterrées afin que le bruit ne gêne pas trop les habitants du quartier sis de l'autre côté, soit les constructions contigües.

Remarque n° 12 : Evelyne de Reynier Wildi

Texte de la remarque :

J'incite fermement la Municipalité à se pencher sur les conséquences des nuisances du trafic sur Gravernay, le carrefour et sur St-Germain (a) pendant le chantier du ou des premiers secteurs (b) puis pendant les chantiers suivants, alors que le ou les premiers secteurs seront en service.

- ces voiries sont-elles adaptées à cette charge de trafic ?

- Pt. 5.5 du rapport justificatif: quand la Municipalité va-t-elle interdire à la circulation la partie amont de la Tatironne ? Quels éléments permettront-ils à la Municipalité d'entamer le projet de construction du raccordement sur le carrefour en aval du noyau villageois ?

Réponses de la Municipalité aux remarques n° 4 à 12

Les remarques concernent principalement la problématique des circulations dans la zone du PQ ainsi que sur St-Germain. La situation doit cependant être envisagée en deux volets:

1. Le PQ "En Jonchets" est réalisé
2. Le PPA Bussigny-Ouest est réalisé simultanément ou ultérieurement

Il faut d'abord relever que le PQ ne sera pas réalisé d'un seul tenant, mais que les travaux de construction et la mise en exploitation des divers bâtiments vont s'étager sur plusieurs années.

Afin d'éviter un engorgement et des problèmes de sécurité routière au niveau du chemin de Gravernay et ce, pendant la période des travaux de construction, la Municipalité

s'engage, dans la mesure du possible, à canaliser le trafic lourd en direction de la partie haute du chemin de la Tatironne.

1. Le PQ "En Jonchets" est réalisé

La circulation entrante et sortante du PQ sera répartie sur le chemin de la Tatironne, aussi bien vers le bas (Gravernay - St-Germain), que vers le haut (Jura - Sottelles - Condémine). Des aménagements routiers et de voirie devront être réalisés afin de sécuriser les piétons et permettre le croisement des véhicules dans la partie haute du chemin de la Tatironne.

2. Le PPA Bussigny-Ouest est réalisé simultanément ou ultérieurement

L'accès à la partie inférieure du PPA sera réalisé depuis un giratoire à bâtir à l'extrémité de la rue de St-Germain, à proximité du passage sous-voies. Une route de desserte sera construite dès ce giratoire en direction du nord. A terme, selon le règlement de ce PPA et sur la base des plans d'intention actuellement validés par différents préavis municipaux et les services de l'Etat (SDT), il faut relever que:

- Le bas du chemin de la Tatironne sera connecté à ce nouvel axe routier
- Le chemin de Gravernay sera condamné à l'intersection Tatironne - Gravernay
- Le haut du chemin de la Tatironne sera interdit au trafic automobile. Seuls subsisteront un cheminement piétonnier et un accès pour les véhicules de service et d'urgence.

Ces travaux signifient en clair une réduction drastique de la circulation sur le chemin de Gravernay, l'abolition du trafic sur le chemin de la Tatironne et une desserte du PQ En Jonchets, secteurs A à D, par la nouvelle route de desserte du PPA Ouest.

Au niveau du construit, la hauteur future des bâtiments n'est pas définie exactement; seuls les gabarits maximums et les aires d'implantation sont clairement définis par les urbanistes. Le travail architectural à venir devra trouver le meilleur compromis possible afin de respecter ces impératifs dans le cadre de l'utilisation optimale des possibilités de construction. (cf. également le Pt. 2.2 du présent document).

5. CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité de Bussigny-près-Lausanne vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE BUSSIGNY-PRES-LAUSANNE

- Vu le préavis municipal N° 02/2010 du 18 janvier 2010,
- Oui le rapport de la commission désignée pour étudier cette affaire,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

- D'adopter le plan de quartier "En Jonchets" et son règlement tels que mis à l'enquête
- D'approuver les réponses aux remarques et oppositions
- D'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches nécessaires pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant les instances
- De réserver l'approbation définitive du PQ "En Jonchets" par le Département compétent.

Nous vous remercions de la prise en considération de ce préavis et vous présentons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité
La vice-présidente :
C. Wyssa



La secrétaire :
F. Cuche

Responsable du préavis : M. Jean-Daniel Luthi, municipal

Annexe : Plans, vues et coupes du PQ "En Jonchets"
Règlement