Cheseaux, le 8 août 2011

**CONSEIL COMMUNAL**

**CHESEAUX**

**PREAVIS No 03/2011/B**

**Demande de crédit pour l'étude en vue de la réalisation d'un plan partiel d'affectation (PPA) dans le périmètre e2 sud « Les Pâquis »**

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

## 1. - Introduction

### 1.1 Contexte

La Commune de Cheseaux-sur-Lausanne conduit actuellement des études préliminaires en aménagement du territoire et en améliorations foncières sur les secteurs situés aux lieux-dits « Nonceret – La Croix » et « Le Pâquis ».

Ces secteurs sont actuellement affectés à la zone intermédiaire et sont, au sens des planifications de rang supérieur, considérés comme des réserves constructibles.

Le Service du développement territorial a, dans un courrier du 18 mai 2011, formellement donné son accord de principe pour séparer les procédures de changement d'affectation du sol de ces secteurs qui doivent chacun faire l'objet d'un plan partiel d'affectation (PPA).

Le présent préavis devise les honoraires et frais des divers intervenants pour l'élaboration d'un PPA « Le Pâquis » jusqu'à l'enquête publique du dossier.

### 1.2 Situation et périmètre

Le périmètre du PPA et l'état cadastral des terrains sont figurés ci-dessous.

| **Parcelle n°** | **Propriétaires** | **Surface bâtie** (m2) | **Surface totale** (m2) |
|---|---|---|---|
| 236 | PPE GAUTSCHI André et Noël | 134 | 2'421 |
| 333 | BINGGELI Jean-Claude | -- | 2'114 |
| 792 | EGGIMANN Daniel | 247 | 2'233 |
| 1458 | CHESEAUX, la Commune | -- | 8'824 |
| 1533 | FLEURY André, GACHET Denise, COLLET Gladys et FLEURY Maurice | -- | 3'014 |
| | **TOTAL** | **381** | **18'606** |

## 2.- Eléments à étudier

### URBANISATION

- étude de l'implantation et de la volumétrie des bâtiments nouveaux de manière à assurer une utilisation mesurée du sol,
- calcul de la capacité constructive des bâtiments et du potentiel d'accueil du site en matière de nouveaux habitants et emplois,
- définition des limites des constructions en bordure du domaine public.

### MOBILITE

- définition d'un principe d'accès des véhicules, des vélos et des piétons,
- estimation des besoins en matière de stationnement et proposition d'un mode d'organisation des parkings,
- calcul des générations de trafic induites par le PPA, estimation des impacts sur le réseau routier communal et des éventuelles mesures à mettre en œuvre.

### PAYSAGE

- étude d'un concept de mise en valeur paysagère du site (plantations, espaces extérieurs, revêtements, etc.) à mettre en œuvre parallèlement à la construction des nouveaux bâtiments.
- Définition du périmètre d'aménagement des jardins familiaux.

### FAUNE ET NATURE

- inventaire des valeurs naturelles existant sur le site (arbres, prairies, etc.),
- définition des mesures compensatoires à mettre en place en cas d'occupation du site par de nouveaux bâtiments,
- identification des secteurs de non bâtir (talus, couloirs de vue, jardins familiaux, etc.).

### BRUIT

- mise à jour du relevé des niveaux sonores générés par le bruit routier,
- définition des éventuelles mesures de protection sonores sur les nouveaux bâtiments.

### COORDINATION AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET AMELIORATIONS FONCIERES

- étude des incidences sur le régime parcellaire,
- analyse des éventuelles servitudes à constituer notamment pour la desserte publique des véhicules, des vélos et des piétons ainsi que pour le passage des canalisations.

## 3.- Documents à établir

Les documents constituant le PPA à établir par le bureau Plarel sont les suivants :

- Plan et coupes (échelle 1/500)
- Règlement
- Rapport d'aménagement établi au sens de l'article 47 OAT.

Par ailleurs, des vérifications relatives aux mesures de protection contre le bruit et à la mobilité devront être établies par des bureaux spécialisés sur la base du projet établi par le bureau Plarel. Ces contrôles donneront lieu à des notices techniques à annexer au rapport d'aménagement. Un montant estimatif est réservé à cet effet.

Conformément à l'art. 55 LATC, une convention d'équipement devra également être établie par le géomètre pour fixer les modalités d'échanges de terrain, les servitudes à constituer ou à radier ainsi que pour définir le montant et la répartition des équipements (accès, collecteurs, etc.).

## 4.- Participation et consultation

Il est proposé que le PPA « Le Pâquis » fasse l'objet d'une **démarche concertée** qui implique les acteurs suivants :

- La **Municipalité de Cheseaux-sur-Lausanne** représente l'Autorité responsable du contenu et du suivi de la procédure (art. 45 LATC). Elle est seule habilitée à confier le mandat d'étude et son accord formel sur le contenu des documents est indispensable à la procédure de légalisation du dossier.

- Les **propriétaires fonciers** (ou leur représentant légal) agissent en qualité de maître de l'ouvrage (MO). Ils collaborent étroitement au projet et au contenu du PPA. Aucune solution n'est présentée aux Autorités municipales sans l'accord préalable des propriétaires.

- La **Commission ad hoc du Conseil communal et la Commission d'urbanisme** seront consultées, avant l'enquête publique, sur le contenu du PPA.

- Les **Services cantonaux concernés** (le Service du développement territorial, le Service des routes et le Service de l'environnement et de l'énergie) devront être consultés avant l'examen préalable pour anticiper les éventuelles demandes qui pourraient être formulées dans ce cadre.

Les mandataires de la commune pour ce projet sont donc le bureau Plarel, représenté par M. P. Meylan, le bureau Courdesse et associés, représenté par M. R. Courdesse, ainsi que des spécialistes agréés.

## 5.- Prestations et coûts

### 5.1 Répartition des coûts

| PRESTATIONS | PLAREL SA | COURDESSE | SPECIALISTES | TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| Avant-projet | Frs 30'000.- | Frs 5'000.- | - | Frs 35'000.- |
| Projet pour examen préalable | Frs 21'000.- | Frs 12'000.- | Frs 9'000.- | Frs 42'000.- |
| Projet pour enquête publique | Frs 8'000.- | Frs 3000.- | Frs 5'000.- | Frs 16'000.- |
| Séances | Frs 4'500.- | Frs 2'500.- | Frs 1'000.- | Frs 8'000.- |
| **Total honoraires (HT)** | **Frs 63'500.-** | **Frs 22'500.-** | **Frs 15'000.-** | **Frs 101'000.-** |
| Frais - estimation | Frs 3'000.- | Frs 500.- | Frs 500.- | Frs 4'000.- |
| **Total honoraires et frais (HT)** | **Frs 66'500.-** | **Frs 23'000.-** | **Frs 15'500.-** | **Frs 105'000.-** |
| TVA 8.0 % | Frs 5'320.- | Frs 1'840.- | Frs 1'240.- | Frs 8'400.- |
| **TOTAL HONORAIRES ET FRAIS (TTC)** | **Frs 71'820.-** | **Frs 24'840.-** | **Frs 16'740.-** | **Frs 113'400.-** |

### 5.2 Prestations non comprises

Les montants indiqués dans ce tableau ne comprennent pas :

- l'établissement d'une maquette volumétrique à l'échelle 1/500 par un spécialiste (estimation : Frs 5'500.- HT)
- les émoluments cantonaux facturés pour l'examen préalable et l'examen complémentaire du dossier (estimation : Frs 2'000.- HT),

### 5.3 Récapitulatif des coûts TTC

| | |
|---|---|
| - Honoraires du bureau Plarel SA | Fr. 71'820.-- |
| - Honoraires du bureau Courdesse et Associés | Fr. 24'840.-- |
| - Honoraires des spécialistes | Fr. 16'740.-- |
| - Maquette | Fr. 6'000.-- |
| - Taxes cantonales | Fr. 2'200.-- |
| - Divers et imprévus | Fr. 6'000.-- |
| **Total** | **Fr. 127'600.--** |

Il est à relever que sur ce montant, un montant d'environ Fr. 58'000.-- sera réparti entre les divers autres propriétaires, selon les termes du projet de convention ci-annexé.

## 6.- Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité de Cheseaux vous demande, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de lui accorder un crédit de **Fr. 127'600.--** pour financer l'étude en vue de la réalisation d'un plan partiel d'affectation dans le périmètre e2 sud « Les Pâquis ».

De donner à ces dispositions la teneur suivante :

**LE CONSEIL COMMUNAL DE CHESEAUX**

- vu le préavis municipal N° 03/2011/B du 8 août 2011
- vu le rapport de la commission chargée d'examiner cet objet
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

**DECIDE**

- d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 127'600.--, pour financer l'étude en vue de la réalisation d'un plan partiel d'affectation dans le périmètre e2 sud « Les Pâquis ».
- d'amortir cet investissement sur une durée de 5 ans
- d'autoriser l'exécutif à contracter si nécessaire un emprunt pour ce faire, ceci aux meilleures conditions du marché

**DECHARGE**

la commission de son mandat.

Adopté par la Municipalité en séance du 8 août 2011

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic : Le secrétaire :

(L.S.)

L. SAVARY P. KURZEN

Annexes :
- Plan de situation
- Projet de convention

DP 57
1533
Le Pâquis
1458
Lot F
Cimetière
1424
cimetière
228
R+3+A
Lot C
SPd = 10470 m2
704
233
399
703
793
452
824
391
792
333
236
Chemin de la Saugette
1462
Rue du Pâquis
396
839
1324

---

**PROJET DE CONVENTION ENTRE**

la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne représentée par sa Municipalité

dite ci-après la **Commune** d'une part,

**ET**

M. GAUTSCHI André et M. GAUTSCHI Noël propriétaires de la parcelle n° 236 à Cheseaux-sur-Lausanne, M. BINGGELI Jean-Claude propriétaire de la parcelle n° 333 à Cheseaux-sur-Lausanne et représenté par M. CORONATO Lucien, M. EGGIMANN Daniel propriétaire de la parcelle n° 792 à Cheseaux-sur-Lausanne, M. FLEURY André, Mme GACHET Denise, Mme COLLET Gladys et M. FLEURY Maurice propriétaires de la parcelle n° 1533 à Cheseaux-sur-Lausanne

dits ci-après les **propriétaires** d'autre part.

## 1. CONTEXTE ET BUTS DE LA CONVENTION

1.1 La Commune de Cheseaux-sur-Lausanne conduit actuellement des études préliminaires en aménagement du territoire et en améliorations foncières sur les secteurs situés aux lieux-dits « Nonceret – La Croix » et « Le Pâquis ». Ces secteurs sont actuellement affectés à la zone intermédiaire et sont, au sens des planifications de rang supérieur, considérés comme des réserves constructibles. Le Service du développement territorial a, dans un courrier du 18 mai 2011, formellement donné son accord de principe pour séparer les procédures de changement d'affectation du sol de ces secteurs qui doivent chacun faire l'objet d'un plan partiel d'affectation (PPA). La Municipalité, d'entente avec les propriétaires, a décidé de faire établir un PPA sur le secteur « Le Pâquis ».

1.2 Se référant aux dispositions de l'article 45 LATC, la Commune représente l'Autorité responsable de l'établissement du PPA et de sa procédure de légalisation.

1.3 La présente convention fixe les modalités de financement du PPA « Le Pâquis » jusqu'au dépôt du dossier à l'enquête publique.

## 2. FINANCEMENT

2.1 Le coût des prestations et le montant des frais à engager pour le PPA « Le Pâquis » ont fait l'objet d'offres d'honoraires de la part des bureaux concernés. Ils sont estimés comme suit :

| PRESTATIONS | PLAREL SA | COURDESSE | SPECIALISTES | TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| Avant-projet | Frs 30'000.- | Frs 5'000.- | - | Frs 35'000.- |
| Projet pour examen préalable | Frs 21'000.- | Frs 12'000.- | Frs 9'000.- | Frs 42'000.- |
| Projet pour enquête publique | Frs 8'000.- | Frs 3000.- | Frs 5'000.- | Frs 16'000.- |
| Séances | Frs 4'500.- | Frs 2'500.- | Frs 1'000.- | Frs 8'000.- |
| **Total honoraires (HT)** | **Frs 63'500.-** | **Frs 22'500.-** | **Frs 15'000.-** | **Frs 101'000.-** |
| Frais - estimation | Frs 3'000.- | Frs 500.- | Frs 500.- | Frs 4'000.- |
| **Total honoraires et frais (HT)** | **Frs 66'500.-** | **Frs 23'000.-** | **Frs 15'500.-** | **Frs 105'000.-** |
| TVA 8.0 % | Frs 5'320.- | Frs 1'840.- | Frs 1'240.- | Frs 8'400.- |
| **TOTAL HONORAIRES ET FRAIS (TTC)** | **Frs 71'820.-** | **Frs 24'840.-** | **Frs 16'740.-** | **Frs 113'400.-** |

Les montants ci-dessus comprennent toutes les prestations qui doivent être exécutées par les bureaux en charge du PPA jusqu'au dépôt du dossier à l'enquête publique. Le montant des honoraires est basé sur les connaissances acquises ce jour des problèmes à résoudre. **Ce montant peut varier en fonction de l'importance des demandes formulées par les propriétaires, la Commune ou les Services cantonaux. Il ne comprend pas encore les émoluments cantonaux facturés pour les examens préalable et complémentaire du dossier (art. 56 LATC) ainsi que les frais nécessaires à la réalisation d'une maquette d'étude par un spécialiste.**

2.2 Les montants estimatifs ci-dessus sont à la charge des propriétaires selon la répartition suivante :

| Parcelle | Propriétaire | Superficie | Surface bâtie | Surface de péréquation | % | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 236 | PPE GAUTSCHI André et Noël | 2'421 m2 | 134 m2 | 1'321 m2 | **8.20 %** | **Frs 9'298,80** |
| 333 | BINGGELI Jean-Claude | 2'114 m2 | -- | 2'114 m2 | **13.13 %** | **Frs 14'889,40** |
| 792 | EGGIMANN Daniel | 2'233 m2 | 247 m2 | 833 m2 | **5.17 %** | **Frs 5'862,80** |
| 1458 | CHESEAUX, la Commune | 8'824 m2 | -- | 8'824 m2 | **54.79%** | **Frs 62'131,85** |
| 1533 | FLEURY André, GACHET Denise, COLLET Gladys, FLEURY Maurice | 3'014 m2 | -- | 3'014 m2 | **18.71%** | **Frs 21'217,15** |
| **TOTAL** | | **18'606 m2** | **381 m2** | **16'106 m2** | **100 %** | **Frs 113'400.--** |

2.3 Les factures sont établies et adressées à la Commune qui les honorera directement aux mandataires. La Commune se charge ensuite de répartir et de facturer les montants dus aux propriétaires.

## 3. ENGAGEMENTS

3.1 La Commune s'engage à entreprendre toutes les démarches nécessaires pour obtenir l'adoption du PPA par le Conseil communal de Cheseaux-sur-Lausanne dans les meilleurs délais possibles.

3.2 Chaque propriétaire s'engage à faire reprendre les engagements qui résultent de la présente convention par tout acquéreur ou promettant acquéreur de tout ou partie de son bien-fonds.

3.3 Les engagements résultant de la présente convention sont consentis quel que soit le contenu du PPA et le résultat de la décision prise à son sujet par les Autorités de la Commune et du Canton.

3.4 La durée de la présente convention est fixée jusqu'au terme de l'enquête publique du PPA. Toutes les parties peuvent, cependant, se soustraire aux engagements consentis par la présente par courrier recommandé adressé à tous les intéressés.

## 4. SIGNATURES

4.1 Ainsi fait à Cheseaux-sur-Lausanne en cinq exemplaires originaux, le

.....

4.2 Au nom de la Municipalité :

SAVARY Louis, Syndic .....

KURZEN Patrick, secrétaire .....

4.3 Les propriétaires :

Parcelle n° 236

GAUTSCHI André .....

GAUTSCHI Noël .....

Parcelle n° 333

BINGGELI Jean-Claude
représenté par CORONATO Lucien .....

Parcelle n° 792

EGGIMANN Daniel .....

Parcelle n° 1533

FLEURY André .....

GACHET Denise .....

COLLET Gladys .....

FLEURY Maurice .....