

CANTON DE VAUD
VILLE DE RENENS

PLAN DE QUARTIER P15A EN BELLE VUE

Complément et modifications du plan de quartier P15 délimité
par les RC 181 et 251, "Aux Paudex"

Rapport 47 OAT

Octobre 2005

SOMMAIRE

	Pages
1. INTRODUCTION	3
2. RECEVABILITE DU PROJET	3
3. DONNEES DE BASE.....	3
4. JUSTIFICATION	10
5. CONFORMITE	10
6. PRISE EN COMPTE DES ASPECTS FONCIERS.....	14
7. CONSULTATIONS	15
8. CONCLUSIONS.....	16
9. ANNEXES.....	16

1. INTRODUCTION

1.1 Buts et structure du rapport

Le présent rapport constitue le rapport justificatif selon l'article 47 OAT pour le plan de quartier "En Belle Vue". Ce plan de quartier complète et modifie le P15, plan de quartier délimité par les RC 181 et 251 "Aux Paudex", approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance du 29 juillet 1970.

Le rapport s'organise en 9 chapitres :

- trois chapitres reprennent la structure d'analyse proposée par les directives cantonales (Plans d'affectation communaux, ce qui change le 1^{er} janvier 2004, décembre 2003, Etat de Vaud, DINF, SAT) : recevabilité du projet, justification, conformité,
- cinq contiennent les informations nécessaires à la bonne compréhension du projet: introduction, données de base, prise en compte des aspects fonciers, consultations, annexes,
- un chapitre "Conclusions" fait la synthèse du dossier et rappelle la procédure.

2. RECEVABILITE DU PROJET

Conformément aux directives cantonales, la démonstration de la recevabilité du projet doit être faite. Elle porte sur 3 points auxquels le dossier répond :

- le plan de quartier (PQ) a été établi par le service d'urbanisme de la commune de Renens, par son urbaniste-conseil, M. F. Bernasconi, architecte EPFL / SIA, urbaniste FSU,
- la composition du dossier est conforme aux dispositions des articles 12 et 13 RATC,
- le PQ ne nécessite pas de rapport d'impact.

3. DONNEES DE BASE

3.1 Historique du dossier

Compte tenu des qualités exceptionnelles du site (site non bâti, proximité de l'autoroute et des transports publics, vue imprenable sur le lac et les Alpes, parc, ...), la Municipalité a toujours cherché à valoriser sa parcelle communale "En Belle Vue" (objet du présent PQ) par une intervention de haute qualité. Le plan directeur communal prévoyait "un programme particulier (entreprise de prestige, complexe hôtelier, centre de congrès, etc.). Cette option ne conduisant à aucune concrétisation et la Municipalité étant confrontée à une situation financière tendue, celle-ci a décidé d'opter pour une nouvelle stratégie de développement du site, soit une option résidentielle de moyen et haut standing, permettant une valorisation de la parcelle communale tant qualitative que financière.

Pour ce faire, la Municipalité a décidé de suivre une procédure de mandats d'étude parallèles conformément à la norme SIA 142 et d'attribuer après appel d'offres et sélection par le collège d'experts sur dossier 6 mandats à des bureaux d'architecture. Le collège d'experts était constitué d'architectes, d'un paysagiste, d'experts immobiliers, d'une représentante du SAT, de représentants de l'Autorité communale et de l'administration ainsi que des propriétaires (selon décisions municipales des 30 août et 11 octobre 2002, des 31 janvier, 14 février et 15 mai 2003).

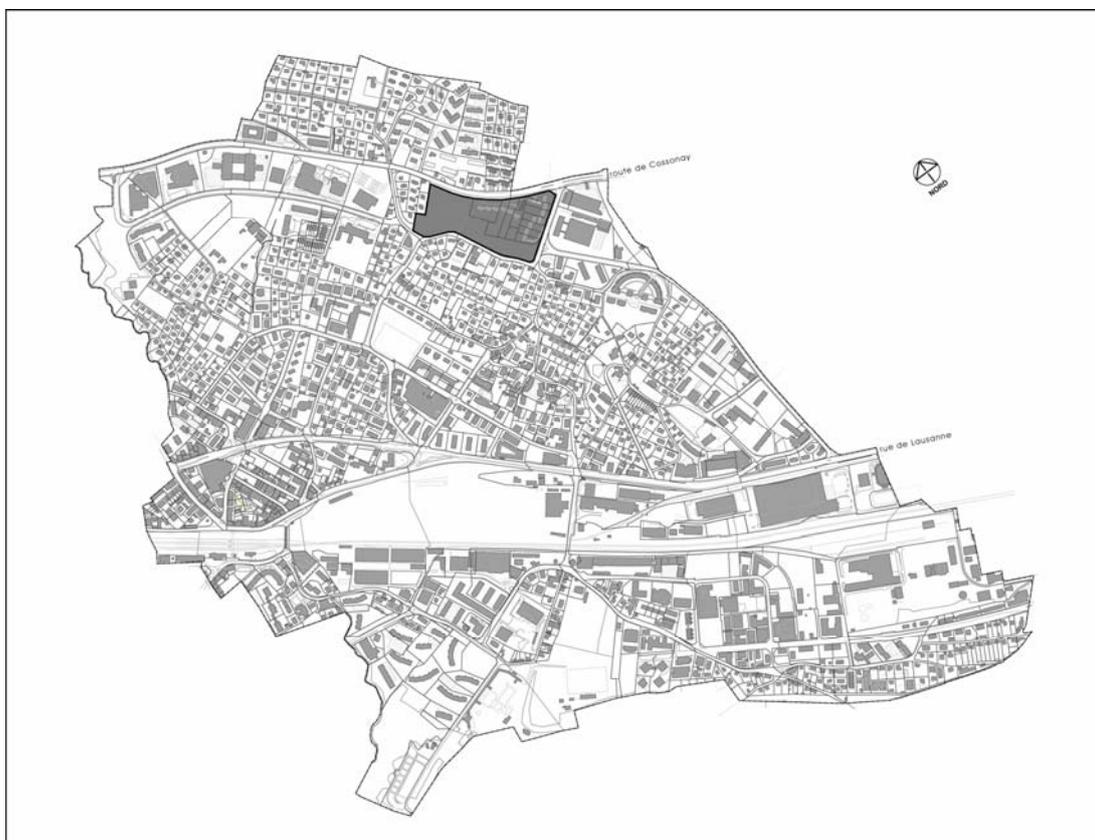
Cette procédure a permis de retenir un projet qui a été recommandé à la Municipalité. Le rapport d'experts indique à ce propos : " Ce projet a convaincu le collège tant pour la qualité d'insertion dans le site que pour les typologies proposées. Toutefois, le collège rend attentif le Maître de l'ouvrage que cette proposition de qualité ne "supporterait" pas de trop importantes modifications, notamment en ce qui concerne l'implantation en "décalé" et la morphologie des maisons, ainsi que les typologies qui en font la force. Elle nécessite une grande sensibilité dans le développement du projet afin de ne pas en perdre les qualités. Elle implique en outre un engagement ferme à réaliser la végétalisation du parc comme condition à toute réalisation".

La Municipalité a confirmé le choix du collège d'experts (décision municipale du 3 octobre 2003). Sur la base du projet retenu, elle a entrepris la recherche d'un investisseur qui a été sélectionné sur appel d'offres (choix de l'investisseur confirmé par décision municipale du 30 juillet 2004).

Le projet de PQ tel qu'il est mis à l'enquête publique est le résultat d'une part de la recherche de qualité urbanistique et paysagère et d'autre part est la prise en compte des contraintes économiques garantissant la faisabilité d'une telle opération. Il a été approuvé par la Municipalité les 11 février et 8 avril 2005. Il a ensuite été transmis aux services cantonaux pour l'examen préalable à fin avril 2005. Le rapport d'examen préalable établi par le SAT est parvenu à la commune à mi-juillet 2005. Fort des remarques enregistrées, le dossier a été amendé, puis approuvé par la Municipalité le 19 août 2005, et ensuite transmis pour contrôle aux services cantonaux, avant sa mise à l'enquête publique prévue au début de l'automne 2005.

3.2 Site et contexte

Figure 1 : Plan de situation et périmètre du plan de quartier



Le périmètre du PQ (ci-après le site) est défini du nord au sud par la route de Cossonay, au sud-est par un ensemble d'habitations collectives, au sud par un parc et à l'ouest, nord-ouest, par une zone de faible densité dans laquelle quelques villas ont été implantées. Il correspond aux limites de la parcelle 262.

Le site est aujourd'hui non bâti et cultivé par un agriculteur. La topographie est régulière en direction du sud.

Il est localisé à proximité (500 m et moins) de plusieurs équipements scolaires, sportifs (écoles primaires et secondaires, tennis, EMS, église, ...) et du "village" de Renens qui offre quelques services et commerces et à environ 1 km du centre de Renens qui offre également de multiples commerces, services.

Le site est bien desservi par le réseau routier :

- la route de Cossonay, liaison directe à l'autoroute (jonction à 3 km),
- le chemin de Jouxens et la rue du Bugnon vers le centre de Renens et la gare (1 km).

La rue du Bugnon fait actuellement l'objet d'une demande au Canton pour être classée en route communale conformément aux objectifs du plan directeur communal. Il est prévu d'étendre la zone 30 existante et d'intégrer la rue du Bugnon à cette zone à partir du carrefour avec le chemin de Jouxens jusqu'au carrefour avec l'avenue des Paudex.

Le site est à proximité de plusieurs arrêts de bus qui offrent de très bonnes liaisons avec le reste de l'agglomération lausannoise :

- terminus du bus 9, dont le prolongement est envisagé,
- arrêts de la ligne 37 (liaison vers Crissier),

- arrêts de la ligne 30 (liaison vers le centre de Renens, les Hautes Ecoles et la Bourdonnette),
- arrêts de la nouvelle ligne 18 reliant l'interface du Flon à Lausanne au quartier des Baumettes à Renens avec extension sur Crissier.

Le site est très bien relié aux réseaux piétonniers et 2-roues existants ou envisagés dans le cadre du plan directeur communal, notamment une liaison piétonne à travers le site (voir plan directeur communal).

3.3 Contraintes

Charges de trafic

- route de Cossonay 17'700 véh/jour
- rue du Bugnon 5'400 véh/jour

(source Transitec, TJM 2000)

Accès

Le site est accessible pour les transports individuels depuis la rue du Bugnon.

L'accès depuis la route de Cossonay tel que prévu dans le plan directeur communal n'est plus d'actualité. Cet accès pose en effet des problèmes compte tenu de la topographie, des charges de trafic sur la route de Cossonay et du statut de cette route (route cantonale). Cet accès n'a pas été retenu.

De plus, l'accès au quartier ne se fera pas depuis la contre-allée parallèle à la route de Cossonay, distribuant les constructions existantes (prolongement de la contre-allée). Ceci nécessiterait des accords avec les propriétaires le rendant impossible.

Nuisances sonores le long de la route de Cossonay

Données 2000

Charges de trafic sur la route de Cossonay : 17'700 véh/jour.

Part de véhicules bruyants : 3% (hypothèse sur la base des 2% de poids-lourds recensés).

Vitesse : 60 km/h.

Degrés de sensibilité au bruit (DS) : III en bordure de la route, II à l'intérieur (selon projet de plan des degrés de sensibilité au bruit du PGA).

Dans la mesure où le projet ne consiste pas en la délimitation d'une nouvelle zone constructible (zone villas soumise à plan spécial selon le plan d'affectation en vigueur), ce sont les valeurs limites d'immission (VLI) qui sont applicables selon l'OPB.

Valeurs limites OPB (jour/nuit) :

Valeurs de planification (VP) DS II	= 55/45 dBA
VP DS III et VLI DS II	= 60/50 dBA
VLI DS III	= 65/55 dBA

Evaluation de la situation actuelle :

La situation diurne, qui est la plus critique, est déterminante.

Le niveau d'émission diurne est égal à 80 dBA.

Les immissions atteignent :

55 dBA	à 160 m de l'axe de la route
60 dBA	à 70 m de l'axe de la route
65 dBA	à 30 m de l'axe de la route

La VLI DS III (65 dBA) doit être respectée dans les locaux à usage sensible au bruit : les contraintes de protection phonique ne concernent donc qu'une bande de 30 m de profondeur par rapport à l'axe de la chaussée.

Autres

La nature du sol ne pose pas de problème particulier.

Il n'y a pas de bâtiment noté au recensement architectural.

Servitudes : passage à pied pour tous véhicules et canalisations en faveur des parcelles 261, 319 (à l'extrémité sud-est du site).

3.4 Programme

Il est prévu la réalisation de 12'000 m² de surfaces brutes de plancher (SPB) pour 80 logements ainsi que pour une infrastructure collective à usage privé de maximum 400 m² de surface bâtie (espace polyvalent, cuisine/bar, piscine couverte, fitness et sauna). Le plan de quartier définit également une aire de constructions pour la réalisation d'un bâtiment public à usage socio-culturel (500 m²).

Il est prévu un maximum de 120 places de stationnement souterrain et environ 16 places de parc visiteurs extérieurs.

3.5 Présentation du projet (plan et règlement)

Affectation

Le PQ définit trois aires de constructions proposant :

- les aires de constructions A et B (B1 et B2) destinées à la construction d'immeubles d'habitation,
- l'aire de constructions C pour une infrastructure collective à l'usage des habitants du quartier.

Les activités de type non gênant compatibles avec l'habitat sont autorisées.

Il définit deux aires de verdure A et B. L'aire de verdure A forme l'extension du parc public existant et l'aire de verdure B les dégagements extérieurs des constructions, les dispositions du règlement vise à lui conférer un caractère de parc en prolongement du parc public (dégagement privatif limité au strict minimum, unité du traitement paysager, ...).

Potentiel de développement

Tableau 1 : Récapitulatif du potentiel à bâtir pour l'habitat

SPB (m ²)	Nombre de logements ¹⁾	Nombre d'habitants ²⁾
12'000	80	240 / 200

1) soit 150 m² en moyenne par logement

2) on compte soit 1 habitant pour 50 m² ou 2.5 habitants par logement

Accès, desserte, trafic et stationnement

Le PQ fixe plusieurs mesures pour gérer l'accessibilité au site, le trafic et le stationnement à l'intérieur du nouveau quartier. Il définit :

- un principe d'accès pour tout le quartier depuis la rue du Bugnon ; celle-ci sera déclassée en route communale de desserte et la zone 30 y sera étendue. Au droit du PQ elle sera maintenue dans son gabarit actuel.

- une aire de circulation et de stationnement.

Le stationnement, tant pour les résidents que pour les visiteurs, est réalisé sur domaine privé. Le stationnement résidents se fait exclusivement en souterrain, le stationnement à l'extérieur dans les emplacements prévus à cet effet par le plan dans l'aire de circulation et de stationnement. Le nombre de places de stationnement est calculé selon les règles définies par la norme VSS. Le tableau 2 récapitule le nombre de places de stationnement exigées par le PQ ainsi que les mouvements générés, au stade des connaissances actuelles du projet.

Tableau 2 : Récapitulatif du nombre de places de stationnement défini par le PQ

SPB (m ²)	Logements	Habitants	Places résidents ¹⁾	Places visiteurs	Mouvements ²⁾
12'000	80	240 / 200	120	15	600 / 500

1) 1.5 places par logement au maximum

2) 2.5 mouvements par habitant

En terme de capacité, l'évaluation de la génération de trafic montre que le PQ ne soulève pas de problème particulier dans ce secteur déjà largement urbanisé.

Le PQ propose des modifications des limites des constructions de manière à tenir compte des propositions du plan directeur communal.

Liaisons piétonnes

Le PQ prévoit des liaisons piétonnes mettant en relation les différentes parties du quartier entre elles (nouvelle partie et constructions existantes) ainsi que le site avec les quartiers environnants.

Paysage et environnement

Afin de tenir compte des différents types d'espaces extérieurs, le PQ définit deux aires de verdure.

Le règlement fixe également deux articles sur les aménagements extérieurs et l'arborisation qui garantissent la préservation et la valorisation des qualités paysagères du site. De plus, le règlement fixe l'exigence de fournir avec la demande de permis de construire un plan des aménagements extérieurs.

Concernant l'insertion dans le site, le règlement prévoit un article visant une conception architecturale homogène notamment pour les volumétries et l'expression architecturale ainsi qu'un traitement unitaire des espaces extérieurs. Le PQ prévoit une seule étape de développement.

Equipements EC/EU

Le site est équipé. Le système d'évacuation eaux claires - eaux usées se fait par le chemin des Jonquilles. Avec la réalisation du quartier, la mise en séparatif du réseau sous la rue du Bugnon sera étudiée et réalisée par la commune.

Rétention des eaux de ruissellements

Le plan directeur communal prévoit sur le site l'établissement d'un concept de rétention des eaux à établir en parallèle à l'implantation de nouvelles constructions et la préservation du parc comme surfaces perméables à sauvegarder. De plus, il indique, à titre indicatif ou sous réserve d'examen technique la possibilité d'implanter sur le site un bassin de rétention à aménager dans le cadre de la réalisation d'un nouveau quartier.

Le projet prévoit que la capacité, la forme et la localisation des installations assurant la rétention seront définies avec la Municipalité et consultation des services cantonaux.

Nuisances sonores

Le degré de sensibilité II est fixé pour le périmètre du PQ.

4. JUSTIFICATION

4.1 Nécessité de légaliser (conformité à l'article 15 LAT)

Dans le plan général d'affectation approuvé le 4 juillet 1947, les terrains de ce plan de quartier sont déjà en zone à bâtir, à savoir en zone villas. De plus, ils font partie du plan de quartier P 15 « Aux Paudex », approuvé par le Conseil d'Etat le 29 juillet 1970, où ils sont affectés en zone d'habitations individuelles avec l'obligation d'établir un additif au PPA P15. D'une part, les réserves en terrains à bâtir sur la commune de Renens sont largement utilisées.

D'autre part, le projet d'agglomération Lausanne-Morges, le Schéma directeur de l'Ouest lausannois et le plan directeur communal préconisent le développement de ce secteur.

Compte tenu du statut du sol actuel, une procédure de plan spécial (plan de quartier ou plan partiel d'affectation) est nécessaire.

4.2 Démonstration de l'équipement ou possibilité de l'équiper

Selon l'aperçu de l'état de l'équipement du 8 janvier 2002, le site est équipé. La description des données de base (voir point 3) démontre cet état de fait.

Le développement du site permettra l'étude et la réalisation de la mise en séparatif du réseau sous la rue du Bugnon.

5. CONFORMITE

5.1 Loi sur l'aménagement du territoire fédérale

Le projet respecte les buts et les principes régissant l'aménagement fixés par la loi sur l'aménagement du territoire fédérale selon les 4 thèmes majeurs (articles 1 et 3 LAT) :

- la protection du milieu naturel est assurée notamment par l'extension du parc public existant, la définition des aires de verdure mais aussi par les mesures de gestion des eaux de surface, de gestion des déchets, par la définition d'articles concernant l'arborisation et les aménagements extérieurs et leurs qualités, la nécessité d'établir un plan des aménagements extérieurs ainsi que par la limitation au strict nécessaire des aires de stationnement,
- la création et le maintien du milieu bâti harmonieusement aménagé sont assurés par la définition de dispositions garantissant un environnement bâti de qualité, notamment l'exigence d'une architecture homogène du quartier mais aussi la qualité des typologies de logements offrant par exemple trois orientations, des dégagements sur le parc, des loggias, des surfaces intérieures généreuses, ...

Les mesures concernant les aménagements extérieurs ainsi que l'aménagement du stationnement en grande partie en souterrain contribuent également à créer un environnement bâti de qualité,

- le développement de la vie sociale est garanti notamment par l'extension du parc public, l'implantation d'un bâtiment public à usage socio-culturel, la définition d'un périmètre pour l'implantation d'un équipement de loisir (bâtiment collectif à usage exclusif des habitants du nouveau quartier). La Municipalité envisage également à terme l'extension de la zone 30 sur la rue du Bugnon permettant de créer un espace public plus convivial,
- le projet n'a pas d'impact concernant le maintien des sources d'approvisionnement. En effet, les secteurs développés sont déjà prévus pour un développement en zone à bâtir (nécessité d'élaborer un plan de quartier).

5.2 Plan directeur cantonal, lignes directrices

La procédure de la révision du plan directeur cantonal de 1987 a été engagée en 2000. L'élaboration du plan directeur cantonal est en cours. Les lignes directrices élaborées dans la première étape ont été adoptées par le Conseil d'Etat le 14 janvier 2002 et par le Grand Conseil le 11 juin 2002.

Le principe de base qui sous-tend les lignes directrices est le développement territorial durable. L'élaboration du PQ a respecté ce principe par une démarche de partenariat entre les différents acteurs concernés (autorité communale, services cantonaux, urbaniste, spécialistes technique et immobilier, propriétaires voisins), la recherche de qualité dans l'aménagement, le respect de l'environnement et le renforcement des composantes territoriales (paysage, cadre urbanisé).

Le développement du PQ s'inscrit en cohérence avec plusieurs objectifs généraux, et orientations thématiques du plan directeur cantonal.

Ce sont notamment les objectifs 2 et 4 auxquels répond le PQ :

- Améliorer le cadre de vie urbain et optimiser l'utilisation du sol,
- Mettre en valeur l'environnement en tant que cadre de vie et ressource indispensable aux activités humaines.

Et ce sont notamment les orientations 1, 2, 5, 11, 12 et 14 :

- Contenir l'étalement urbain et développer des logements de qualité,
- Améliorer la qualité des espaces publics,
- Coordonner l'urbanisation et les infrastructures de transports,
- Reconnaître dans les choix d'aménagement la diversité des paysages, l'importance de ceux-ci dans la qualité du cadre de vie et comme atout important pour le canton de demain sans pour autant les figer,
- Anticiper et accompagner en partenariat avec les acteurs régionaux, particulièrement, les transformations du paysage, pour tous les types d'espace (naturels, ruraux, urbains),
- Promouvoir la qualité du cadre de vie comme ressource économique.

5.3 Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL) et chantier 3a

La commune de Renens fait partie des communes partenaires qui ont participé à l'élaboration du SDOL. Elle a la présidence du comité de pilotage. En date du 23 mars 2004, elle a pris acte du contenu du schéma directeur et s'est déclarée favorable à poursuivre les démarches destinées à atteindre les objectifs généraux du SDOL.

De plus, le présent plan de quartier est concerné par le chantier 3a « Principes d'aménagement et d'accessibilité de la route de Cossonay - RC 251 », développé en application du SDOL.

Les premiers résultats de cette étude sont connus, bien qu'ils ne soient pas encore validés par les Municipalités des communes de Crissier, Prilly et Renens, ni par les chefs des services cantonaux concernés.

Les principaux enseignements de cette étude sont les suivants :

Vocation de la RC 251: anciennement une route hors localité; dans le futur, une avenue dans un tissu urbain densifié.

Effectivement, si plusieurs nouvelles constructions ont été réalisées durant les 15 dernières années (les plus significatives se trouvant dans le quartier des Baumettes à Renens), il y a encore, de part et d'autre de la route de Cossonay, des réserves conséquentes de terrains à bâtir et donc un véritable potentiel de densification de l'agglomération de l'Ouest lausannois.

Ces secteurs de développement, d'importances diverses, se répartissent tout le long du tronçon concerné par l'étude. Ce sont sur la commune de Crissier: En Chise, Sorge-Sud, Blancheire, Crissier-Village, Châteaux, Bré-Est, Ley-Outre, sur la commune de Renens: Palettes, En Bellevue et sur la commune de Prilly: En Broye, Corminjoz. Ensemble ils totalisent une surface de terrain constructible d'environ 620'000 m².* Les études de développement et/ou d'aménagement les concernant sont à des degrés divers d'avancement.

Compte tenu des potentiels de densification le long de la route de Cossonay, il y a, à terme, la volonté de faire de cette avenue un axe fort de desserte en transports publics: performance, continuité, capacité selon la densité d'urbanisation à terme. Le succès immédiat de la récente ligne TL n°18, notamment en tant que liaison de Crissier au centre ville de Lausanne, conforte cette vocation d'axe TC à donner à la RC 251.

L'étude préconise les principes généraux d'aménagements suivants :

Temporalité:

L'aménagement de la route de Cossonay s'inscrit dans trois temporalités différentes:

- Temps 1: Renforcement des performances TC sur le gabarit de chaussée actuelle. Cette temporalité correspond à la mise en place récente de la ligne 18. Quelques améliorations supplémentaires sont peut-être encore possibles (voies bus et/ou by-pass supplémentaires). Le gabarit actuel (environ 10 m de chaussée) permet au mieux l'aménagement de trois voies de circulation.
- Temps 2: Bus en site propre et élargissement de la chaussée à 4 voies (2 voies bus latérales, 2 voies de circulation centrales).
- Temps 3: Réalisation d'un tram dans l'assiette de la chaussée à 4 voies (a priori tram en voies centrales et 2 voies de circulation latérales).

Densités et affectations :

La mise en œuvre, sur la RC 251, d'un axe TC important conforte et renforce la volonté de densification de l'urbanisation et de diversification des affectations de l'agglomération de l'Ouest lausannois.

Dans ce contexte, les objectifs à poursuivre sont :

- Augmenter la densité dans une bande de 300 m de part et d'autre de l'avenue pour atteindre une masse suffisante pour mettre en place des transports en commun performants en termes de fréquence, vitesse et effet de réseau. La réciproque est aussi vraie, c'est-à-dire que mettre en place des transports en commun performants permet d'augmenter le potentiel de densification dans une bande de 300m de part et d'autre de l'avenue.
- Augmenter la mixité d'affectation (en particulier dans le secteur Ley-Outre à Crissier) dans le but de limiter les flux pendulaires *monodirectionnels* et de rendre possible des déplacements de proximité (repas à midi par exemple).

Fronts bâtis et arborisation:

Le caractère recherché pour la RC 251 est celui d'une large avenue arborisée, avec de part et d'autre des espaces généreux dédiés aux piétons et cyclistes, et avec un front bâti en retrait permettant des dégagements et percées visuelles sur le paysage.

Les objectifs qui en résultent sont :

- Créer des continuités, définir et construire le caractère d'avenue de la route de Cossonay, par un travail sur son arborisation et la plantation d'alignement d'arbres conséquents. Les bandes de plantation peuvent être traitées avec un sol perméable herborisé.
- Disposer d'une plus forte présence du bâti en bord d'avenue (par ex. bâtiment R+4).

Nuisances sonores

La route de Cossonay provoque des nuisances sonores importantes qui dépassent les valeurs limites d'exposition au bruit. Cette route devra donc être assainie. L'assainissement doit être entrepris par le propriétaire de l'infrastructure routière, le délai est fixé à 2018.

Les objectifs à poursuivre sont les suivants :

- Réduire les nuisances sonores sur les parties de bâtiment sensibles implique les mesures suivantes: abaissement des vitesses (50 km/h), part modale TC aussi élevée que possible, éloignement des bâtiments par rapport à l'axe de la chaussée, choix d'affectation des bâtiments riverains peu sensible au bruit, typologies de bâtiments adaptées aux conditions sonores. Toutefois, les cas où cela ne sera pas suffisant devront faire l'objet d'une procédure d'assainissement.
- Parois antibruit: Même si les mesures prévues permettent de réduire sensiblement les nuisances, les niveaux sonores resteront proches des valeurs limites d'exposition au bruit, qui sont de toute façon nettement trop élevées pour garantir le confort des habitants. Dans ce cadre, il paraît difficile d'empêcher les riverains existants de se protéger. Pour éviter la construction de murs antibruit, il est possible d'influencer les nouvelles constructions et les transformations de bâtiments existants pour que celles-ci se protègent du bruit par d'autres solutions: Changement d'affectation, orientation des locaux d'habitation ou de leurs fenêtres du côté opposé au bruit, mesures architecturales de type balcon, loggia, vérandas,

Parking

En matière stationnement l'objectif à poursuivre se résume par une planification d'une offre de stationnement réduite (fortement réduite) dans une bande de territoire de 300 m de part et d'autre vu l'augmentation à terme de l'offre TC prévue.

Fort de ces principes généraux, pour le secteur « En Bellevue » concerné par le PQ, l'étude du chantier 3a préconise les aménagements particuliers suivants :

1. Donner corps à un belvédère par la construction d'un mur de soutènement en limite de parcelle, le long de la RC 251.
2. Intégrer la présence d'un mur de soutènement pour l'élargissement de la chaussée ainsi que les liaisons piétonnes nécessaires (escalier, rampes) au plan du nouveau quartier.
3. Planter une ligne d'arbres côté lac, de manière à renforcer la continuité de l'espace public. Choisir le type d'essence et l'espacement des arbres de manière à cadrer le regard vers le lac.

Un avant-projet au 1 :500 (à établir ultérieurement) sur l'ensemble du chantier 3a permettra notamment la mise au point plus détaillée de la construction de l'espace public et des relations avec le quartier « En Bellevue » ainsi que le développement de la conception de l'arborisation de la route de Cossonay et de coordonner une politique intercommunale de réservation ou d'acquisitions foncières. Les aménagements extérieurs du plan de quartier au droit de la route de Cossonay seront réalisés, dans la mesure du possible et sous réserve des décisions encore à prendre, sur la base de l'avant-projet précité.

5.4 Planification communale / Plan directeur communal

Le plan directeur communal définit dans le plan sectoriel "Secteur du Bugnon – En Belle Vue" plusieurs objectifs généraux et principes d'aménagement. Il prévoit pour le site :

- mise en valeur de la parcelle "En Belle Vue", propriété communale par un programme particulier (entreprise de prestige, complexe hôtelier, centre de congrès, etc.).

Elle tiendra compte du caractère exceptionnel du lieu (très bonne accessibilité régional, vues imprenables sur le bassin lémanique, parc offrant la possibilité d'intégrer un environnement non bâti semi-public).

Outre la mise en valeur du site, une opération de ce type permettrait une valorisation d'une autre image de Renens et des apports pécuniaires non négligeables, (...)

- restructuration du réseau confirmant le caractère de rue principale collectrice du chemin de Jouxpens (tronçon inférieur) et rue de Verdeaux et déclassement en rue de desserte de la rue du Bugnon au pied du parc des Paudex,
- préservation et prolongement du cheminement piéton existant en travers du parc des Paudex d'est en ouest et création d'une liaison piétonne en direction de la RC 251 depuis les quartiers résidentiels en amont, (...)
- aménagement paysager du réseau routier principal.

Aménagement de la RC 251 au titre de route principale d'entrée de l'agglomération, végétalisation des talus côté amont de la route de Cossonay pour les quartiers d'habitations situés à l'arrière et d'accompagnement de l'axe intégrant le cas échéant des mesures de protection contre le bruit, (...)

- préservation du parc des Paudex et extension à prévoir en réutilisant les anciens alignements routiers non utilisés et lors de la réalisation du nouveau quartier En Belle Vue par la création d'un environnement semi-public à mettre en relation avec le parc, prolongement extérieur des bâtiments à construire, (...)
- préservation de vues, échappées sur le grand paysage depuis la route de Cossonay.

L'ensemble de ces principes est respecté à l'exclusion :

- du principe concernant un programme particulier. En effet, compte tenu des difficultés rencontrées pour de telles implantations, la Municipalité a retenu l'option d'un programme d'habitat de qualité,
- de l'extension du parc utilisant les anciennes limites de constructions. Le principe d'extension du parc n'est pas remis en question mais il se fait de manière différente sans le maintien de la limite des constructions le long de la rue du Bugnon qu'il est proposé d'abroger,
- des accès par la route de Cossonay qui dans le cadre du mandat d'étude parallèle n'ont pas été confirmés par le service cantonal des routes.

En temps utiles, le PDcom sera adapté en conséquence ; à cette occasion, d'ailleurs, il pourra également être mis en conformité avec les études du SDOL et de ses différents chantiers.

5.5 Autres planifications

Plan de quartier P15 délimité par les RC 181 ET 251 AUX PAUDEX

Le P15 définit deux parties. La première a été réalisée, la deuxième fixe la nécessité d'établir un addenda au plan de quartier et quelques dispositions réglementaires, dont notamment l'affectation résidentielle de faible densité.

Cette disposition est contraire au plan directeur communal, ce qui rend une adaptation de ce plan indispensable. La présente procédure permet la modification du P15 et le complément.

Limites des constructions

La limite des constructions le long de la rue du Bugnon est abrogée par la présente procédure. La limite des constructions située le long de la route de Cossonay est maintenue.

6. PRISE EN COMPTE DES ASPECTS FONCIERS

Le périmètre du PQ correspond à la surface d'une seule parcelle, propriété communale.

7. CONSULTATIONS

Le choix d'une procédure de mandat d'étude parallèle a permis la constitution d'un collège d'experts dans lequel étaient représentés la Municipalité, le Conseil communal et la Commission consultative d'urbanisme, les propriétaires riverains, le SAT, des experts immobiliers, des architectes et des paysagistes. Cette procédure a ainsi garanti une large concertation.

Le Conseil communal et la Commission consultative d'urbanisme ont été régulièrement informés de l'avancement du dossier.

Les riverains ont également été informés à plusieurs reprises en novembre 2002, mai et octobre 2003, avril 2004 et février 2005.

La population sera informée dans le cadre de l'enquête publique.

8. CONCLUSIONS

Dans le cadre de la procédure d'approbation des plans, l'article 47 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) demande de démontrer, d'une part la conformité aux buts et principes de l'aménagement du territoire et, d'autre part, la prise en compte des observations émanant de la population.

Concernant le premier point, le projet est conforme aux planifications communale, cantonale et régionale.

Concernant les consultations et le suivi de la procédure, le chapitre précédent précise largement ce point.

Le plan de quartier et le règlement qui l'accompagne ont été adoptés par la Municipalité et ont été soumis à examen préalable par la Municipalité au Département des institutions et des relations extérieures.

Ils seront adaptés selon les remarques des services cantonaux consultés et ensuite soumis à l'enquête publique pendant 30 jours. La population peut faire des remarques, voire des oppositions. Elles sont traitées par la Municipalité et font l'objet de propositions de réponses.

Le dossier est ensuite soumis à l'adoption du Conseil communal. Il est accompagné des propositions de réponse sur lesquelles se détermine le Conseil.

Le dossier une fois adopté par le Conseil communal est envoyé au Département des institutions et des relations extérieures pour approbation préalable par le Chef du Département. Les recours au Tribunal administratif sont possibles. Les articles 31 ss LJPA sont applicables.

9. ANNEXES

Illustrations