



Commune de Bussigny

Municipalité

T. 021 706 11 20 • F. 021 706 11 39
greffe@bussigny.ch

AU CONSEIL COMMUNAL

1030 BUSSIGNY

Bussigny, le 9 mai 2016

**Préavis municipal N°09 / 2016
relatif au Plan partiel d'affectation "Mochettaz"**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

Dans les années 2000, plusieurs projets d'urbanisation ont débuté parallèlement dans le secteur de Bussigny au sud des voies ferrées, ce qui a amené la commune à mettre en œuvre en 2008 le Plan partiel d'affectation (PPA) Champel sur le secteur sud-ouest, d'une surface d'environ 13,5 hectares. Celui-ci comprenait trois zones d'affectation : la zone d'habitation de moyenne densité avec quatre tours de plus de 45 mètres de haut (rez+15 étages), la zone des activités artisanales et tertiaires, ainsi que la zone mixte d'habitation, d'activités tertiaires et commerciales.

A la suite du refus de la population de Bussigny par voie de référendum du PPA "Rue de l'Industrie" en septembre 2012, la Municipalité a revu les axes de son développement, à savoir : maîtrise de la croissance de la population arrêtée à +3'000 habitants en dix ans, restriction de la hauteur des bâtiments à 30 m et limitation du développement de la partie sud du territoire communal.

Les objectifs pour l'aménagement du secteur du PPA Champel ont été revus. Les terrains sont conservés en zone industrielle selon le plan des zones en vigueur, et seules les parcelles situées à proximité immédiate de la gare sont développées en zone mixte, donnant lieu à l'abandon du PPA Champel au profit du PPA Mochettaz, mis en œuvre par la commune.

Avant l'élaboration du PPA, une étude de faisabilité a été réalisée au printemps 2014.

Les plans d'affectation ont également évolué au fil du temps. En termes de bâtiments, ledit document ne présente pas de projets concrets de constructions, mais uniquement les aires de construction, les fronts d'implantation obligatoires, ainsi que les hauteurs maximales. Cette façon de procéder permet de dissocier la phase d'aménagement territorial (objet du présent préavis) de la phase de réalisation qui verra un ou plusieurs architectes proposer des projets répondant au cadre fixé et qui seront ultérieurement également soumis à l'enquête publique.

2. INTRODUCTION

2.1 Contexte

Le périmètre du PPA "Mochettaz" comprend la parcelle n° 2098 dans son entier et la partie Est de la parcelle n° 2095. Il est délimité au nord par les voies CFF, au Sud par le chemin de Mochettaz et à l'Est par le débouché du passage piétonnier sous voie.

Actuellement, les terrains compris dans le périmètre du PPA sont affectés à la zone industrielle par le plan général d'affectation du 22 janvier 1986.

Afin de pouvoir construire des logements dans ce périmètre, un changement d'affectation est nécessaire.

2.2 Situation générale

Le PPA "Mochettaz" se situe dans le site stratégique E2 "Arc-en-Ciel - Cocagne-Buyère" défini dans le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) 2007 et confirmé dans le PALM 2012.

Il fait également partie du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL), dans le Chantier 2 (étude sectorielle) "Secteur des voies ferrées CFF de Bussigny à Sébeillon".

Le PPA se trouve à proximité immédiate de la gare CFF. Il est également bien desservi par la ligne 702 des transports de la région Morges, Bière, Cossonay (MBC) et par les lignes n° 91 et 92 de l'autobus local de Bussigny (ALB) dont le service est assuré par CarPostal.

Le PPA respecte les principes d'urbanisation du PALM et du SDOL, à savoir, la mixité des affectations et une densification.

3. Projet

Le périmètre du PPA, d'une surface de 22'598 m², est affecté à la zone mixte d'habitation de forte densité, d'activités tertiaires, commerciales et artisanales.

Avec un indice d'utilisation du sol (IUS) de 2, il permet d'accueillir environ 700 habitants/emplois. 60 % des surfaces de plancher déterminantes (SPd) sont dédiées au logement dans l'aire de construction A uniquement. Dans l'aire de construction B, un bâtiment écran, d'une hauteur minimum de 10 m, sera édifié pour assurer une protection contre le bruit (OPB) et les accidents majeurs (OPAM).

Une aire d'espace public au débouché du passage sous voie sera aménagée sous forme de place, de manière à relier la place de la Gare au chemin du Vallon.

Le long du chemin de Mochettaz, un front bâti obligatoire discontinu a été créé, afin de lui assurer un caractère urbain. Les rez-de chaussée bordant ce chemin et la future place publique devront être affectés à un autre usage que l'habitation.

La cote maximale des constructions est de 30 m.

L'accès véhicules se trouve dans l'aire d'accès et de verdure arborisée, à l'ouest du PPA. Les parkings seront localisés dans l'aire de construction B et les places seront couvertes.

Une aire de verdure non arborisée a été définie le long des voies CFF afin de permettre l'accès aux véhicules de secours en cas d'accident ferroviaire.

Une servitude publique de passage à pied et d'usage de place sera inscrite au registre foncier.

En parallèle au projet du PPA Mochettaz, les terrains inclus dans son périmètre ont fait l'objet de négociations foncières. Des promesses de vente conditionnelle et constitutions de droit d'emption ont été signées entre les deux propriétaires actuels et le promettant acquéreur.

4. PROCEDURES

4.1 Concertation

L'élaboration du PPA "Mochettaz" est le résultat d'une concertation entre la Municipalité de Bussigny, sa commission d'urbanisme, les mandataires, les propriétaires et les services de l'Etat de Vaud.

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) et aux attentes citoyennes.

Finalement et conformément à l'article 3 LATC (Loi sur l'Aménagement du Territoire et les Constructions), une séance d'information publique a eu lieu le 16 mars 2016, pendant la procédure d'enquête publique. L'information a été également dispensée par la distribution d'un tous-ménages adressé à l'ensemble des habitants et sociétés de Bussigny.

4.2 Examens préalables

Les Services concernés de l'Etat de Vaud ont examiné le PPA "Mochettaz" - comprenant le plan technique et le règlement, le rapport justificatif selon l'article 47 OAT et ses annexes - conformément à l'article 56 LATC. Le rapport d'examen préalable a été envoyé à la Municipalité de Bussigny en date du 12 juin 2015.

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 fait l'objet d'un ultime contrôle par le Service du Développement Territorial (SDT) en date du 29 septembre 2015.

4.3 Convention d'équipement

Une convention entre la Municipalité et les propriétaires actuels et futurs a été signée le 31 août 2015 devant notaire, afin de régler les points suivants :

- L'aménagement d'une servitude publique de passage à pied et d'usage, à charge exclusive des propriétaires, l'entretien étant assuré par la commune.
- L'alimentation en électricité avec une amenée de courant à charge de la commune.
- Les infrastructures d'éclairage du futur quartier, à charge des propriétaires, sauf pour le chemin de Mochettaz. La commune assumera les frais de consommation de courant, ainsi que l'entretien des installations construites au droit des aménagements faisant l'objet de la servitude publique de passage à pied et d'usage.

- Le raccordement des canalisations des eaux claires et usées.
- Le raccordement de l'alimentation en eau.
- L'obligation de construire 8 % de logements d'utilité publique (selon décision municipale).
- La taxe relative à l'équipement communautaire (selon règlement communal).
- La facturation des frais d'établissement du PPA au promettant acquéreur.

4.4 Enquête publique

Le PPA "Mochettaz " a été soumis à l'enquête publique du 27 février au 29 mars 2016, conformément à l'article 57 LATC. Dans ce même délai, le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT et ses annexes ont été mis en consultation publique.

Parallèlement, le plan relatif à la création de la servitude publique de passage à pied et d'usage a été mis à l'enquête publique aux mêmes dates.

Au terme de cette enquête, une unique opposition a été enregistrée.

REPONSE A L'OPPOSITION

Opposition de DEBU, groupe d'intérêts pour un développement raisonnable, représenté par Mme Yvette Barraud

Dans un courrier du 22 mars 2016, l'association DEBU formule l'opposition suivante :

"Suite aux informations concernant la mise à l'enquête de ce quartier et aux différentes craintes qui nous sont parvenues, nous avons décidé de déposer une opposition dans l'intérêt collectif des habitants de toute la commune.

Celle-ci porte sur la hauteur du bâtiment situé le long de la voie CFF et qui vous est imposée par l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs. Une hauteur minimale de 10 mètres est exigée et le règlement communal vous permet d'accorder une autorisation jusqu'à 30 mètres. Cette construction sur la parcelle 2098 d'une longueur de près de 200 mètres serait une balafre dans le paysage et renforcerait encore le sentiment d'une séparation entre le sud et le nord de notre commune.

Nous vous demandons, par la présente, de ne pas autoriser une construction de plus de 10 (dix) mètres de haut pour ce bâtiment, de l'inscrire dans le règlement du préavis qui sera soumis au Conseil Communal, pour que cette exigence fasse partie du concours d'architecture".

Réponses de la Municipalité

En préambule, la Municipalité tient à rappeler les données ci-après.

L'article 19 du règlement du PPA "Mochettaz" interdit dans l'aire de construction B, attenante aux voies CFF, tout logement. Or, les surfaces d'activités, qui pourraient prendre place dans cette aire, seraient inférieures à 40 % des surfaces de plancher déterminantes, étant donné que, dans l'aire de construction A, un minimum de 60 % de logements est requis et que les rez-de-chaussée le long du chemin de Mochettaz et sur la place publique ne peuvent pas recevoir d'habitations. De ce fait, un bâtiment de 160 mètres de long par 30 mètres de haut ne verra jamais le jour, car il présenterait un excédent de surfaces de plancher déterminantes. La Municipalité, en fixant une hauteur de 30 mètres dans cette aire, a voulu laisser la possibilité d'avoir ponctuellement un corps émergeant du reste du

volume construit, étant donné qu'un concours d'architecture va être organisé par le futur constructeur.

Afin de répondre à votre préoccupation, l'alinéa 1 de l'article 21 du règlement a été modifié comme suit :

"La hauteur des constructions est limitée à 15 m. Ponctuellement, celle-ci peut être dépassée jusqu'à 30 m sur 30 % de la longueur du front d'implantation continu obligatoire défini sur le plan."

5. CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité de Bussigny vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE BUSSIGNY

- Vu le préavis municipal N°09/2016,
- Vu le rapport de la commission désignée pour étudier cette affaire,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

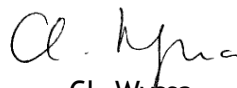
DECIDE

- D'adopter le plan partiel d'affectation "Mochettaz" tel que présenté par la Municipalité
- D'approuver la réponse à l'opposition
- 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 PPA "Mochettaz" par le Département compétent.

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

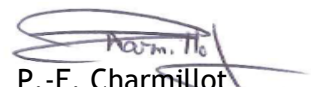
Au nom de la Municipalité

La syndique :


Cl. Wyssa



Le secrétaire :


P.-F. Charmillot

Municipal responsable : M. Jean-Daniel Luthi

Annexe : Plan du PPA "Mochettaz" et son règlement

Ce préavis sera traité lors de la séance du Conseil communal du 24 juin 2016.

Séance de la commission du développement territorial : lundi 6 juin à 20h15 à la salle Champel de l'administration communale.