PPA "MAJESTIC-ALCO"

COMMUNE DE CHAVANNES-PRES-RENENS

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

Approuvé par la Municipalité de Chavannes-près-Renens dans sa séance du : **27 avril 2015**

Le Vice-Syndic : Jean-Pierre Rochat — La Secrétaire, Viviane Tournier

Soumis à l'enquête publique du **13 mai** au **11 juin 2015**

Le Vice-Syndic : Jean-Pierre Rochat — La Secrétaire, Viviane Tournier

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du : **8 octobre 2015**

Le/la Président(e) — Le/la Secrétaire

Approuvé préalablement par le Département compétent **22 JUIN 2016**

Le/la chef du Département

CERTIFIE CONFORME
Service du développement territorial

Mis en vigueur le : **22 JUIN 2016**

conception : **farra&fazan** architectes epfl sia urbanistes fsu

développement :

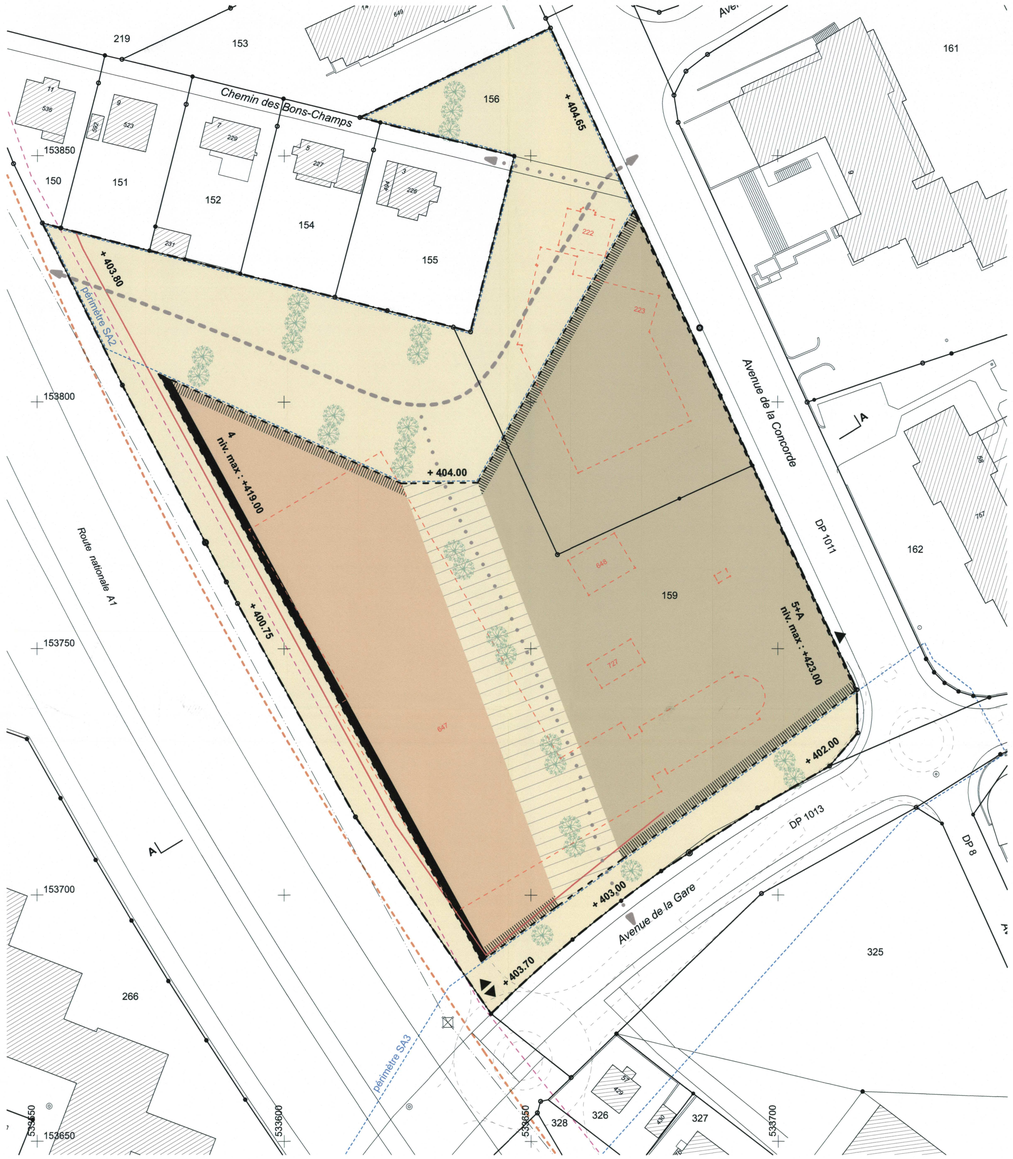
farra & zoumboulakis architectes Sàrl
av. de l'Avant-Poste 5 CH - 1005 Lausanne
t. +41 21 601 55 77 f. +41 21 601 55 76 info@farralakis.ch

Date: 12.04.2012
Modifié le: 08.05.2015
Dessiné par: mm
Echelle: 1/500

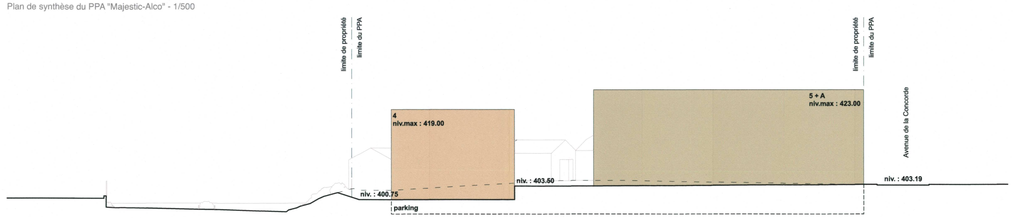
Base cadastrale établie par :
Bureau RESO Vaud Sàrl
rue des Métiers 2 - CH 1008 Prilly
t. 021 625 90 80 f. 021 625 92 76 admin@reso-prilly.ch

Signature
RESO Vaud Sàrl
Rue des Métiers 2, 1008 Prilly
Tél. 021 625 90 80 - Fax 021 625 92 76
www.reso-prilly.ch / admin@reso-prilly.ch

Parcelle	Propriétaire	Surfaces
156	Alco SA	3'575 m²
159	CP de la Concorde Sàrl	11'836 m²
	Total	15'411 m²



Plan de synthèse du PPA "Majestic-Alco" - 1/500



Coupe transversale AA - 1/500

CONTEXTE

- périmètre du PPA
- 159 — parcellaire existant
- 533600 — grille de coordonnées géographiques coord. moy. X : 533650 Y : 153800
- bâtiment existants
- ligne à haute tension 50 kV
- distance ORNI à la ligne ht 50 kV
- alignement des constructions à l'autoroute, mis en vigueur le 20 septembre 1961 (tracé à titre indicatif)
- nouvel alignement des constructions à 25m de l'axe de l'autoroute (en dérogation à celui de 1961)

AMENAGEMENTS

- 647 — bâtiment à démolir à terme et n° ECA
- périmètre des constructions enterrées
- alignement obligatoire des constructions
- front obligatoire des constructions
- 0 + A — nombre d'étages + attique
- 419.00 — niveau d'altitude max.
- arborisation (à titre indicatif)
- + 403.80 — altitude moyenne de l'espace public
- périmètres des espaces publics SA2 et SA3 du PDL "Concorde" (à titre indicatif)

AFFECTATIONS

zone mixte d'activités et de logements :

- aire d'activités
- aire d'habitation de moyenne densité
- aire de mouvement
- aire d'aménagement extérieur

MOBILITE

- sortie parking souterrain (à titre indicatif)
- entrée / sortie parking souterrain (à titre indicatif)
- cheminements piétons publics (tracé à titre indicatif)
- axe public de mobilité douce "nord-sud" (tracé à titre indicatif)
- futur carrefour avenue de la Gare/voie de raccordement à l'autoroute (tracé à titre indicatif)

I. DISPOSITIONS GENERALES

art.01 Périmètre du PPA
Les dispositions du PPA s'appliquent au périmètre figuré sur le plan de situation à l'échelle 1: 500.

art.02 Affectation
Le PPA «Majestic - Alco » est destiné à promouvoir l'aménagement des parcelles 156 et 159 de la commune de Chavannes-près-Renens. Il vise prioritairement à :

- mettre en œuvre les objectifs du PDL «Concorde» qui constitue la référence des aménagements spatiaux du périmètre,
- affecter l'ensemble du périmètre en zone mixte d'activités et d'habitation de moyenne densité permettant le développement de nouvelles constructions. Cette zone mixte inclut :

- une aire d'activités (comprenant des équipements (para) –publics)
- une aire d'habitation de moyenne densité
- une aire d'aménagement extérieur
- une aire de mouvement

II. DONNEES URBANISTIQUES

II.1 ELEMENTS DU PAYSAGE

art.03 Principe
Préalablement à toute demande de permis de construire, un plan des aménagements extérieurs, pour "l'aire d'aménagement extérieur" et / ou "l'aire de mouvement", à l'échelle du 1:200, sera établi et soumis à la commune pour approbation. La commune fixera les conditions de mise en œuvre (coordination, étapes de réalisation, matérialisation, etc.).

Les aménagements paysagers seront constitués d'essences d'arbres et d'arbustes indigènes en station afin de participer à l'écologie urbaine.

Les surfaces non construites dans l'aire d'habitation de moyenne densité et dans l'aire d'activités comprendront des surfaces à vocation écologique comme par exemple des prairies fleuries et / ou des plantations d'arbres et buissons d'essences indigènes.

art.04 Aire d'aménagement extérieur
L'ensemble des surfaces en dehors des aires d'activités et d'habitation de moyenne densité est inconstructible à l'exclusion d'éléments en relation avec les constructions souterraines (sorties piétonnes de parking, etc.) ou la mobilité douce (stationnement pour cycles, etc.).

L'arborisation sera mise en place de manière à assurer un filtre entre les habitations et les activités situées le long de l'autoroute.

Les aménagements doivent tendre à l'équilibre entre les surfaces minérales et végétales (ces dernières représentant 20% minimum des surfaces extérieures).

L'utilisation de revêtements perméables aux eaux pluviales comme les pavés drainants, les grilles-gazon et les revêtements en gravier/ concassé, doit être encouragée partout où cela est techniquement faisable : notamment pour les cheminements piétons secondaires, les accès de service (y compris livraison), etc.

art.05 Aire de mouvement
La partie Nord de l'aire de mouvement (périmètre SA2 du PDL « Concorde ») a pour vocation l'aménagement d'un espace collectif multifonctionnel associant la notion de carrefour de mobilité douce, de places de rencontre, terrasses et d'aires de jeux et de loisirs doux. A l'intérieur du périmètre SA2 l'usage de cette aire est public.

L'aire est inconstructible à l'exclusion des aménagements en relation avec sa vocation de dégagement, de circulation des modes doux et des véhicules de service (y compris secours et livraison), d'accès au stationnement (des cycles et des véhicules à moteur), d'espaces collectifs (places de jeux et zones de détente).

La matérialisation et le traitement des cheminements de mobilité douce et des accès pour les véhicules privés doit garantir une interface fonctionnelle et de qualité avec les piétons tout en respectant les normes VSS en vigueur.

Les places de jeux, de repos et de détente seront dimensionnées de manière à répondre aux besoins du quartier, notamment en superficie des places de jeux, typologies des installations, aires de repos ou places de pic-nic.

Les terrasses liées à des activités commerciales aux rez-de-chaussée des bâtiments sont autorisées.
Les revêtement perméables type gazon, grille-gazon, pavé-drainant, gravier/concassé doivent être favorisés.

L'arborisation figurant sur le plan est indicative quand à sa position, mais impérative dans sa réalisation. Les plantations seront effectuées avec une essence indigène unique de préférence en pleine terre. Des plantations complémentaires, visant à diversifier les typologies des plantations, et tout aménagement favorisant la biodiversité urbaine est encouragée (gazon extensif, pièce d'eau naturelle, aide à la nidification, etc.).

II.2 ELEMENTS DU BATI

art.06 Bâtiments à démolir
Tous les bâtiments à démolir légendés comme tel sur le plan pourront être conservés et maintenus dans leurs gabarits actuels. En cas de transformation, agrandissement, reconstruction, les dispositions prévues par l'article 80 LATC sont applicables.

art.07 Aire d'habitation de moyenne densité
Les nouveaux bâtiments dans l'aire d'habitation sont principalement affectés au logement. Les niveaux inférieurs de ces bâtiments sur rue accueillent en priorité des activités moyennement gênantes et compatibles avec l'habitation. Les activités à faible génération de trafic seront de type services ou commerces de proximité.

Pour les bâtiments, l'ordre peut être contigu ou non contigu.

art.08 Aire d'activités
Dans l'aire d'activités, les nouveaux bâtiments situés parallèlement à l'autoroute constituent un ensemble cohérent, conforme aux objectifs du PDL «Concorde», formant un socle continu de protection au bruit pour les bâtiments situés à l'intérieur de la zone. L'ordre est contigu pour les bâtiments le long de l'autoroute.

Les activités acceptées sont de type tertiaire, artisanal, para-hôtelier, (para)-public, commercial (de proximité et/ou sans incidence sur la génération de trafic). Toutefois en raison des risques liés aux transports de matières dangereuses sur l'autoroute (OPAM), les usages destinés à des personnes sensibles ou difficiles à évacuer doivent être évités ou faire l'objet de mesures constructives, typologiques et organisationnelles spécifiques afin de limiter le risque en cas d'accident majeur.

Dans ce cas, une étude détaillée doit être fournie lors de l'élaboration des projets de constructions faisant l'objet de demande de permis de construire. Celle-ci a pour but de montrer et vérifier que des mesures adaptées de réduction de l'exposition aux risques d'accident majeurs sont prises.

L'ordre est contigu pour les bâtiments le long de l'autoroute.

art.09 Fronts et alignements obligatoires des constructions
Conformément aux principes mis en place par le PDL « Concorde », un alignement obligatoire des constructions est défini sur l'Avenue de la Gare, ainsi qu'en bordure des espaces publics SA2 et SA3. Le tracé est celui figurant sur le plan. En rez-de-chaussée des bâtiments, cet alignement peut-être interrompu (notamment pour l'aménagement des accès aux parkings souterrains).

Le long de l'autoroute, un front obligatoire des constructions est mis en place. Son but est de protéger "l'aire d'habitation de moyenne densité et d'activités" des nuisances de l'autoroute. Son tracé est celui figurant sur le plan.

art.10 Implantation des constructions et gabarits
Tous les nouveaux bâtiments doivent s'inscrire à l'intérieur des aires d'activités et d'habitation de moyenne densité définies par le plan.

Les gabarits des bâtiments sont définis par les coupes. Pour chaque aire constructible, la cote d'altitude et le nombre de niveaux maximum sont précisés.

Les attiques doivent être implantés à l'intérieur de l'aire d'habitation de moyenne densité mentionnée sur le plan, à une distance d'au moins 2m en retrait des façades de chaque bâtiment. Les attiques ne sont pas autorisés pour l'aire d'activités.

Une tolérance de 0.50 m en dehors desdites aires peut être admise pour des éléments de façade tels que corniche ou avant-toit.

La hauteur des rez-de-chaussée des bâtiments de l'aire d'habitation est fixée à 4m minimum.

art.11 Surface brute de plancher (SBP)
Le présent plan partiel d'affectation autorise un maximum de 19'790 m2 de SBP, dont 60% doit être affectée à l'habitation et 40% aux activités. Une dérogation de +/- 10% sur la répartition ci-dessus peut être admise en fonction du projet proposé.

art.12 Toitures
Pour chaque zone, la forme, la pente et les matériaux sont libres. Les superstructures techniques peuvent être construites en dehors des gabarits autorisés (cheminées, escaliers, ventilation, etc.). Leur impact devra être réduit au minimum techniquement admissible et leur traitement architectural devra être particulièrement soigné.

Les toitures plates non accessibles seront végétalisées de manière extensive en suivant les recommandations de l'office fédéral de l'environnement (OFEV) contenu dans la publication « Toits végétalisés » (cahier de l'environnement n°216, 1995).

art.13 Balcons
Les balcons sont autorisés. Ils doivent être inscrits à l'intérieur des aires des constructions.

art.14 Dépendances et constructions souterraines
Les dépendances de peu d'importance, au sens de l'art. 39 RLATC, sont autorisées dans "l'aire d'activités" et dans "l'aire d'habitation de moyenne densité et activités".

Les constructions souterraines doivent s'inscrire à l'intérieur du périmètre des constructions enterrées figuré sur le plan, leur implantation ainsi que le nombre d'étage sont libres. Elle doivent assurer la continuité des aménagements extérieurs en surface et peuvent dépasser au maximum d'1m du terrain naturel.

Elles doivent être recouvertes de matériaux perméables et faciliter la rétention des eaux de pluie.
Les dispositifs d'accès aux constructions souterraines doivent être limités au minimum techniquement indispensable.

art.15 Locaux semi-enterrés
Les locaux semi-enterrés situés en front d'autoroute peuvent être affectés à des activités commerciales et de bureaux (de proximité et/ou sans incidence sur la génération de trafic). Le traitement architectural de ces locaux doit répondre au caractère d'un front bâti continu.

III. CIRCULATION ET STATIONNEMENT

III.1 CIRCULATION

art.16 Accès parking
L'accès au parking souterrain doit être réalisé sur l'avenue de la Gare. Au besoin, une sortie sur l'avenue de la Concorde est tolérée à condition que celle-ci soit placée le plus près possible du carrefour "Gare-Concorde".

Un accès au parking souterrain doit être réalisé sur l'avenue de la Gare, depuis le carrefour « avenue de la Gare/Voie de raccordement autoroute » projeté.

III.2 STATIONNEMENT

art.17 Places de stationnement voitures de tourisme
Le calcul des besoins en places de stationnement pour les voitures de tourisme doit se conformer aux normes VSS en vigueur (norme VSS 640 281).

A l'exception des places de stationnement de courte durée ou destinées aux personnes à mobilité réduite, qui pourront être aménagées en surface le long de l'avenue de la Gare et du front autoroutier, les places de stationnement seront réalisées en souterrain, à l'intérieur du périmètre des constructions enterrées.

art.18 Places de stationnement vélos
Le calcul des besoins en places de stationnement pour les vélos doit se conformer aux normes VSS en vigueur (norme VSS 640 065). Leur localisation sur le site devra être garantie et leurs aménagements sécurisés, aisément accessibles et, dans la mesure du possible, abrités.

art.19 Places de stationnement deux-roues motorisés
Le nombre de places de stationnement pour les deux-roues motorisés correspondra au minimum à 10% du nombre de places définis pour les voitures.

La réalisation du stationnement en surface pour les cycles et les cyclomoteurs est autorisée sur l'ensemble de l'aire de mouvement. Leur nombre est à limiter le long de l'avenue de la Gare.

III.3 PIETONS

art.20 Cheminements piétonniers publics
Les cheminements piétonniers fixés en plan sont ouverts en tout temps à la collectivité. Leur création est obligatoire, leur continuité impérative et leur tracé indicatif.

IV. TRAVAUX COLLECTIFS

art.21 Frais d'équipement du secteur
La participation des propriétaires aux frais d'équipements est fixée par voie conventionnelle.

V. ENVIRONNEMENT

art.22 Degré de sensibilité au bruit
En application de l'article 43 de l'Ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité au bruit (DS) III est attribué à l'ensemble du plan partiel d'affectation «Majestic-Alco».

art.23 Bruit du trafic routier et des activités
Il existe des risques de dépassement des exigences de l'OPB en ce qui concerne le bruit routier (en particulier les façades exposées à l'autoroute et à l'avenue de la Gare). Des mesures de protection ou des dispositifs architecturaux adéquats devront être mis en œuvre afin de respecter les exigences de l'OBP (par exemple façades double-peau).

Afin de limiter les nuisances du bruit liées au trafic routier, et de respecter les prescriptions de l'OPB, le développement de l'aire d'activité est prioritaire sur celui de l'aire d'habitation de moyenne densité.
Toute demande de permis de construire sera accompagnée par une étude acoustique détaillée en ce qui concerne le bruit du trafic routier, démontrant le respect des valeurs limites d'exposition et l'efficacité des mesures de protection. Cette ou ces études devront être approuvées par le service compétent avant l'octroi ou du des permis de construire.

Les nuisances sonores des activités extérieures (place de jeux, terrasses) sur le voisinage devront être évaluée lors des demandes de permis de construire et, le cas échéant, limitées par des mesures constructives ou des mesures d'exploitation (exploitation saisonnière, horaire, type d'établissement public).

art.24 Protection contre les rayonnements non-ionisants
Les bâtiments devront respecter l'Ordonnance fédérale du 23 décembre 1999 sur la protection des rayonnements non ionisants (ORNI), ainsi que l'Ordonnance sur les lignes électriques du 30 mars 1994 (OLEI).

art.25 Energie et environnement
L'utilisation d'agents énergétiques à faibles émissions de polluants atmosphériques doit être incitée pour satisfaire les besoins en chaleur ainsi que la réalisation de bâtiments dont les performances thermiques permettent de s'approcher des valeurs cibles selon la norme SIA 380/1.

art.26 Eaux pluviales
Une gestion des eaux de pluies est indispensable sur la totalité du périmètre du PPA. Il est nécessaire de laminer les eaux pluviales par infiltration partielle ou complète, respectivement par rétention avec un débit de rejet limité à 20 l/s.ha.

VI. DISPOSITIONS FINALES

art.27 Dispositions complémentaires
Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions fédérales, cantonales et communales sont applicables.

art.28 Dérogations
La Municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions des plans et du présent règlement dans les limites prévues par l'article 85 LATC.

art.29 Abrogation
Le présent plan annule, à l'intérieur de son périmètre, toutes dispositions antérieures qui lui sont contraires.

art.30 Entrée en vigueur
Le présent plan partiel d'affectation et son règlement d'application entrent en vigueur par décision du Département compétent.

Schéma des affectations (à titre indicatif) - 1/2500

- Périmètre du PPA " Majestic-Alco"
- Zone mixte : habitation de moyenne densité et activités