



## COMMUNE DE CHAVANNES-PRES-RENEIS

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION  
"MAJESTIC - ALCO"

RAPPORT SUR LE PROCESSUS  
D'AMENAGEMENT ARTICLE 47 OAT

**Document consultation publique**

PARCELLES :  
156 - 159

PROPRIETAIRES :  
ALCO SA  
CP de la Concorde Sàrl

---

CONCEPTION :  
**FARRA&FAZAN** architectes epfl sia urbanistes fsu

DEVELOPPEMENT :  
**farra & zouboulakis** architectes  
Av. de l'Avant-Poste 5 - CH 1005 Lausanne  
Tél. 021 601 55 77 Fax. 021 601 55 76  
E-mail : info@farralakis.ch

Lausanne, le 20 avril 2015

# SOMMAIRE

---

<b>1. PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1 Objectifs du PPA</b>	<b>3</b>
1.1.1 Intentions de la Commune	3
1.1.2 Etat existant, situation foncière, plan	3
<b>1.2 Conformité avec les planifications de rangs supérieurs</b>	<b>5</b>
1.2.1 Plan directeur cantonal (PDCn)	5
1.2.2 Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)	7
1.2.3 Chantiers du SDOL	8
1.2.4 Plan général d'affectation communal (PGA)	9
1.2.5 Plan directeur communal, secteur sud	9
1.2.6 Plan directeur localisé "Concorde"	10
<b>1.3 Chronologie</b>	<b>11</b>
<b>1.4 Composition du dossier de PPA</b>	<b>11</b>
<b>2. RECEVABILITE DU PROJET</b> .....	<b>12</b>
<b>2.1 Acteurs du projet</b>	<b>12</b>
<b>2.2 Information, concertation, participation</b>	<b>12</b>
<b>2.3 Etat de l'équipement</b>	<b>13</b>
<b>3. JUSTIFICATION</b> .....	<b>14</b>
<b>3.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir</b>	<b>14</b>
3.1.1 Périmètre du plan d'affectation et aire d'étude	14
3.1.2 Disponibilité du site	15
3.1.3 Caractéristiques du futur projet	16
3.1.4 PPA "Majestic-Alco"	17
<b>4. CONFORMITE DU PROJET</b> .....	<b>18</b>
<b>4.1 Protection du milieu naturel</b>	<b>18</b>
4.1.1 Espace collectif	18
4.1.2 Traitements paysagers	18
<b>4.2 Création et maintien du milieu bâti</b>	<b>19</b>
4.2.1 Inscription territoriale	19
4.2.2 Urbanisation et transports	19
4.2.3 Principes généraux d'organisation spatiale	20
<b>4.3 impacts sur l'environnement</b>	<b>21</b>
4.3.1 Mobilité	21
4.3.2 Environnement	22
<b>5. INTERETS ET COORDINATION DU PROJET</b> .....	<b>25</b>
<b>5.1 Coordination foncière</b>	<b>25</b>
5.1.1 Analyse foncière	25
5.1.2 Faisabilité foncière	25
<b>5.2 Procédure</b>	<b>26</b>
5.2.1 Coordination et présentation	26
5.2.2 Etat de la procédure	26
<b>6. ANNEXES</b> .....	<b>27</b>
<b>Illustration du bâti</b>	<b>27</b>
<b>Illustrations des espaces publics et traitements paysagers</b>	<b>30</b>
<b>Notice d'impact sur l'environnement (séparée)</b>	
<b>Volet circulation et mobilité de la notice d'impact sur l'environnement (séparé)</b>	

# 1. PREAMBULE

---

## 1.1 Objectifs du PPA, intentions de la Commune

### 1.1.1 Objectifs du PPA, intentions de la Commune

Le territoire du projet se trouve actuellement affecté en zone industrielle, d'après le PGA de Chavannes-près-Renens de mars 1989. Son futur développement en zone mixte correspond aux objectifs de développement communal.

Il contribue notamment à la mutation et à la densification des zones industrielles au cœur de la ville et réalise le lien entre les nouveaux quartiers et la ville existante.

### 1.1.2 Etat existant, situation foncière, plan

Les parcelles incluses dans le plan partiel d'affectation "Majestic-Alco" définissent un territoire clairement délimité sur la commune de Chavannes-près-Renens :

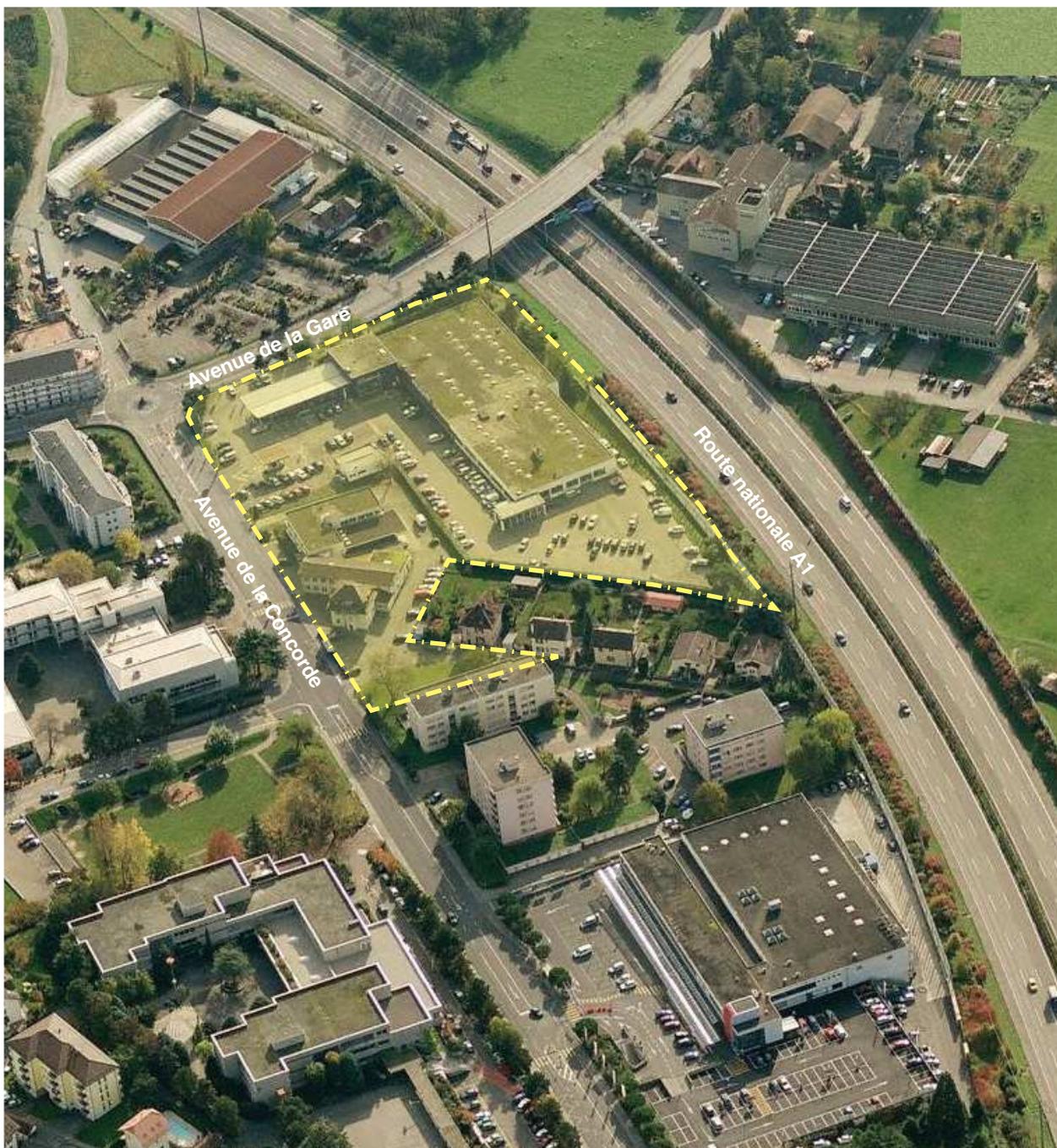
- à l'Ouest, par la route nationale A1 (image 1, p.4)
- au Sud, par l'Avenue de la Gare (image 2, p.4)
- à l'Est, par l'Avenue de la Concorde (image 3, p.4)



Périmètres d'étude

# 1. PREAMBULE

---



Périmètre du PPA



Vues des limites du site

# 1. PREAMBULE

---

## 1.2 Conformité avec les planifications de rangs supérieurs

### 1.2.1 Plan directeur cantonal (PDCn)

Le nouveau Plan directeur cantonal est entré en vigueur le premier août 2008 (l'Adaptation 1 du volet opérationnel est quant à elle en vigueur depuis le 1er décembre 2011), remplaçant ainsi le Plan directeur cantonal de 1987. Le PPA "Majestic-Alco" intègre et se conforme aux stratégies, lignes d'actions et mesures suivantes :

- *Stratégie A : Coordonner mobilité, urbanisation et environnement*

#### Lignes d'actions

##### A1 LOCALISER L'URBANISATION DANS LES CENTRES

*"Le développement des centres s'appuie en particulier sur la valorisation du potentiel inutilisé dans les zones à bâtir et/ou sur une densification sélective, qui favorise la mixité et la flexibilité des usages."*

##### A2 DEVELOPPER UNE MOBILITE MULTIMODALE

L'accessibilité du futur quartier en transports collectifs (TC), notamment par rapport au métro M1 à la gare de Renens, ainsi que par rapport à la future sortie d'autoroute de Chavannes-près-Renens, confère au site un très fort potentiel d'urbanisation pour le centre de la localité et de l'agglomération.

L'excellente desserte du PPA en TC et réseau de mobilité douce permettent de réduire fortement la génération de trafic individuel motorisé ainsi que le nombre de places de stationnement.

D'autre part, le PPA favorise une forte mixité avec une densité importante mais en conformité avec les objectifs de développement d'un tel site (conforme aux planifications régionales).

##### A3 PROTEGER L'HOMME ET L'ENVIRONNEMENT CONTRE LES RISQUES LIES AUX ACTIVITES HUMAINES

#### Mesures, dont :

##### A22 RESEAUX ROUTIERS

Le PPA prend en compte les planifications routières et les développements urbains en cours et à venir avec leur temporalité respective (raccordement à la future la jonction de sortie d'autoroute, plans de quartiers voisins) afin d'optimiser et coordonner les impacts sur le trafic privé et les transports publics.

##### A23 MOBILITE DOUCE

*"Le Canton encourage les déplacements à pied et en deux roues non motorisés, surtout à l'intérieur des agglomérations, à proximité des centres (...) Il s'agit d'offrir la possibilité d'utiliser les moyens de déplacement doux en toute sécurité et par des cheminements conviviaux."*

Le PPA met l'accent sur la mobilité douce (piétonne et deux-roues) au travers des divers aménagements collectifs projetés en particulier par l'intégration de l'axe majeur de mobilité douce nord / sud au centre du nouveau quartier.

##### A32 NUISANCES SONORES

Le PPA prévoit l'implantation d'un socle d'activités de 4 niveaux préservant ainsi le cœur de l'îlot et les futurs bâtiments affectés aux logements des nuisances sonores générées par le trafic autoroutier.

##### A35 RAYONNEMENT NON IONISANTS

*"Les autorités ne définissent de nouvelles zones à bâtir que là où les valeurs limites de l'installation au sens de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) sont respectées ou peuvent l'être grâce à des mesures de planification ou de construction. Sont à considérer les installations existantes ainsi que les projets établis conformément au droit de l'aménagement du territoire."*

Le PPA prend en compte la présence d'une ligne à haute tension le long de l'autoroute et définit l'implantation des aires constructibles conformément aux exigences de l'ORNI et de l'OLEI.

- *Stratégie B : Renforcer la vitalité des centres*

#### Lignes d'actions

##### B3 STIMULER LA CONSTRUCTION DE QUARTIERS ATTRACTIFS

*"Il (le Canton) soutient en priorité la construction de logements en habitat collectif (...), Il encourage la mixité des affectations ainsi que la mixité sociale. Il promeut la recherche de qualité pour les espaces publics en général (...)."*

#### Mesures, dont :

##### B33 AFFECTATIONS MIXTES

*"Le Canton soutient la mixité des affectations dans les centres sur la base des principes suivants :*

- *associer le développement de l'habitat, des activités*

# 1. PREAMBULE

---

## 1.2 Conformité avec les planifications de rangs supérieurs

*économiques compatibles et des équipements publics ;*

*- associer des affectations compatibles ayant une sensibilité au bruit différenciée"*

Le projet permet de requalifier un secteur industriel en quartier privilégiant la mixité, répondant ainsi aux besoins en logements de la Commune. Il soutient le développement de l'économie locale en offrant des surfaces d'activités (principalement tertiaires) attractives.

### *B34 ESPACES PUBLICS*

*"Le Canton encourage la valorisation des espaces publics dans les centres sur la base des principes suivants :*

*- améliorer la multifonctionnalité et la sécurité des espaces publics (...);*

*- assurer la coordination des espaces publics avec les réseaux de cheminements piétonniers et cyclistes et les équipements publics ;*

*- favoriser les usages multifonctionnels favorables au dynamisme économique et social ; (...)*

*- valoriser et mettre en réseau les objets naturels existants localisés dans les espaces publics (par exemple parcs, ...), et faciliter l'accès aux espaces naturels proches des centres (...)."*

Le présent PPA aménage un important espace public à l'intérieur de son périmètre d'étude et prévoit également l'aménagement d'un espace public sur l'Avenue de la Gare suivant en tous points les caractéristiques énumérées ci-dessus.

- *Stratégie D : Valoriser le tissu économique*

### *Lignes d'actions*

#### *D1 FACILITER L'ACCUEIL DES ENTREPRISES ET SOUTENIR LE TISSU ECONOMIQUE EXISTANT*

##### *Mesures, dont :*

#### *D11 POLES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE*

*"Le Canton poursuit et développe la politique des pôles de développement économique. Il conduit son intervention dans le respect des principes du développement durable, coordonné autour des orientations suivantes :*

*- création de l'emploi et promotion de l'activité économique ;*

*- utilisation rationnelle des ressources ;*

*- mobilité efficace et durable ;"*

#### *D12 ZONES D'ACTIVITES*

*"En complémentarité avec la Politique des pôles de développement économique (PPDE), le Canton encourage le développement de zones d'activités destinées à l'accueil de PME et de petits artisans."*

Conformément à cette volonté, le présent PPA permet d'affecter ce périmètre en zone mixte, dont 40% des surfaces brutes de plancher sont réservées à l'activité. De plus, disposant d'une importante vitrine sur l'autoroute et d'un accès immédiat à cette infrastructure, à terme, le secteur du PPA représente un atout majeur pour l'implantation d'activités dans l'Ouest lausannois.

# 1. PREAMBULE

## 1.2 Conformité avec les planifications de rangs supérieurs

### 1.2.2 Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM 2012)

Le périmètre du PPA "Majestic-Alco" se situe à l'intérieur du site stratégique D "Hautes-Ecoles – Tir Fédéral – Maladière" défini par le PALM 2007 et confirmé par le PALM 2012. Le projet de PPA s'oriente sur le concept d'agglomération compacte préconisé afin de freiner l'étalement urbain. Les orientations stratégiques et mesures suivantes sont prises en compte dans le PPA :

#### Urbanisation

Concernant les sites stratégiques, le PALM préconise (5.4.1 Intensité urbaine) "des densités humaines minimales à atteindre sont fixées à 100 habitants+emplois par ha dans les zones ordinaires du périmètre compact et à 200 habitants+emplois par ha dans les sites stratégiques (PALM 2007 et mesure A11 du Plan directeur cantonal)".

La densité fixée dans le cadre de ce PPA est conforme au PALM 2012. En effet, l'IUS à l'intérieur du périmètre est de :

$$\frac{19'790 \text{ m}^2 \text{ SPD}}{15'411 \text{ m}^2 \text{ SN}_{\text{terrain}}} = 1.3$$

Cet indice d'utilisation du sol de 1.3 équivaut à une densité de 200 hab-empl. / ha, ce qui est conforme au PALM 2012, qui prévoit une densité comprise entre 80 et 250 hab-empl. / ha (mesure 2.4 appliquée au site stratégique "D").

Enfin le PPA "Majestic-Alco" est identifié comme une des planifications prioritaires à l'intérieur du site stratégique (mesures d'urbanisation 3.2 et 3.6).

à l'intérieur de ce site stratégique la proportion d'activités à développer se situe entre 20 et 40% (5.4.3 Répartition des activités) selon l'accessibilité. Le PPA prévoit une répartition entre logements (60%) et activités (40%) conforme à cet objectif.

#### Paysage et espaces publics

Le PALM met en place une stratégie "espaces verts et loisirs doux", essentielle pour la qualité de la vie en ville. Ses principes sont :

*"- garantir un réseau d'espaces verts de proximité aisément accessibles, de tailles et de vocations récréatives, écologiques et paysagères variées*

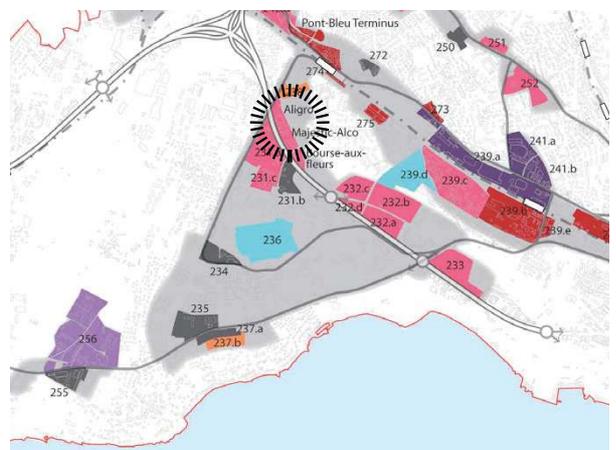
*- relier les espaces de loisirs en plein air par un réseau de transport public et de mobilité douce attractif et respectueux du milieu naturel*

*- promouvoir la création d'espaces verts de qualité contribuant au bien-être de la population et à la préservation de la diversité biologique en ville."*

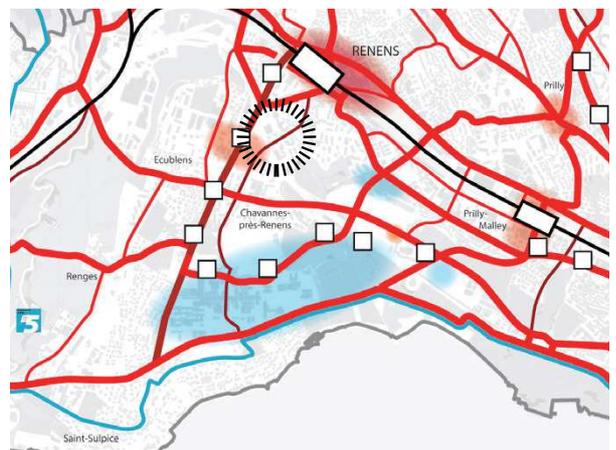
Le PPA garantit l'aménagement d'espaces publics et paysagers de qualité notamment grâce :

- à la réservation de périmètres dédiés à deux espaces publics : un espace majeur pour le quartier et la Commune et accueillant un axe de mobilité douce structurant, et un espace d'interface modal).

- à l'élaboration d'un plan d'aménagements extérieurs réalisé par un paysagiste et se conformant aux principes du PDL "Concorde".



Carte C8 du PALM (extrait) - Mesures d'urbanisation : planifications prioritaires



Carte C4 du PALM (extrait) - Réseau cyclable d'agglomération

# 1. PREAMBULE

## 1.2 Conformité avec les planifications de rangs supérieurs

### 1.2.3 Chantiers du SDOL

Le projet est conforme aux stratégies d'aménagement suivantes :

• **Chantier 1 : Haute-Ecoles - Tir Fédéral - Maladière**  
Dans le cadre de cette étude, un parc urbain, un espace public en traversée d'autoroute ainsi qu'un axe de mobilité douce nord / sud sont identifiés. Le PPA "Majestic-Alco" prévoit un périmètre dédié à la réalisation d'un espace public permettant d'intégrer ces réflexions.

• **Chantier 5 : Espaces publics et mobilité douce**  
Dans le Chantier 5, un axe de mobilité douce nord / sud est planifié. Cet axe traverse le périmètre du PPA et fait l'objet d'aménagements spécifiques. Par ailleurs un cheminement piéton à l'intérieur du PPA permet de raccorder le nouveau quartier au futur parc du Caudrai.

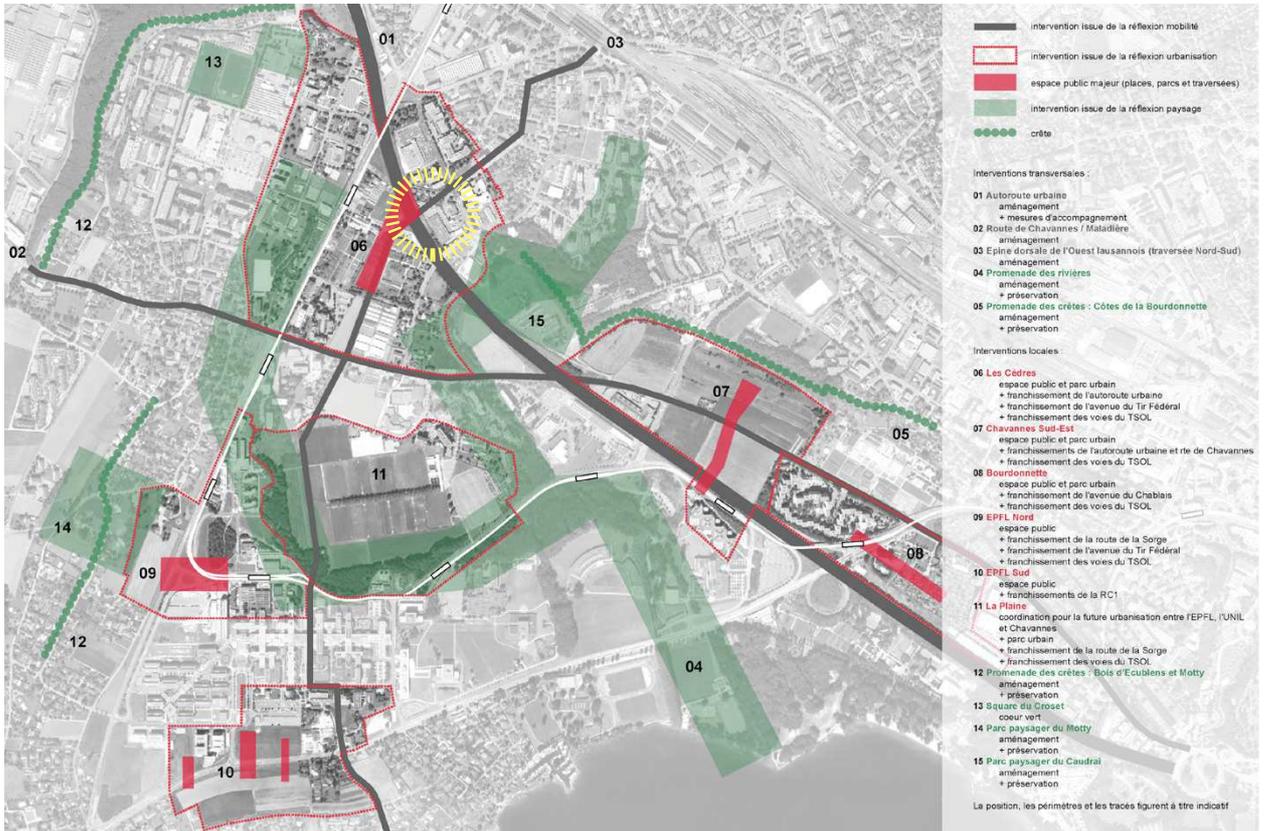
• **Chantier 6 : Transports**  
Une attention particulière est donnée à la redéfinition de l'Avenue de la Gare pour la gestion des transports publics en vue d'une réduction du trafic dans cette zone et de la mise en place des parcours de mobilité douce.

Le PPA réserve les emprises nécessaires à la mise en place des différents projets routiers permettant de garantir la viabilité de ces objectifs :

- alignement obligatoire des constructions sur l'espace public

- coordination des accès au PPA depuis le domaine public (cf. coupe illustrative de l'espace public, p.25).

- coordination avec les projets routiers planifiés dans le secteur



Chantier 1 : Interventions

# 1. PREAMBULE

## 1.2 Conformité avec les planifications de rangs supérieurs

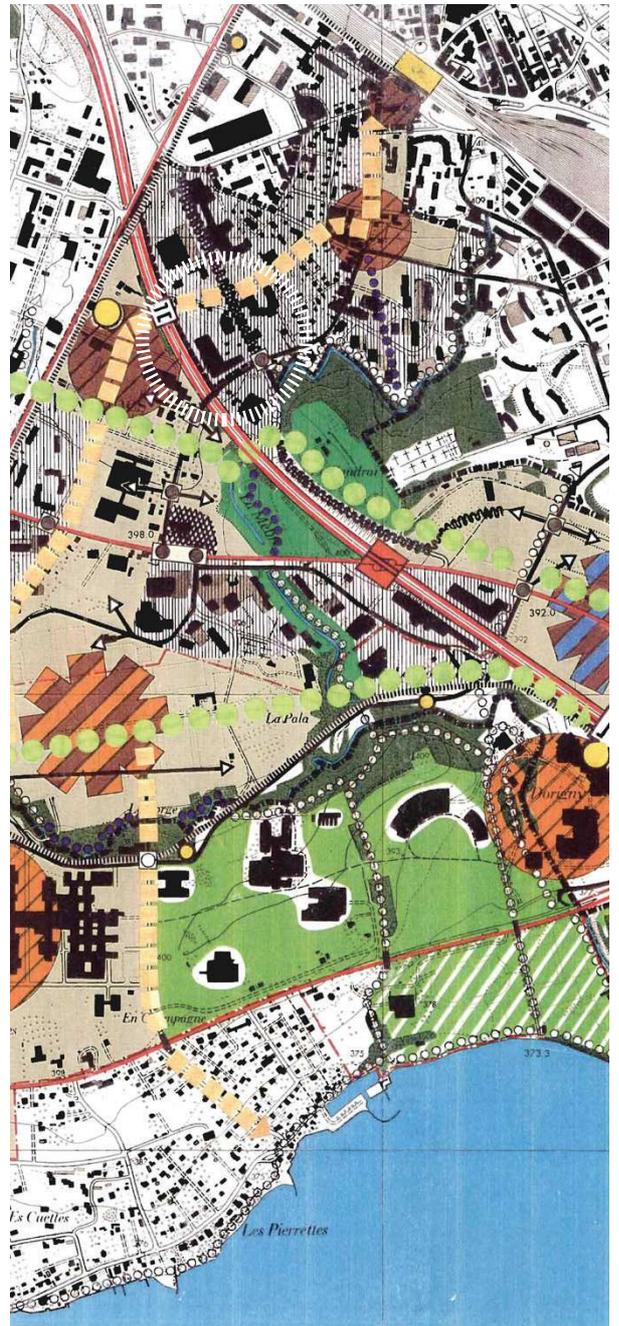
### 1.2.4 Plan général d'affectation (PGA), 1989

Selon le PGA, ces terrains sont colloqués en zone industrielle. Le territoire communal a fortement évolué au cours de ces dernières années, et un nombre croissant de plan de quartiers a été réalisé. Le secteur du PPA se trouve en plein coeur de l'agglomération ouest lausannoise et son affectation ne correspond plus aux attentes actuelles et à la vocation qu'il est amené à accomplir.

### 1.2.5 Plan directeur communal (PDCom) secteur sud, 1995

Le présent PPA est conforme aux diverses stratégies préconisées par le PDCom Sud :

- Intégration de l'axe de mobilité douce nord / sud reliant Crissier au plateau des hautes écoles.
- Une modération du trafic est prévue sur l'Avenue de la Concorde et les accès au PPA sont limités à l'Avenue de la Gare.



#### LEGENDE

	PERIMETRE COMMUNAL		LIASSON PIETONNE / CYCLES PRINCIPALE (URBAINE)
	PERIMETRE SECTEUR SUD		LIASSON PIETONNE / CYCLES PRINCIPALE (PAYSAGERE)
	PERIMETRE SECTEUR DES HAUTES ECOLES (PAC 239)		PROMENADES EXISTANTES
	POLES D'ACTIVITES		PROMENADES A AMENAGER
	POLES D'ENSEIGNEMENT		AUTOROUTE
	POLE MIXTE INTERFACE HAUTES ECOLES / URBANISATION CHAVANNOISE		JONCTION AUTOROUTIERE A CREER
	POLE MIXTE EQUIPEMENTS D'INTERET REGIONAL		RESEAU PRINCIPAL
	URBANISATION EXISTANTE / PROTEGEE		RESEAU SECONDAIRE
	SECTEUR A DEVELOPPER		DESSERTES DE QUARTIER
	ESPACES VERTS		CARREFOUR A AMENAGER
	ESPACES VERTS A PROTEGER		ARRRET TSOI
			MODERATION DE TRAFIC
			TSOI

PDCom Sud (1995)

# 1. PREAMBULE

## 1.2 Conformité avec les planifications de rangs supérieurs

### 1.2.6 Plan directeur localisé "Concorde", 2013

Le PDL "Concorde" définit trois secteurs d'aménagements :

- secteur S1
- secteur S2
- Secteur S3

A chaque secteur est attribué un potentiel d'urbanisation en accord avec les recommandations du PALM pour le site stratégique D ( $\geq 200$  hab. empl. / Ha).

En outre, à chaque secteur d'aménagements est associé un espace public de référence.

Ce PPA correspond à l'une des planifications du secteur d'aménagements S2 et il est prénommé "Majestic-Alco". Il est conforme au potentiel d'urbanisation fixé par le PDL qui permet de réaliser une ou plusieurs planification totalisant 34'000 m<sup>2</sup> de SBP.

De manière plus générale il suit les objectifs principaux du PDL qui sont :

- Proposer un quartier mixte logements/activités,
- Protéger l'ensemble des quartiers environnants des nuisances sonores de l'autoroute par un front bâti d'activités,
- Redonner à ce secteur une identité forte et un dynamisme urbain,
- S'inscrire dans une démarche globale de transformation du territoire communal permettant de mettre en réseau les différents espaces publics,
- Développer une vision globale de l'aménagement des espaces publics et paysagers ainsi que des axes de mobilité douce.



# 1. PREAMBULE

---

## 1.3 Chronologie - 1.4 Composition du dossier

### 1.3 Chronologie

Le PPA "Majestic-Alco" s'inscrit dans une démarche globale de requalification de cette portion du territoire communal. Celui-ci a fait l'objet d'un PDL définissant trois secteurs à développer par PPA ou PQ :

- Secteur S1
- Secteur S2 (dans lequel s'inscrit ce PPA)
- Secteur S3 (en cours d'approbation)

Le PDL "Concorde" a été approuvé par le Conseil d'Etat le 30 janvier 2013.

Le PPA "Bourse-aux-fleurs" correspondant au secteur S3 est en cours d'approbation.

Le présent PPA prend en considération l'ensemble des remarques émises lors des examens auprès des services de l'Etat du PDL "Concorde" et du PPA "Bourse-aux-fleurs".

### 1.4 Composition du dossier de PPA

Le dossier est constitué des pièces suivantes :

- le plan du PPA et une coupe au 1 : 500
- le règlement du PPA inclus sur le plan
- le présent rapport 47 OAT et ses annexes :
  - illustrations des espaces publics SA2 et SA3,
  - illustrations du bâti
  - la notice d'impact sur l'environnement et son volet circulation et mobilité (documents séparés)

## 2. RECEVABILITE DU PROJET

---

### 2.1 Acteurs du projet - 2.2 Information, concertation, participation

#### 2.1 Acteurs du projet

L'étude initiale des plans partiels d'affectation "Majestic-Alco" et "Majestic" a été engagée par la Municipalité de la Commune de Chavannes-près-Renens.

Le 2 février 2011, la Municipalité a mandaté le bureau Farra & Fazan architectes urbanistes à Lausanne pour l'étude du présent PPA.

Suite à la cessation d'activité du bureau Farra & Fazan, le mandat a été repris par le bureau Farra & Zouboulakis.

Pour le développement de ce plan partiel d'affectation, la Municipalité a adjoint à l'équipe de travail, les compétences d'un spécialiste en environnement, le bureau Ecoscan SA, et d'un spécialiste en transports, le bureau Transitec SA. Le plan partiel d'affectation fait partie d'un secteur d'aménagement du PDL "Concorde" qui permet d'assurer la cohérence du développement de l'ensemble de ce territoire.

Avec la collaboration du service d'urbanisme de la Commune de Chavannes-près-Renens et des services de l'Etat, le projet a évolué lors de séances qui rassemblaient maître d'ouvrage et mandataires.

#### 2.2 Information, concertation, participation

févr. 2012	Séance de présentation selon l'art. 4 al. 2 LAT et 3 LATC en présence des propriétaires et de la Commune
sept. 2012	Présentation du PPA "Majestic-Alco" et consultation des propriétaires concernés.
mai 2012	Approbation du PPA par la Municipalité.
juin 2012	Envoi du dossier à l'examen préalable des services de l'Etat
sept. 2013	Envoi du PPA pour examen complémentaire auprès des services de l'Etat
oct. 2014	Approbation du PPA par la Municipalité et envoi à l'ultime contrôle auprès des services de l'Etat.

## 2. RECEVABILITE DU PROJET

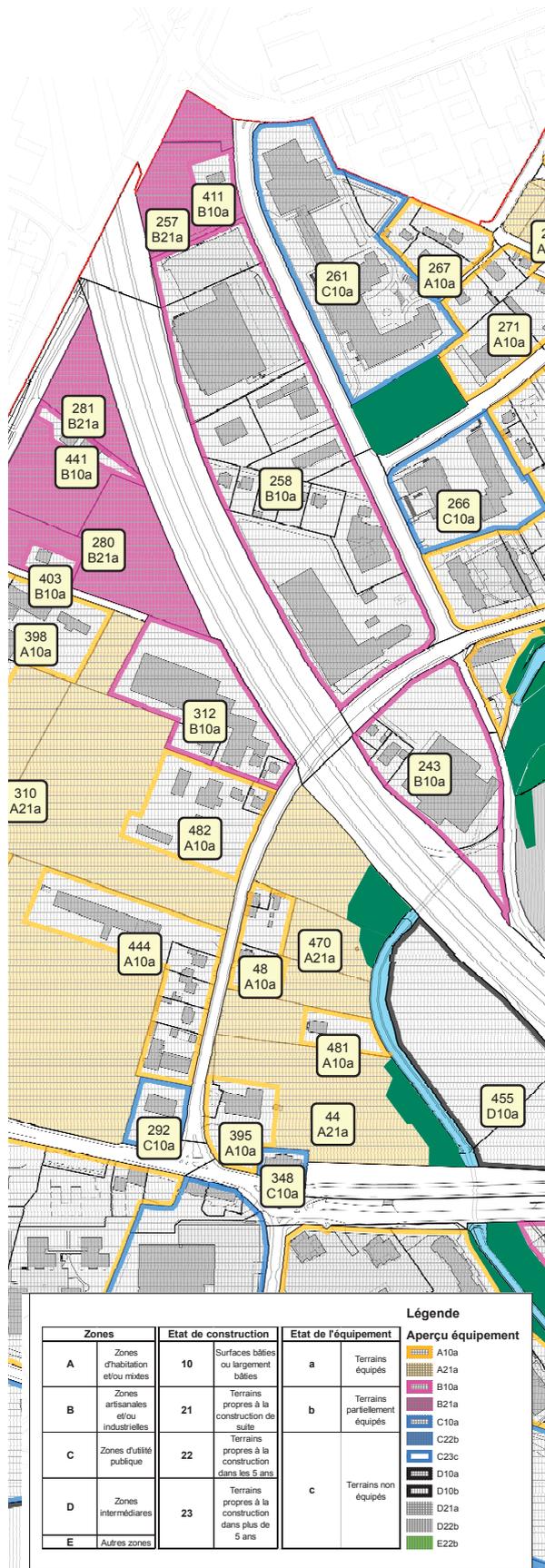
### 2.3 Etat de l'équipement

D'après l'aperçu communal de l'état d'équipement, les terrains inclus dans le périmètre du PPA "Majestic-Alco" sont classés comme suit :

classification selon l'AEE = B10a

Ils sont affectés en zones artisanales/industrielles, déjà construites et équipées.

S'agissant d'une mutation d'un territoire industriel en quartier mixte d'habitations et activités, les terrains du présent PPA répondent aux critères d'équipements.



Aperçu Communal de l'état d'équipement (AEE)

### 3. JUSTIFICATION

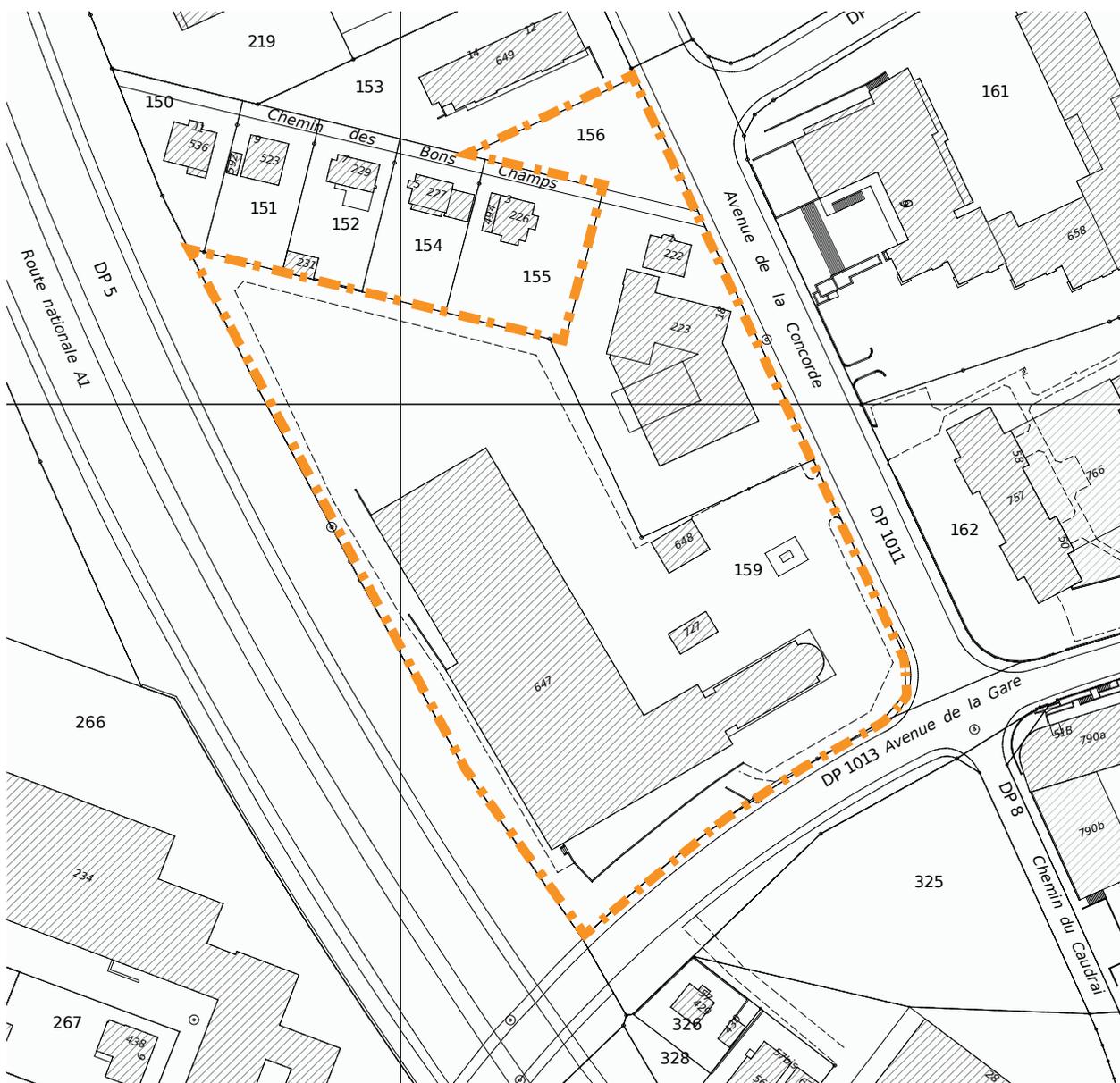
#### 3.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir

La légalisation du PPA "Majestic-Alco" est conforme à la restructuration de ce territoire prévue par le PDL "Concorde". Ce dernier prévoit la mutation des terrains industriels en quartiers mixtes participant au renouvellement urbain communal. S'insérant dans un réseau efficace de transports publics et se positionnant de manière stratégique, ces terrains poursuivent le processus de transformation urbaine mis en place par le PDL "Concorde".

#### 3.1.1 Périmètre du plan d'affectation et aire d'étude

Le périmètre du PPA "Majestic-Alco" couvre une surface de 15'411m<sup>2</sup>, comprenant les parcelles 156 et 159 appartenant aux propriétaires suivants :

Parcelle :	Propriétaires :	Surface :	Construction existante (n° ECA - SBP) :
• 156	ALCO SA	3'575 m <sup>2</sup>	n°222 habitation, 77 m <sup>2</sup> n°223 bâtiment industriel, 935 m <sup>2</sup>
• 159	CP Autochavannes Sàrl	11'836 m <sup>2</sup>	n°647 bâtiment industriel, 3'387 m <sup>2</sup> n°648 bâtiment commercial, 88 m <sup>2</sup> n°727 bâtiment, 77 m <sup>2</sup>



Plan de situation existante avec le périmètre du PPA



### 3. JUSTIFICATION

#### 3.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir

##### 3.1.3 Caractéristiques du futur projet

Ce PPA est destiné à accueillir un quartier mixte d'habitations et d'activités. Le nouveau programme de densification prévoit l'aménagement d'une zone mixte composée de deux aires constructibles :

- une aire d'activités, le long de l'autoroute,
- une aire d'habitation de moyenne densité, le long de l'Avenue de la Concorde.

##### Mesure du sol

- Surface nette du sous-secteur :	15'411 m <sup>2</sup>
- Densité :	
SBP :	19'790 m <sup>2</sup>
IUS :	1.3

Les affectations sont réparties, conformément au PDL "Concorde", selon le ratio suivant :

logements (60%) :	11'875 m <sup>2</sup>
activités (40%) :	7'915 m <sup>2</sup>

##### Alignement et front obligatoires des constructions

La création d'un alignement obligatoire des constructions pour les périmètres constructibles bordant les périmètres d'espaces publics SA2 et SA3, permet d'assurer la définition claire des limites de cet espace public et des relations entre les bâtiments et les nouvelles places.

Un front obligatoire des constructions se situe le long de l'autoroute et garantit ainsi de réduire les nuisances sonores provoquées par le bruit autoroutier. la réalisation des bâtiments d'activités est prioritaire par rapport aux logements car elle garantit la protection contre ces nuisances.

Les règles concernant l'alignement obligatoire des constructions permettent une plus grande liberté que celles du front obligatoire. A titre d'exemple il est possible d'implanter les bâtiments de la manière suivante :

- socle + bâtiments en retraits
- bâtiments en peigne sur l'espace public
- retraits partiels (sur un ou plusieurs niveaux)



Coeur d'îlot : référence minérale (Logements, Zürich)



Coeur d'îlot : référence végétale (le "bois habité", Lille)



Sous-secteur S2 : parcellaire

### 3. JUSTIFICATION

#### 3.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir



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

Coupe transversale AA - 1/500

#### CONTEXTE

- périmètre du PPA
- parcellaire existant
- 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 (trace à titre indicatif)
- nouvel alignement des constructions à 25m de l'axe de l'autoroute (en dérogation à celui de 1961)

#### AMENAGEMENTS

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

## 4. CONFORMITE DU PROJET

### 4.1 Protection du milieu naturel

#### 4.1.1 Espace collectif

Le PPA "Majestic-Alco" est traversé par un axe majeur de mobilité douce nord / sud. Autour de cet axe se développe un espace public (périmètre SA2 du PDL "Concorde") dont les objectifs d'aménagements ont été définis de la manière suivante (cf. détails en annexe) :

1) Créer un espace de liaison, d'importance communale, pour la mobilité douce, au sein du quartier et en lien avec les quartiers avoisinants existants (Bons Champs, Concorde, rue Centrale, avenue de la Gare) et en voie de développement (Bourse-aux-Fleurs, les Cèdres)

2) Satisfaire les besoins du quartier en espaces collectifs destinés aux loisirs doux (promenade, parcs à jeux pour enfants, place de pique-nique, bancs, etc.)

3) Créer un espace paysager de qualité valorisant les fonctions précitées et offrant également une végétation arborée de qualité

Par ailleurs un espace collectif situé au coeur de l'îlot sera mis en place entre l'aire d'habitation et l'aire d'activités dont la vocation est d'être générateur de vie sociale. Cet espace est accompagné d'un cheminement piéton conformément aux objectifs du PDL "Concorde" et qui donne accès aux espaces publics SA2 et SA3 (cf. Illustrations en annexe). Il est à noter que l'aménagement de l'espace public SA3 est soumis à un projet routier qui devra être coordonné avec le premier permis de construire du PPA "Bourse-aux-fleurs".

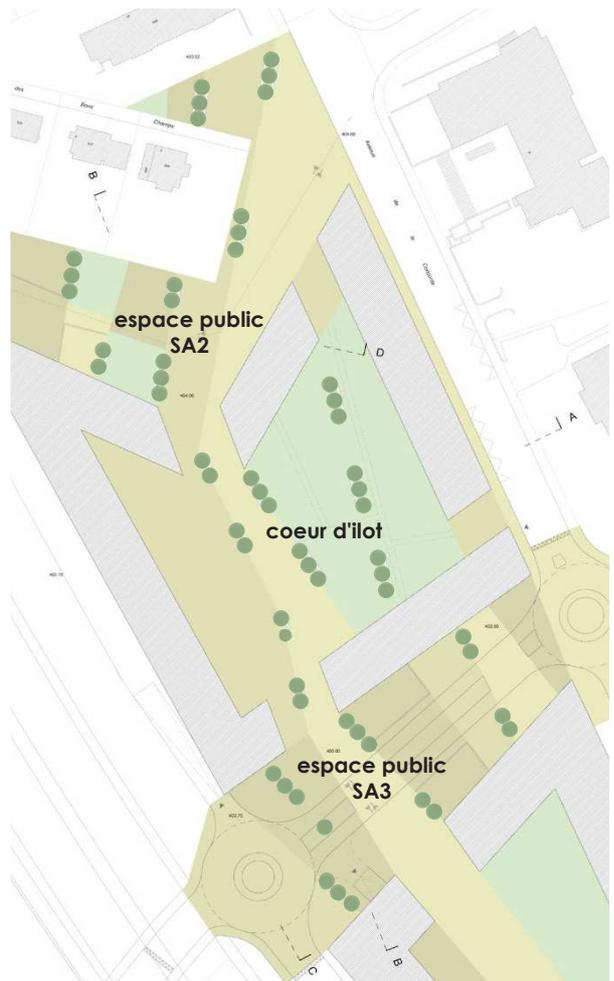
#### 4.1.2 Traitements paysagers

Tous les espaces extérieurs du PPA sont destinés à offrir des espaces de rencontres et de loisirs pour les futurs habitants et usagers de ces quartiers. Leur traitement paysager fera l'objet d'une attention particulière.

A cet égard, le règlement précise les principes suivants :

- Choix d'essences indigènes pour l'arborisation et la végétation en général
- Equilibre des espaces à surfaces végétales (20% minimum des surfaces extérieures) et minérales
- Sols perméables à privilégier
- Filtre arborisé entre la partie habitation et celle réservée aux activités

- Plan d'aménagement des espaces extérieurs mis en place par un paysagiste et soumis à la Commune lors de l'élaboration des permis de construire.



Principes d'aménagements des espaces publics



Coupe-type sur l'espace public SA2



Aménagements urbains (Chasséterrein, Breda)

## 4. CONFORMITE DU PROJET

### 4.2 Création et maintien du milieu bâti

#### 4.2.1 Inscription territoriale

La Commune de Chavannes-près-Renens est ceinturée par un nombre important d'infrastructures de transports (autoroute, métro M1, routes cantonales) et se situe au coeur de l'Ouest lausannois.

D'autre part, toutes les communes ont, en limites avec Chavannes, déjà urbanisés leur territoire.

Chavannes possède d'importantes réserves foncières dont l'affectation actuelle ne permet pas la mutation et la requalification.

Le PPA "Majestic-Alco" permet de suivre la volonté de densification des centres prévue par le plan directeur cantonal en créant un quartier mixte de logements et d'activités.

D'autre part, l'Avenue de la Concorde représente aujourd'hui une frontière forte entre d'un côté, des équipements scolaires et des immeubles locatifs et de l'autre des activités industrielles et commerciales à fortes nuisances qui se révèlent peu compatibles avec les besoins du centre de la localité.

A cet égard, le PPA cherche à éliminer la coupure que représente l'Avenue de la Concorde par le développement d'un quartier intégré et cohérent avec le tissu environnant.

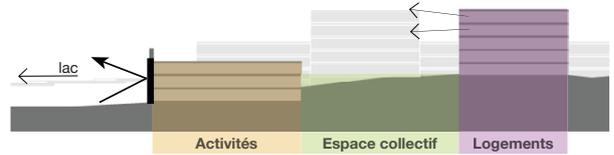
L'équilibre entre logements (60%) et activités (40%) garantit la mixité et participe au dynamisme économique de la Commune. Cette mixité rend le quartier attractif et limite les déplacements en évitant le "zoning" spatial et fonctionnel.

#### 4.2.2 Urbanisation et transports publics

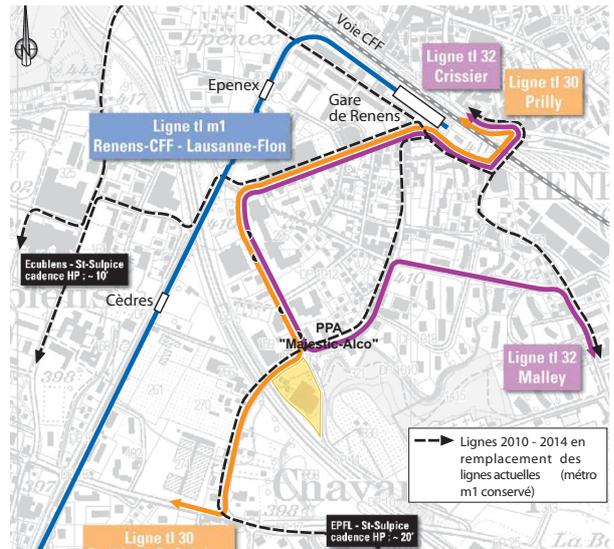
Le périmètre du PPA est entouré d'infrastructures de transports et à plus large échelle, s'insère dans un réseau particulièrement performant de transports collectifs :

- gare de Renens (800m)
- métro M1 (400m)
- autoroute A1 (500m à terme)
- 2 lignes de bus (4 courses/h/sens minimum)
- réseau de pistes cyclables et mobilité douce

La présence de ce réseau de transports publics performant et diversifié ainsi que l'excellente accessibilité au site participent à la justification d'une telle planification dans ce secteur.



Coupe-type : les affectations répondent au contexte



Réseau de transports publics

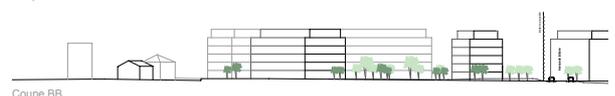
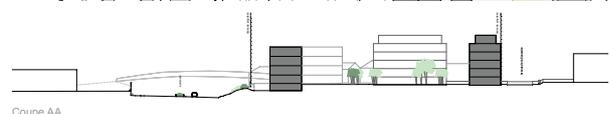


Illustration du bâti - Îlot ouvert (variante 1)

## 4. CONFORMITE DU PROJET

### 4.2 Création et maintien du milieu bâti

#### 4.2.3 Principes généraux d'organisation spatiale

Le développement et la qualification du secteur "Majestic-Alco" s'appuient sur la mise en place d'un front d'activités (jusqu'à 4 niveaux) faisant office de protection aux nuisances de l'autoroute et permettant le développement de logements à l'arrière, le long de l'Avenue de la Concorde.

Ce PPA concentre également un important enjeu en terme d'espace public, puisque la traversée de l'axe majeur de mobilité douce nord / sud permet de répondre à des enjeux de mobilité à l'échelle intercommunale.

#### Activités

Les bâtiments dédiés aux activités prennent place le long de l'autoroute afin de protéger des nuisances sonores l'aire d'habitation à l'arrière.

Les activités autorisées sont de type tertiaire, artisanal, para-hôtelier, (para)-public (écoles, EMS, ...) et commercial (de proximité et/ou sans incidence sur la génération de trafic). De manière générale, l'installation d'activités dans ce périmètre devra prendre en considération le contexte "sensible" de circulation et respecter les recommandations de l'étude d'impact du présent PPA.

Le gabarit déterminé pour les activités comporte 4 niveaux (sans compter les niveaux semi-enterrés sur l'autoroute). L'ordre pour les bâtiments est contigu.

#### Logements

Les logements se situent en arrière du périmètre par rapport à l'autoroute afin de profiter d'un environnement plus calme et en lien avec le quartier des écoles.

Les rez-de-chaussée des bâtiments peuvent accueillir des activités moyennement gênantes et générant peu de trafic (services, bureaux, commerces de proximité, ...).

Afin de bénéficier du dégagement au Sud vers le Chablais et les Alpes, le gabarit autorise la réalisation de 5 niveaux maximum plus attique en retrait d'au moins 2m. L'ordre peut-être contigu ou pas (Cf. illustrations du bâti en plan et coupes jointes en annexe).



Coeur d'îlot : référence végétale (Lille, le "bois habité")



Front d'activités et boulevard urbain (Gerland, Lyon)

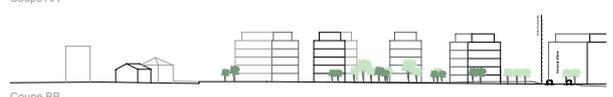
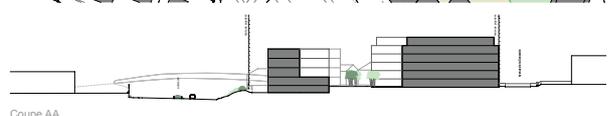


Illustration du bâti - coulisses paysagères (variante 2)

## 4. CONFORMITE DU PROJET

---

### 4.3 Impacts sur l'environnement

#### 4.3.1 Mobilité

##### *Synthèse de l'accessibilité du site*

Le PPA "Majestic-Alco" s'inscrit dans le PDL "Concorde" avec un programme de réalisation de 19'790 m<sup>2</sup> de SBP affectés à 60% au logement et 40% à l'activité.

**L'accessibilité multimodale future de ce PPA est très bonne :**

- **en transports publics** : le site sera desservi par le m1 à 400 mètres (12 mètres par heure), la gare CFF à 800 mètres (10 trains par heure) et les lignes TL 31 et 32 "devant la porte" (au minimum 4 bus par heure et par ligne) ;
- **en mobilité douce** : le site jouxte le futur axe nord-sud structurant (Gare de Renens - EPFL avec franchissement spécifique de l'autoroute et du futur quartier des Cèdres) et profitera des requalifications de la plupart des axes routiers du périmètre (avenue de la Gare, Tir-Fédéral, avenue de la Concorde, route de la Maladière...) ;
- **en voiture particulière** : l'accessibilité du site sera améliorée par la réalisation d'une nouvelle voie de raccordement donnant un accès direct à la future jonction autoroutière de Chavannes et limitant la percolation du trafic à travers les quartiers.

##### *Synthèse des besoins en stationnement*

L'évaluation des besoins en places de stationnement a été réalisée en prenant en considération une localisation "B" (40% de satisfaction des besoins bruts, voire 25% pour les visiteurs des commerces de proximité), conformément aux objectifs de limitation du recours aux véhicules privés et au plan de mesure OPair.

En synthèse, l'offre en stationnement à garantir sur le site est :

- **pour les véhicules privés** : ~ 215 places devraient être réalisées, essentiellement en lien avec les logements ;
- **pour les motocycles** : ~ 35 places devront être proposées.

##### *Synthèse des impacts du trafic routier*

L'analyse du trafic a été réalisée selon les quatre scénarios de développement déterminants du périmètre d'étude, en prenant en compte tant l'évolution urbanistique (PQ "Les Cèdres", PQ "Les Oches", PQ "Anciennes Serres"...) que l'évolution du réseau routier

du secteur (nouvelle voie de raccordement et jonction de Chavannes principalement).

Le PPA "Majestic-Alco" générera à terme un trafic de l'ordre de 1'000 véh/jour (TJM), **soit un accroissement limité à +500 véh/jour par rapport à la situation actuelle** (activités d'Alco et de Peugeot).

Une fois affectés sur les différents axes routiers desservant le site, les le faible trafic supplémentaire généré est difficilement perceptible. Quel que soit le scénario analysé, le PPA "Majestic-Alco" n'aura qu'une faible incidence sur le réseau routier (n'excédant pas +4 à +6 % des charges de trafic déjà présentes). De plus, cet impact à tendance à s'amenuiser avec les compléments de réseau routier planifiés.

**Ce PPA aura de ce fait une incidence négligeable sur l'exploitation du réseau routier qui compte aujourd'hui passablement de réserve de capacité, notamment à proximité du PPA où les impacts les plus importants sont attendus** (concentration du trafic au droit des accès au parking souterrain).

##### *Accès au parking souterrain*

**Sauf exception, les places de stationnement pour voiture seront réalisées en souterrain.** Les accès au parking souterrain seront réalisés sur l'avenue de la Gare, de manière à minimiser leur impact sur les riverains. Le raccordement aux carrefours existants ou planifiés le long de l'avenue de la Gare est à privilégier.

En cas de nécessité, une sortie pourrait être construite sur l'avenue de la Concorde, à condition que celle-ci soit aménagée le plus près possible du carrefour giratoire "Gare-Concorde". Une obligation de tourner-à-droite devrait également y être appliquée.

**Les accès seront aménagés de manière à garantir la sécurité de l'ensemble des usagers de la voirie et à éviter toute entrave à la fluidité des flux de trafic principaux et des transports publics.**

##### *Conclusion sur les mesures d'accompagnement nécessaires*

Compte tenu des éléments précités, **aucune mesure d'accompagnement routière n'est réellement nécessaire pour garantir la faisabilité du PPA "Majestic-Alco".**

En effet, le réseau routier actuel peut absorber les quelque 500 véh/jour supplémentaires générés, et ce malgré d'autres réalisations à proximité, telles que le PPA "Bourse-aux-Fleurs" notamment.

## 4. CONFORMITE DU PROJET

---

### 4.3 Impacts sur l'environnement

#### *Conclusion sur les mesures de coordination recommandées*

**Le réseau routier actuel est capable d'absorber le trafic supplémentaire lié au PPA "Majestic-Alco". Toutefois, compte tenu des autres développements projetés à proximité, les mesures suivantes sont recommandées à terme pour garantir un développement coordonné et intégré de l'ensemble du périmètre, et pour limiter les nuisances sur les riverains :**

- le réaménagement du réseau routier pour affirmer son caractère multimodal (avenues de la Gare et de la Concorde notamment) ;
- la réalisation d'infrastructures routières complémentaires (nouvelle voie de raccordement, carrefour de connexion à l'avenue de la Gare, jonction autoroutière) ;
- le réaménagement de l'espace public de l'avenue de la Gare, compris entre les PPA "Bourse-aux-Fleurs" et "Majestic-Alco" ;
- l'amélioration des itinéraires de mobilité douce (axes routiers, mail nord-sud et passerelle de franchissement de l'autoroute) et de la perméabilité du réseau routier ;
- la mise à disposition des riverains et des visiteurs du site de près de 400 places vélos, aisément accessibles, sécurisées et si possible protégées ;
- l'augmentation des fréquences des transports publics parallèlement au développement urbanistique du périmètre.

**Ces mesures sont, dans la limite de sa compétence, d'ores et déjà planifiées par la commune. Leurs horizons de réalisation ne sont pas influencés de manière déterminante par le développement du PPA "Majestic-Alco".**

**Une coordination est toutefois à garantir entre les autorités communales, cantonales et les propriétaires. La réalisation de l'ensemble des mesures précitées devrait être effective à la mise en service de la jonction autoroutière de Chavannes.**

#### 4.3.2 Environnement

Les paragraphes suivants constituent une synthèse de la notice d'impact sur l'environnement qui accompagne le dossier d'enquête du PPA "Majestic - Alco". Ils résument les thèmes les plus pertinents, mais le

lecteur est invité à consulter ce document pour une lecture plus exhaustive des thématiques traitées ; à savoir :

- mobilité,
- pollution de l'air,
- protection contre le bruit,
- énergie,
- rayonnement non ionisant,
- protection des eaux,
- milieux naturels et espaces verts.

Le périmètre du PPA "Majestic - Alco" est actuellement occupé par un garage (atelier et vente) et un bâtiment d'activité artisanale. Le site est partiellement protégé du bruit de l'autoroute par une paroi antibruit.

Le périmètre est soumis aux nuisances de l'autoroute au sud-ouest et, dans une moindre mesure, au trafic de l'avenue de la gare au sud-est et de l'avenue de la Concorde au nord-est. L'étude acoustique montre que les exigences de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) sont :

- Respectées le long de l'avenue de la Concorde et à l'intérieur du quartier,
- Dépassées d'environ 3 dB(A) le long de l'avenue de la Gare pour des locaux d'habitations,
- Respectées sur les 3 premiers niveaux le long de l'autoroute, derrière la paroi antibruit ,
- Dépassées d'environ 3 dB(A) le long de l'autoroute, pour des locaux d'habitations,
- dépassées sur la partie sud, non protégée par la paroi antibruit, de la façade sud-ouest de la zone d'activités de 3 à 4 dB(A), pour des locaux d'activités.

En résumé, des locaux d'habitations peuvent prendre place sans mesures particulière de protection contre le bruit dans l'aire destinée à l'habitation, sauf sur la partie sud de la façade donnant sur l'avenue de la Gare. Cette affectation est également envisageable sur les façades orientées à l'intérieur du quartier de l'aire destinée aux activités, ainsi que derrière la paroi antibruit.

## 4. CONFORMITE DU PROJET

---

### 4.3 Impacts sur l'environnement

La conservation de cette paroi antibruit apparaît indispensable, car elle permet de protéger en grande partie la façade sud-ouest du périmètre d'activité, ainsi que les espaces extérieurs du quartier. Elle a également pour fonction de protéger du bruit de l'autoroute, les villas sises au nord du PPA. Le projet de passerelle de mobilité douce, qui traversera l'autoroute au nord du PPA devra prendre en compte le besoin de protection contre le bruit assuré actuellement par la paroi antibruit.

Sur les façades où les valeurs limites sont dépassées, selon les affectations, des mesures constructives de protection devront être intégrées aux projets. Selon les scénarios de développement envisagés, la pose d'un revêtement phono-absorbant et la maîtrise des vitesses sur l'avenue de la gare permettront de respecter les valeurs limites fixées par l'OPB sur le front sud-est de l'aire d'habitation.

Le trafic généré par le PPA "Majestic-Alco" est relativement faible et les études menées montrent que ce trafic supplémentaire provoquera au maximum une augmentation de 0.2 à 0.3 dB(A) sur les avenues de la Gare et de la Concorde. Les exigences de l'article 9 OPB sont respectées.

En ce qui concerne la pollution de l'air, On observe globalement une diminution de 2 à 3 µg/m<sup>3</sup> de 2005 à 2012. Le site de mesure le plus proche de la zone d'étude, Rue Concorde (CH-02), est fortement influencé par le trafic sur l'autoroute. Il fait apparaître des concentrations à peu près stables depuis 2007, supérieures à la valeur limite OPair depuis 1995 (32.0 µg/m<sup>3</sup> en 2012).

Sur la base de ces éléments, on peut conclure que les valeurs limites moyennes annuelles ne sont pas respectées sur le site du projet, estimées de 32 à 34 µg/m<sup>3</sup>.

Avec la proximité immédiate d'un axe à fort trafic (57'500 véhicules par jour sur l'autoroute), le site se rapproche d'un site urbain, tel que Morges, où les moyennes annuelles de poussières fines (PM10) mesurées de 2009 à 2012 sont de l'ordre de 23 µg/m<sup>3</sup>. En outre, plusieurs dépassements (environ 14 fois par an) de la valeur limite journalière de 50 µg/m<sup>3</sup> ont été observés.

Le site du projet peut être assimilé à la zone "urbain trafic", où les immissions moyennes de PM10 dépassent la valeur limite fixée par l'OPair.

Le concept énergétique proposé vise à minimiser les besoins en énergie en optimisant l'architecture,

les techniques de construction et les installations techniques. Par exemple, des orientations judicieuses des locaux afin de bénéficier d'ensoleillement et donc d'apports solaires passifs, une bonne, voire très bonne, isolation, couplée avec une ventilation régulée et récupération de chaleur permettent de minimiser fortement les besoins de chaleur en hiver. Pour l'eau chaude sanitaire, il est proposé une production par capteurs solaires thermiques capables de couvrir jusqu'à 50% des besoins. Pour les besoins de chauffage, considérant la situation locale en matière de pollution de l'air, en particulier de poussières fines, et le plan des mesures pour la protection de l'air de l'agglomération Lausanne – Morges, le recours à un chauffage au bois est à éviter. En outre, le périmètre n'est pas raccordé à un réseau de chauffage de distance et un tel réseau n'est pas prévu. Il est ainsi recommandé de couvrir les besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire, en complément des capteurs solaires thermiques, préférentiellement par la géothermie. Le recours au gaz naturel est envisageable en seconde priorité, respectivement pour couvrir les besoins de pointe qui ne pourraient être couverts par la géothermie.

Les eaux pluviales du périmètre du PPA devront être gérées par des mesures de rétention afin de limiter le débit de rejet dans la Mère.

Le PPA est bordé au sud par une ligne HT de 50 kV, propriété des SIE. Cette ligne est soumise aux réglementations sur la prévention des rayonnements non ionisants. Cependant, la zone ayant été affectée à la construction avant l'entrée en vigueur de l'ORNI, ce sont les valeurs limites d'immissions (100 microtesla) qui s'appliquent. Ces dernières étant respectées à quelques mètres seulement des lignes, les distances minimales à respecter doivent dans ce cas être déterminées selon l'OLEI. Le PPA "Majestic-Alco" respecte les distances minimales (périmètre constructible à environ 12 m de l'axe de la ligne).

Le PPA est également bordé au sud par le tronçon d'autoroute entre la Maladière et l'échangeur d'Ecublens. L'article 11a de L'Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM), entré en vigueur le 1er avril 2013, prévoit que les cantons doivent prendre en considération la prévention des accidents majeurs dans les plans directeurs et les plans d'affectation. Le PPA impose un front bâti parallèle à l'autoroute. Il est situé à environ 40 m de l'axe de l'autoroute, elle-même en léger déblai, d'environ 3 m.

La prise en compte des conséquences en cas d'accidents majeurs doit se traduire par des mesures de

## 4. CONFORMITE DU PROJET

---

### 4.3 Impacts sur l'environnement

planification et des mesures constructives visant à limiter les conséquences d'un accident majeur sur l'autoroute.

Le projet a été présenté à la DGE-DIREV-ARC afin de coordonner le PPA avec la problématique OPAM. Le règlement du PPA précise :

*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.*

Enfin, en ce qui concerne les milieux naturels et l'arborisation, le périmètre du PPA ne figure pas dans un inventaire de protection en vigueur. Le contrôle de terrain effectué n'a pas mis en évidence la présence d'espèces rares ou protégées. Seuls quelques arbres isolés, sans particularité notables, sont protégés par le règlement communal. Le projet fait l'objet d'une requalification complète intégrant aux aménagements extérieurs une vocation multifonctionnelle. Il s'agit d'offrir des espaces communautaires, favorisant la mobilité douce et les loisirs doux et intégrant une dimension paysagère et écologique. Les objectifs sont présentés plus en détail dans l'annexe 6 "Concept d'aménagement extérieur" de la Notice d'impact sur l'environnement.

## 5. INTERETS ET COORDINATION

---

### 5.1 Coordination foncière

#### 5.1.1 Analyse foncière

Le PPA "Majestic-Alco" a été mis en place en prenant en compte le parcellaire existant et les besoins des propriétaires. Chaque propriétaire bénéficie ainsi de nouveaux droits à bâtir conformément à la densité définie par le PDL "Concorde" et selon le principe de l'égalité de traitement.

Le report des droits à bâtir se fait généralement à l'intérieur de chaque bien-fonds existant.

Conformément à l'art. 6 RLATC, les propriétaires ont été informés à plusieurs reprises de l'évolution du projet et de la nouvelle situation de leurs droits à bâtir. Des projets de conventions sont en cours d'élaboration afin de gérer les aspects fonciers.

#### 5.1.2 Faisabilité foncière

En dehors des conventions régissant les aspects fonciers entre les propriétaires, il est proposé de mettre en place des conventions permettant de régler les accès au public à l'intérieur du périmètre du PPA.

- Conventions entre la Commune et chaque propriétaire pour la réalisation du PPA. Il s'agira de fixer les modalités foncières à mettre en place : suppression et adaptation des servitudes, réalisation des équipements et participation financière des propriétaires. La réalisation des parcours publics de mobilité douce sera garantie par la mise en place de servitudes de passage public qui suivront une procédure Loi sur les routes coordonnée à celle du présent PPA.

- Conventions éventuelles entre propriétaires : fixer les modifications de limite de gré à gré qui pourraient être réalisées le cas échéant.

La démarche foncière avec des conventions de gré à gré correspond aux vœux de la majorité des propriétaires qui ont été rencontrés à plusieurs reprises.

Il convient toutefois de rappeler que la signature de l'ensemble de ces conventions dépendra de la seule volonté des propriétaires et de la commune de Chavannes-près-Renens.

Au regard de la concertation mise en place avec les propriétaires et de l'aboutissement de ce projet, la faisabilité foncière du PPA est garantie tant du point de vue légal qu'opérationnel.

D'autre part, le PPA a été développé de telle sorte à être indépendant des projets routiers prévus dans le secteur tout en réservant les emprises nécessaires à leur développement. Il s'agit notamment des projets

suivants :

- Aménagement de l'espace public SA3 du PDL "Concorde". Projet également lié au giratoire permettant la liaison avec la voie de raccordement à la future jonction autoroutière et l'Avenue de la Gare.

Le PPA garantit la réalisation de manière indépendante des différents projets routiers. Il prévoit également un raccordement au domaine public avec et sans ces projets.

## 5. INTERETS ET COORDINATION

---

### 5.2 Procédure

#### 5.2.1 Coordination et présentation

S'inscrivant dans la continuité des objectifs du PDL "Concorde", le projet de plan partiel d'affectation "Majestic-Alco" a été établi en coordination avec :

- la Municipalité de la Commune de Chavanne-près-Renens
- le service d'urbanisme de la Commune de Chavanne-près-Renens
- le service du développement territorial, le service des routes et le service environnement & énergie ainsi que le service faune, flore et nature
- l'ensemble des mandataires du présent PPA

Ce projet a pris en compte les planifications en cours dans un secteur élargi, permettant de coordonner les problématiques liées à la mobilité et à l'accessibilité du secteur.

Son avancement a fait l'objet de nombreuses présentations et échanges cités au point "2.2 Information, concertation, participation".

Pour assurer une réalisation conforme et cohérente aux objectifs de ce PPA, les éléments de coordination et de mise en oeuvre suivants seront assurés par les autorités compétentes :

- Mise en place des servitudes et conventions entre la Commune et les propriétaires permettant d'assurer la faisabilité foncière du PPA
- Veiller à garantir la qualité des espaces paysagers et espaces publics, dans les traitements, les perspectives, la matérialité des fronts (façades) et le choix des essences, telle que définie dans les mesures du chapitre espaces publics et paysage. Ces aspects seront vérifiés par la Commune lors des demandes de permis de construire
- Encourager la création de logements à loyers accessibles (notamment par le biais de conventions)

#### 5.2.2 Etat de la procédure

Suite à l'approbation du dossier complet du PPA par la Municipalité de Chavannes-près-Renens, le dossier est envoyé à l'ultime contrôle des services de l'Etat.

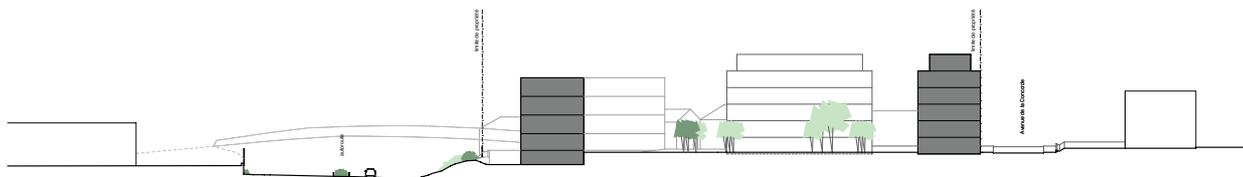
## 6. ANNEXES

### Illustration du bâti

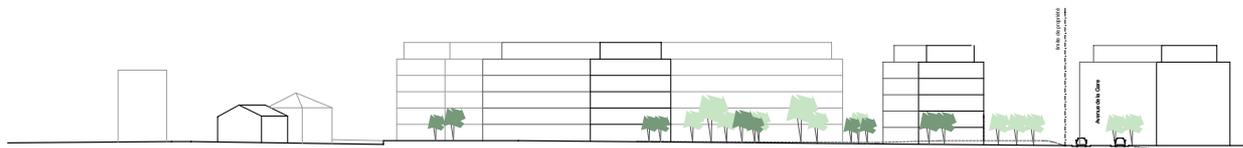
#### Illustration du bâti - variante 1

Cette variante explore le concept d'un îlot ouvert organisé autour d'un vide qui remplit plusieurs usages

: espace public, dégagements extérieurs pour les activités, jardins, accès piétons et mobilité douce, ...



Coupe AA



Coupe BB

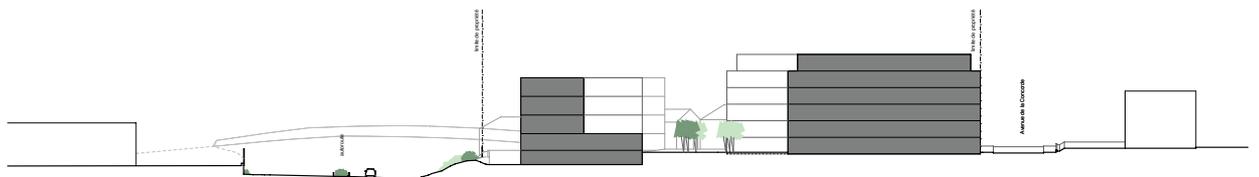
## 6. ANNEXES

### Illustration du bâti

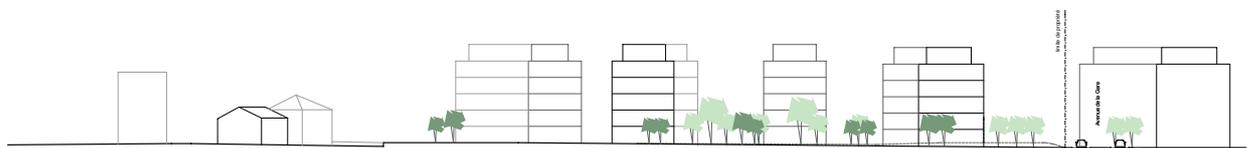
#### *Illustration du bâti - variante 2*

L'hypothèse développée ici garantit une grande transparence du tissu urbain. De larges coulisses végéta-

les prennent places entre les barres de logements. Les bâtiments s'implantent perpendiculairement à l'Avenue de la Concorde.



Coupe AA



Coupe BB

## 6. ANNEXES

### Illustration du bâti

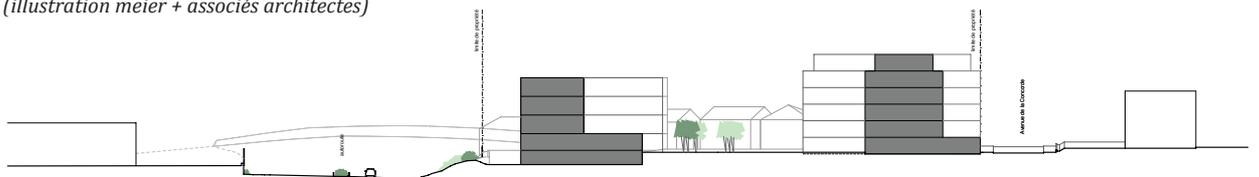
#### *Illustration du bâti - variante 3*

L'îlot est défini à partir d'un socle d'activités servant d'assise aux bâtiments prenant place au dessus. Ce

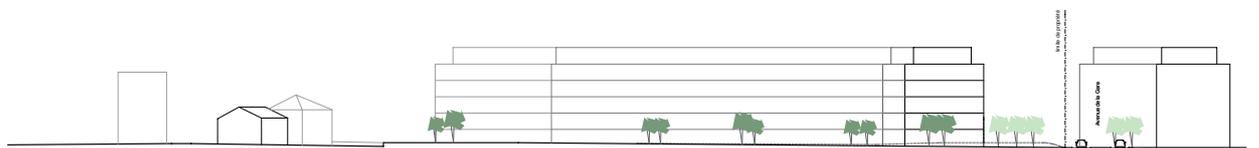
socle dialogue autant avec la rue qu'avec le coeur d'îlot. Une barre continue définissant clairement les espaces publics accueille les logements.



*(illustration meier + associés architectes)*



Coupe AA



Coupe BB

## 6. ANNEXES

### Illustration des espaces publics et traitements paysagers

#### *Concept d'aménagement extérieur*

L'enjeu des aménagements extérieurs est d'offrir au quartier un cadre de vie diversifié, ouvert sur une nature de proximité, attractif pour les loisirs doux et la mobilité douce, et favorisant les contacts sociaux. La démarche de planification retenue offre toutefois une liberté assez importante sur l'architecture des bâtiments. Elle s'intègre dans les objectifs définis par le plan directeur localisé "Concorde".

Les espaces extérieurs sont principalement définis au travers de l'aire de mouvements et de l'aire d'aménagement extérieur. Ces surfaces sont en principe inconstructibles, à l'exception des aménagements liés aux voiries (accès privés et secours y compris infrastructures souterraines, mobilité douce, etc.) et aux équipements de jeux et loisirs doux (places de jeux pour enfants, bancs, mobilier urbain, etc.). Les cheminements piétonniers fixés en plan seront publics et leur réalisation obligatoire.

Les différents bâtiments qui prendront place à l'intérieur de l'aire d'habitation de moyenne densité offriront également des césures et/ou des places intérieures en lien fonctionnel et paysager avec l'aire de mouvement ou le domaine public (avenue de la Gare, avenue de la Concorde).

Le projet d'aménagement paysager de l'ensemble de ces espaces est conforme aux objectifs fixés par le PDL "Concorde". Par ailleurs, il s'inscrit dans la continuité des principes paysagers mis en place pour le PPA "Bourse-aux-fleurs". Bien qu'il soit possible de définir des objectifs spécifiques pour chacune des aires du PPA, les principes d'aménagements extérieurs – aussi bien du point de vue fonctionnel que paysager – seront conformes aux principes fixés par le PDL.

#### *Objectifs et moyen de contrôle*

Les aménagements extérieurs du quartier ont pour objectifs :

- 1) Créer un espace de liaison, d'importance communale, pour la mobilité douce, au sein du quartier et en lien avec les quartiers avoisinants existants (Bons Champs, Concorde, rue Centrale, avenue de la Gare) et en voie de développement (Bourse-aux-Fleurs, les Cèdres).
- 2) Satisfaire les besoins du quartier en espaces collectifs destinés aux loisirs doux (promenade, parcs à jeux pour enfants, place de pique-nique, bancs, etc.).
- 3) Créer un espace paysager de qualité valorisant les

fonctions précitées et offrant également une végétation arborée de qualité.

Ces dispositions sont ancrées du point de vue réglementaire par la destination de l'aire d'aménagement extérieur et l'aire de mouvement (voir ci-après).

Préalablement à toute demande de permis de construire, un plan des aménagements extérieurs, à l'échelle de 1 :200, sera établi et soumis à la commune pour approbation. Ce plan doit être établi sur la base des objectifs définis ci-après pour chacune des aires. Les arbres existants à abattre et les nouvelles plantations seront indiqués sur le plan selon les dispositions du règlement communal sur la protection des arbres.

La Municipalité peut déroger aux principes définis dans la mesure où le projet d'aménagement paysager respecte le concept et l'esprit d'aménagement.

#### *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.

#### *Aire de mouvement*

- 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 partie Nord de l'aire de mouvement (péri-

## 6. ANNEXES

---

### Illustration des espaces publics et traitements paysagers

mètre 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.

- 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 revêtements perméables type gazon, grille-gazon, pavé-drainant, gravier/concassé doivent être favorisés.
- L'arborisation figurant sur le plan est indicative quant 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 encouragé (gazon extensif, pièce d'eau naturelle, aide à la nidification, etc.).

#### 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).

#### Essences à privilégier

---

#### Zone de prairie extensive / gazon fleuri

Ensemencement (si nécessaire) indigène de prairie fleurie ou gazon fleuri extensif. Par exemple : mélange UFA Prairie fleurie "Original" CH-G ; mélange UFA gazon fleuri CH.

#### Plantations d'arbres à port haute tige :

- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Erable plane (*Acer platanoides*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau (*Betula pendula*)
- Alisier (*Sorbus aria*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)

#### Arbres indigènes d'essence majeure :

- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Noyer (*Juglans regia*)
- Alisier torminal (*Sorbus terminalis*)
- Orme (*Ulmus glabra*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Pin sylvestre (*Pinus sylvestris*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)

#### Arbustes indigènes :

- Fusain (*Euonymus europaeus*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera xylosteum*)
- Viburnum opulus (*Viburnum obier*)
- Epine noire (*Prunus spinosa*)

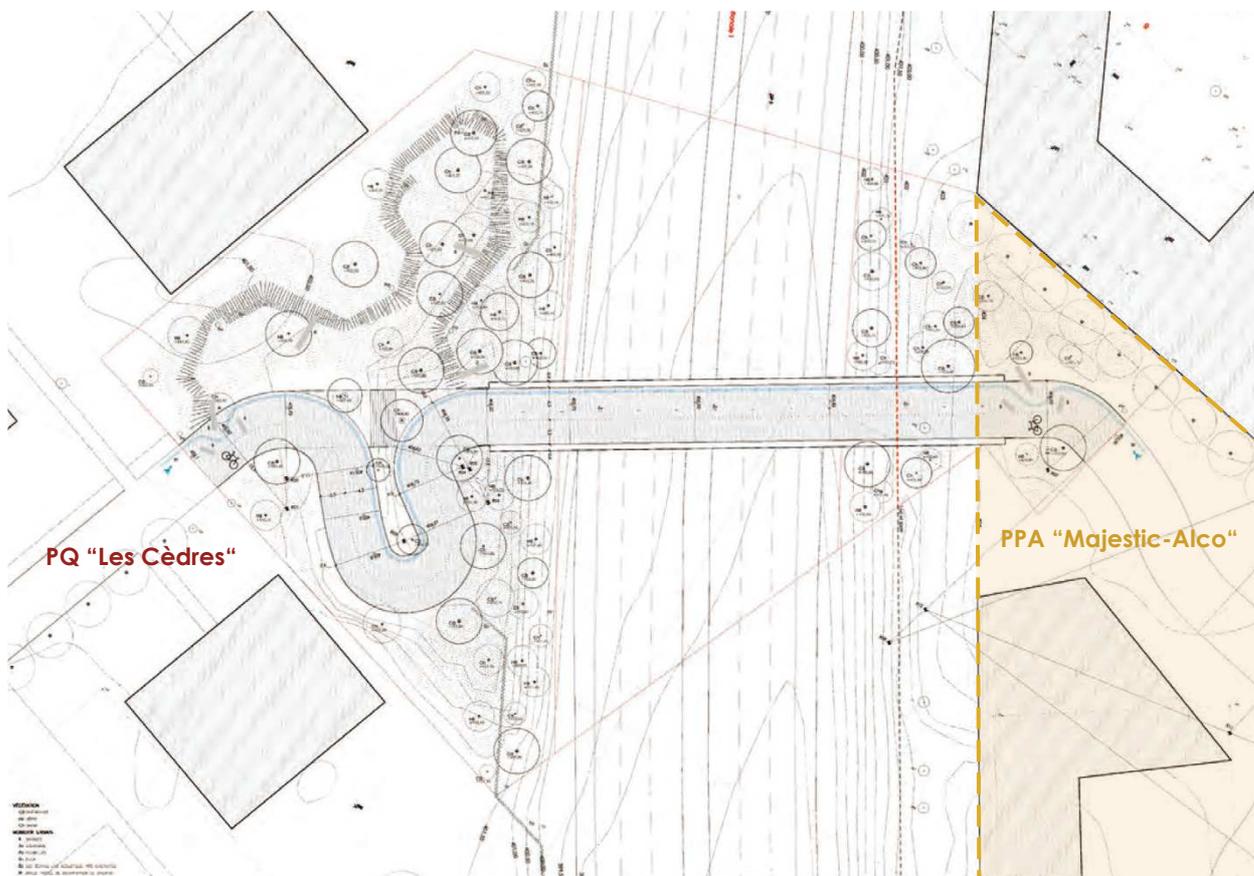
## 6. ANNEXES

### Illustration des espaces publics et traitements paysagers

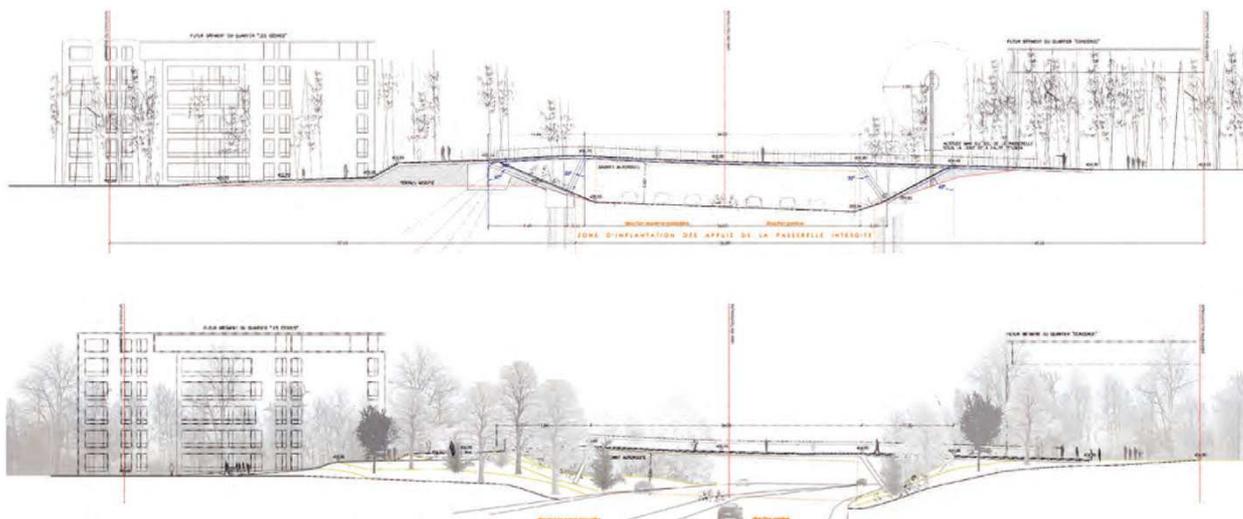
#### La passerelle des Cèdres

En 2012 un concours d'architecture et d'ingénierie a été lancé pour la réalisation de 2 passerelles de mobilité douce sur l'autoroute A1. L'une de ces passerelle permet de relier le futur quartier des Cèdres au PPA "Majestic-Alco" et vient s'intégrer dans le périmètre de l'espace public SA2 du présent PPA.

Le projet lauréat intitulé "Silence" s'intègre harmonieusement dans le site : "l'ouvrage présente une structure simple et fine, légèrement incurvée en élévation dans la travée centrale, qui lui procure une élégance discrète et une belle intégration dans le paysage." (rapport du jury, mars 2013).



Intégration de l'ouvrage : à l'Est dans le futur PPA "Majestic-Alco" et à l'Ouest dans le futur quartier des Cèdres



Coupe et façade de la traversée de l'autoroute

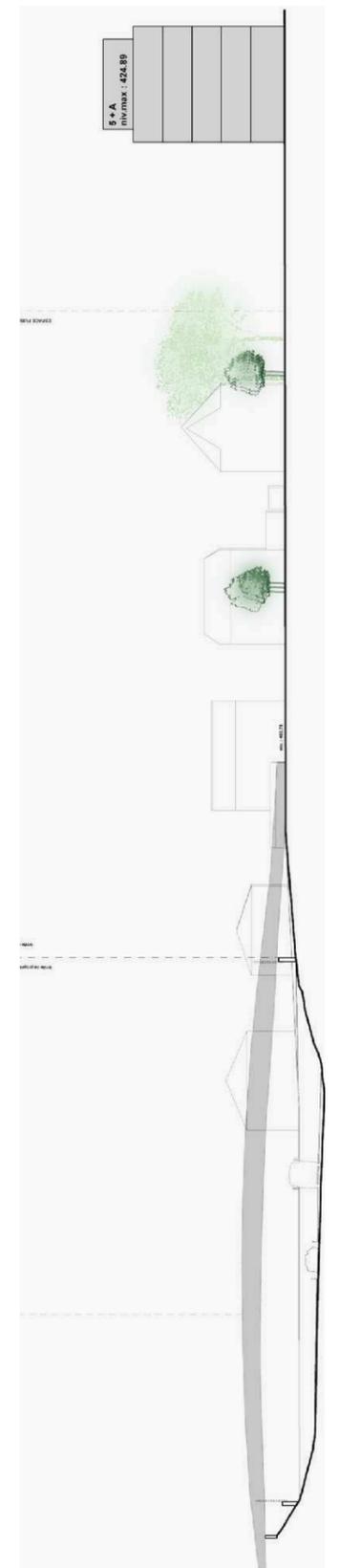
## 6. ANNEXES

### Illustration des espaces publics et traitements paysagers

#### Espace public SA2



Principes d'aménagements de l'espace public SA2



Coupe de principe (traversée et place)

## 6. ANNEXES

### Illustration des espaces publics et traitements paysagers

#### Espace public SA3



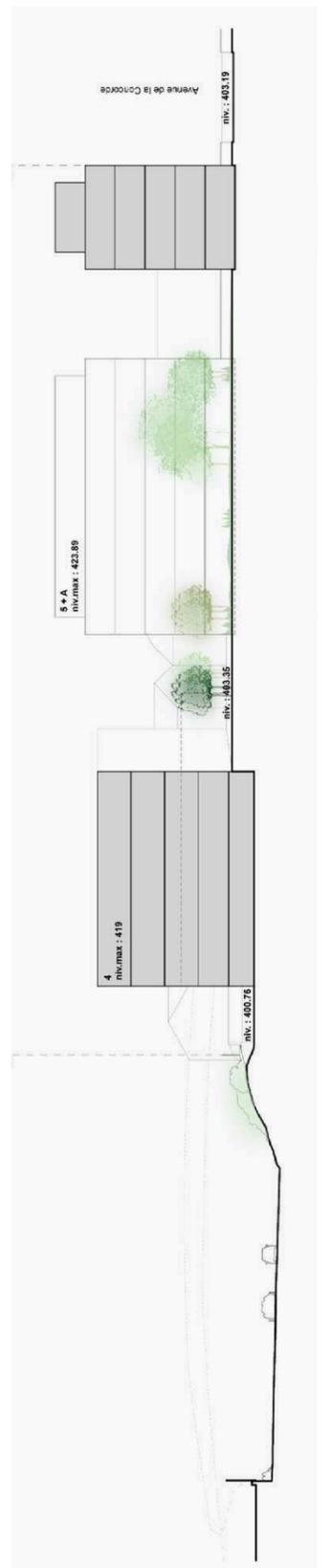
## 6. ANNEXES

### Illustration des espaces publics et traitements paysagers

#### Coeur d'îlot



Principes d'aménagements du coeur d'îlot



Coupe de principe (coeur d'îlot)

## 6. ANNEXES

Courrier des TI du 19 mars 2013



SPT 26.03.14

M 21 MARS 2013										0607
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
			GO	LL	JPR	IS	DB			
Copie à:										
Séance										
Municipalité du										
Répondu le										
En suspens <input type="checkbox"/> À classer <input type="checkbox"/>										

Administration Communale de  
Chavannes-près-Renens  
A l'attention de Monsieur  
Claude Daetwyler  
Route de la Maladière 38  
1022 Chavannes-près-Renens

Réf. : DO - bayv/brmi  
Contact : Yves Baechler  
E-mail : baechler.y@t-l.ch  
Tél. : +41 (0)21 621 06 07  
Fax : +41 (0)21 626 10 10

Renens, le 19 mars 2013

### Plan Partiel d'Affectation « Majestic-Alco »

Monsieur,

En référence à vos documents, transmis le 6 mars 2013, nous prenons acte du projet cité en marge.

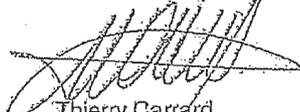
Conformément à l'article 18m de la loi fédérale sur les chemins de fer du 20 décembre 1957 (LCdF) et, après examen des documents soumis à notre attention, nous vous communiquons que nous n'avons aucune objection à formuler. Il apparaît en effet qu'aucune ligne de trolleybus ne circule actuellement ou n'est prévue à long terme dans le secteur.

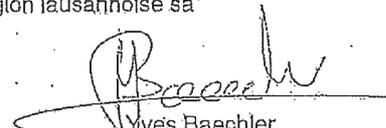
Nous vous rendons toutefois attentif aux arrêts Concorde existants qui bordent le plan partiel d'affectation et qui sont desservis par les lignes d'autobus 31 et 32. Les accès devront être coordonnés avec ces arrêts et garantir leur exploitation en tout temps.

Pour toute autre question, vous pouvez contacter M. Yves Baechler dont les coordonnées figurent en référence.

En vous souhaitant bonne réception de la présente nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Transports publics de la région lausannoise sa

  
Thierry Carrard

  
Yves Baechler

## 6. ANNEXES

---

### Préavis OFROU du 3 juin 2013 par courriel



Service du développement territorial

17

#### PREAVIS OFROU DU 3 JUIN 2013 PAR COURRIEL

----- Transféré par Caroline Çalet Cellery/SM/admin-VD le 05.06.2014 08:58 -----

De : <laurent.paichot@astra.admin.ch>  
A : <caroline.caulet-cellery@vd.ch>  
Cc : <olivier.gindroz@vd.ch>, <pascal.chardonnens@astra.admin.ch>  
Date : 03.06.2014 17:07  
Objet : RE: Projet PPA Majestic Alco à Chavannes-près-Renens Parcelles No 156 et 159

Chère Madame,

Je fais suite à votre message de ce jour à propos du projet cité en marge.

Les alignements le long des routes nationales sont réglés notamment par l'article 29 LRN. Les alignements sont fixés dans le cadre d'un projet définitif qui est mis à l'enquête par le DETEC et le canton concerné. Si le projet définitif est approuvé, les plans d'alignement sont déposés et publiés dans chaque commune concernée. C'est seulement à partir de cette publication dans la Commune que l'alignement acquiert force obligatoire.

En l'occurrence, je pars du principe que l'alignement concerné par le projet a été valablement publié dans la commune. Je conclus donc que cette alignement a force obligatoire pour tous les projets et documents aux abords de la route nationale. Cet alignement existera jusqu'à l'approbation d'un projet définitif qui fixera de nouveaux alignements et que la publication interviendra dans la commune. Je pense qu'il n'y a pas d'autre solution que de faire apparaître l'alignement actuelle sur les plans et documents du projet précité.

En revanche, nous avons d'ores et déjà constitué un dossier à la police des constructions qui rassemble les échanges de correspondance en relation avec ce projet. Au vu des documents en notre possession, l'OFROU émettra un avis favorable à la demande de permis de construire.

A toutes fins utiles, je vous informe que notre filiale est en train de revoir l'ensemble des alignements dans la Suisse romande et que nous allons les redéfinir en fonction de la LRN (25 m) mais également en fonction des riverains. Il est fort à parier que nous allons redéfinir les alignements pour la commune de Chavannes-près-Renens à 25 mètres. Mais cette redéfinition n'entrera pas en force avant deux ou trois ans !

Je reste bien entendu à votre disposition pour tout complément d'information.  
Cordiales salutations

**Laurent Paichot**  
**Responsable du domaine Support**  
**Juriste**

Département fédéral de l'environnement,  
des transports, de l'énergie et de la communication DETEC  
Office fédéral des routes  
Division Infrastructure routière  
Filiale Estavayer-le-Lac  
Place de la Gare 7, 1470 Estavayer-le-Lac  
Tél +41 58 461 87 10  
Fax +41 58 461 87 90  
Portable +41 79 729 89 77

## 6. ANNEXES

---



Service du développement territorial

18

[laurent.paichot@astra.admin.ch](mailto:laurent.paichot@astra.admin.ch)  
[www.astra.admin.ch](http://www.astra.admin.ch)

**De :** [caroline.caulet-cellery@vd.ch](mailto:caroline.caulet-cellery@vd.ch) [mailto:[caroline.caulet-cellery@vd.ch](mailto:caroline.caulet-cellery@vd.ch)]

**Envoyé :** mardi 3 juin 2014 09:43

**À :** Paichot Laurent ASTRA

**Cc :** [olivier.gindroz@vd.ch](mailto:olivier.gindroz@vd.ch)

**Objet :** Projet PPA Majestic Alco à Chavannes-près-Renens Parcelles No 156 et 159

Bonjour Monsieur,

Suite à mon téléphone d'hier, pourriez-vous me confirmer par écrit qu'il n'y a pas lieu de faire apparaître les modifications des limites de constructions pour l'autoroute à 25 m au lieu de 30 m sur le plan du PPA et que cette modification se fera dans le cadre du permis de construire du projet de construction?

Merci d'avance.

Avec mes meilleurs messages.



Caroline Caulet Cellery - Urbaniste  
Cheffe de projet  
Division planification  
Direction générale de la mobilité et des routes  
Département des infrastructures et des ressources humaines  
Avenue de l'Université 5 - CH -1014 Lausanne  
Tél. +41 21 316 71 36

[caroline.caulet-cellery@vd.ch](mailto:caroline.caulet-cellery@vd.ch) / [www.vd.ch](http://www.vd.ch)

## 6. ANNEXES

---

### Courrier des l'OFROU du 16 janvier 2014

U-AD - DURUZ Alda

---

De: U-DW - DAETWYLER Claude  
Envoyé: lundi, 20. janvier 2014 12:08  
À: U-AD - DURUZ Alda  
Objet: Fwd: N01 - Chavannes-près-Renens - Alignements  
Pièces jointes: image001.jpg

Pour info et pour courrier de confirmation

Message envoyé depuis mon Ipad. Merci d'adresser votre réponse à mon adresse professionnelle ou privée.  
C. Daetwyler

Début du message transféré :

Expéditeur: <[valerie.gauthier@astra.admin.ch](mailto:valerie.gauthier@astra.admin.ch)>  
Date: 16 janvier 2014 15:51:08 UTC+1  
Destinataire: <[cdaetwyler@chavannes.ch](mailto:cdaetwyler@chavannes.ch)>  
Cc: <[michel.devaud@astra.admin.ch](mailto:michel.devaud@astra.admin.ch)>  
Objet: Rép : N01 - Chavannes-près-Renens - Alignements

Monsieur,

J'ai bien reçu votre demande.

Sur le principe, nous vous accordons une autorisation de construire à l'intérieur des alignements en tenant compte d'une limite de 25 m depuis l'axe de l'autoroute au lieu de la limite actuelle qui se situe à plus de 30 m.

Nous souhaitons toutefois recevoir le dossier pour consultation via la CAMAC selon circuit habituel lors de la mise à l'enquête publique.

D'avance, nous vous remercions d'en prendre bonne note.

Meilleures salutations

Valérie Gauthier  
Juriste

Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication DETEC  
Office fédéral des routes OFROU  
Division Infrastructure routière  
Support  
Filiale Estavayer-le-Lac

Place de la gare 7, 1470 Estavayer-le-Lac  
Tél +41 26 664 87 04  
Fax +41 26 664 87 90  
[valerie.gauthier@astra.admin.ch](mailto:valerie.gauthier@astra.admin.ch)  
[www.astra.admin.ch](http://www.astra.admin.ch)

De : U-DW - DAETWYLER Claude [<mailto:cdaetwyler@chavannes.ch>]  
Envoyé : jeudi 17 octobre 2013 18:02  
À : Gauthier Valérie ASTRA  
Cc : U-YB - BRASJO Ylva; ([emmanuel.colomb@farralakis.ch](mailto:emmanuel.colomb@farralakis.ch)); Architecte Poletti Jean-Philippe ([poletti@ppsa.ch](mailto:poletti@ppsa.ch))  
Objet : N01 - Chavannes-près-Renens - Alignements