

Cheseaux, le 1<sup>er</sup> octobre 2012

## CONSEIL COMMUNAL

### CHESEAUX

#### PREAVIS N° 23/2012

<b>Demande de crédit d'étude pour l'élaboration du PPA Châtelard</b>
--

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

#### **1. Contexte**

La surface dévolue à la zone d'activité du Châtelard et la réglementation actuelle qui régit l'occupation du sol n'offrent pas suffisamment de possibilités d'extension pour les entreprises établies sur le site. Une extension du site du Châtelard est nécessaire, pour d'une part permettre aux entreprises en place de satisfaire leurs besoins, et d'autre part pour offrir à la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne (ci-après Commune) des possibilités d'accueil de nouvelles entreprises.

Dans ce contexte le développement du Châtelard a fait l'objet d'un préavis n° 11/2011/B qui a conduit à la ratification de la promesse de vente et d'achat concernant la parcelle n° 582 et l'octroi d'un crédit d'étude de CHF 96'240 pour l'étude de la démarche préliminaire du PPA « Châtelard ».

Cette dernière sera transmise aux Services concernés de l'Etat de Vaud pour accord préliminaire le 28 septembre 2012.

La suite des démarches comprend l'établissement du PPA « Châtelard ». L'octroi du crédit nécessaire pour cette étude fait l'objet du présent préavis.

#### **2. Etude de démarche préliminaire**

##### **2.1 Démarche préliminaire**

Le Service de promotion économique et commerce (SPECo) a été contacté pour l'octroi d'une aide à fonds perdus sur la base des offres du bureau GEA et du bureau ECOSCAN, lesquelles portaient sur un montant TTC de CHF 89'040.-.

Le SPECo a considéré que le montant de l'étude préliminaire devait être réévalué à la baisse. En concertation avec la Municipalité et le Service de l'urbanisme de Cheseaux, un cahier des charges a été élaboré sur la base duquel une nouvelle offre a été déposée par le bureau GEA pour un montant total TTC de CHF 59'000.-. (y compris l'appui ponctuel des bureaux spécialistes). Cette deuxième offre a été retenue.

Au final, le SPECo a octroyé une aide à fonds perdus pour un montant maximal de CHF 39'000.- (66 % du montant total de l'étude de démarche préliminaire).

## 2.2 Résultat

L'étude de démarche préliminaire de septembre 2012 a permis de :

- redéfinir les besoins d'extension des entreprises locales ;
- préciser la stratégie de développement du site à travers un concept d'aménagement.

## 3. PPA « Châtelard »

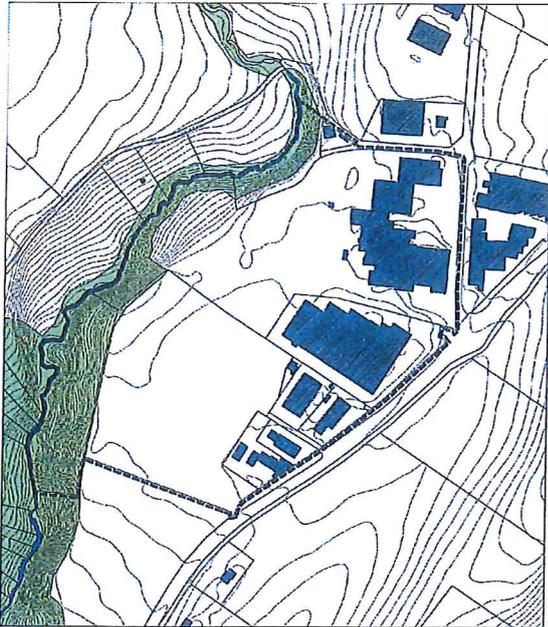
Sur la base de l'accord préliminaire des services concernés de l'Etat de Vaud, la mise en œuvre du PPA « Châtelard » doit être engagée. Le PPA représente l'outil technique et juridique nécessaire à la définition du statut du sol ainsi qu'aux mesures constructives du site.

Le dossier à mettre en œuvre comprend :

- L'établissement du plan partiel d'affectation (PPA) garantissant le respect des objectifs et mesures du concept d'aménagement. Il définit les aspects intangibles du plan (bâti ou espaces collectifs, mobilité, structure paysagère). Il comprend le plan de détail, le relevé des lisières forestières et constitue ainsi le plan technique du PPA. Les coupes techniques pourront être représentées en cas de besoin.
- Le règlement définissant les mesures urbanistiques et constructives du PPA.
- Le rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT représentant le document justificatif du projet. Il est constitué, pour l'essentiel, des éléments de l'étude de démarche préliminaire et sera complété notamment par les aspects de conformité du projet aux objectifs de l'aménagement du territoire.
- Le rapport d'impact sur l'environnement (RIE) ou notice d'impact sur l'environnement, traitera des domaines et thématiques qui lui sont spécifiques (environnement et mobilité). Il fait l'objet d'une offre séparée, établie par les bureaux Ecoscan SA - ingénieurs en environnement et Bernard Chenevière - étude de transports.

### 3.1 Périmètre de l'intervention

Le périmètre de l'intervention est identique à celui de l'étude de démarche préliminaire, il est figuré ci-dessous :



### 3.2 Prestations urbanistiques

Les prestations urbanistiques comprennent :

- Phase 1 : Projet PPA
  - Etude
    - analyse des remarques de la cellule de pilotage technique du SDNL
    - décision sur la suite des opérations
    - établissement du projet de PPA
    - élaboration du règlement du PPA (RPPA)
    - coordination RIE et relevé des lisières forestières
    - rédaction du rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT
    - édition des dossiers
    - validation par la Municipalité et GT
    - dépôt au département pour examen préalable
    - coordination générale et gestion administrative
  - Coordination
    - Municipalité
    - Service d'urbanisme de Cheseaux-sur-Lausanne
    - Bureaux Ecoscan SA et Bernard Chenevière
    - Services cantonaux concernés, en bilatéral si nécessaire
    - Groupe technique (GT)
    - Géomètre (relevé des lisières)
  - Concertation
    - les entreprises du Châtelard (information sur le PPA et ses composantes)

Résultat phase 1 : dépôt du dossier à l'examen préalable auprès des Services de l'Etat (art. 56 LATC)

- Phase 1bis : Modification du projet (si nécessaire)

L'exécution de cette phase dépend de la teneur du rapport d'examen préalable et des préavis des Services concernés de l'Etat de Vaud.

- analyse et réponses au rapport d'examen et préavis cantonaux
- coordination avec les Services de l'Etat de Vaud, Municipalité et Service d'urbanisme
- mise au point du PPA, du RPPA, du rapport selon l'art. 47 OAT et du RIE (prestations Ecoscan SA et Bernard Chenevière)
- coordination avec la Municipalité et le Service d'urbanisme
- édition des dossiers pour l'examen préalable complémentaire
- validation par la Municipalité du dossier pour l'examen préalable complémentaire

Résultat phase 1bis : dépôt du dossier à l'examen préalable complémentaire.

Phase 2 : Projet définitif

- Etude
  - analyse des préavis des Services de l'Etat et propositions de réponses
  - mise au point du PPA, règlement, rapport 47 OAT
  - coordination avec le RIE
  - coordination générale et gestion administrative du dossier
- Coordination
  - Municipalité
  - Service d'urbanisme de Cheseaux-sur-Lausanne
  - Bureaux Ecoscan SA et Bernard Chenevière
  - Services cantonaux concernés
  - Cellule de pilotage technique du SDNL
- Concertation/Information
  - des entreprises du Châtelard sur le dossier final
  - commission d'urbanisme, si nécessaire

Résultat phase 2 : dépôt du dossier à l'enquête publique.

Phase 3 : Procédure d'adoption et d'approbation

Les prestations de la présente phase dépendent de la teneur et du nombre d'oppositions émises lors de l'enquête publique. Elles devront être évaluées et arrêtées ultérieurement en coordination avec la Municipalité.

- analyse des oppositions éventuelles et propositions de réponses
- séance de coordination avec la Municipalité
- séances de conciliation éventuelles
- adaptation du dossier

- si nécessaire, appui technique au préavis municipal
- concertation éventuelle avec la Commission du Conseil communal
- adoption par le Conseil communal
- élaboration du dossier pour approbation par le Département compétent
- coordination générale et gestion administrative du dossier

Résultat phase 3 : entrée en vigueur du PPA (sous réserve de recours éventuels).

### 3.3 Prestations pour l'établissement du RIE

Le bureau Ecoscan SA sera chargé de l'étude de tous les domaines environnementaux; les questions relevant de la mobilité seront traitées en étroite collaboration avec Monsieur Bernard Chenevière, selon la législation fédérale sur la protection de l'environnement (LPE et OEIE) et le « Manuel EIE » publié par l'OFEV en 2009.

Phase 1 : Projet de PPA et rapport d'impact sur l'environnement

Le but de cette phase sera d'une part d'accompagner l'urbaniste dans la mise au point du PPA et de son règlement pour les aspects mobilité et environnement et d'autre part d'établir le rapport d'impact sur l'environnement (ou la notice d'impact si le projet n'est pas soumis à une étude d'impact sur l'environnement - ce point devra être défini avec la CIPE lorsque l'offre totale en places de parc aura été définie).

Par ailleurs, il conviendra d'établir un rapport d'enquête préliminaire décrivant :

- Le site, ses enjeux et le contexte (mobilité et environnement)
- Le diagnostic de la situation actuelle, ainsi que les décisions connues et envisagées (le diagnostic portera sur les espaces extérieurs et les relations fonctionnelles, il n'est pas prévu d'établir un diagnostic détaillé du bâti existant : gestion des eaux usées et pluviales, nuisances, déchets, matériaux, ...)
- La stratégie, les objectifs et les moyens d'action permettant d'atteindre les objectifs
- Le cahier des charges du rapport d'impact sur l'environnement afin de le faire valider par la CIPE

Les thèmes abordés seront ceux définis dans le Manuel EIE publié par l'OFEV en 2009 :

- Mobilité et stationnement (prestations de M. Chenevière)
- Protection de l'air et climat
- Protection contre le bruit
- Protection contre les rayonnements non ionisants
- Protection des eaux (souterraines, superficielles, eaux à évacuer)
- Protection des sols et sites contaminés
- Déchets, substances dangereuses pour l'environnement
- Prévention des accidents majeurs
- Protection de la nature (flore et faune) et de la forêt
- Paysage et sites, monuments historiques, sites archéologiques
- Dangers naturels

Le thème « énergie » sera abordé succinctement, sur la base des données existantes et disponibles. Aucune enquête auprès des entreprises n'est prévue dans la présente offre (elle fera le cas échéant l'objet d'une offre complémentaire).

Par ailleurs, pour chaque thématique, il conviendra de :

- Documenter les mesures de limitation des impacts intégrées au PPA,
- Documenter les mesures d'accompagnement situées hors du périmètre du PPA (notamment en matière de mobilité, paysage et protection de la nature) dont la mise en oeuvre sera nécessaire
- Documenter les impacts sur l'environnement qui subsisteront et montrer que le PPA est conforme à la législation environnementale, à la stratégie et aux objectifs définis dans le document cadre.

Phase 2 : Finalisation du PPA après analyse des préavis de l'examen préalable

Après analyse des préavis d'examen préalable des services de l'Etat de Vaud, le rapport d'impact sera complété et mis au net afin de répondre aux demandes formulées par les Services.

Phase 3 : Procédure d'adoption par le Conseil Communal et le Département compétent

Au cas où le PPA nécessiterait un rapport d'impact sur l'environnement, le préavis Municipal au Conseil devra être accompagné de la décision finale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement.

L'offre comprend également une séance d'informations au public et une séance avec la commission ad-hoc du Conseil.

### 3.4 Prestations à réaliser par un géomètre

Les prestations du géomètre comprennent :

- Plan de base (prestations déjà réalisées).
- Estimation du terrain et de l'équipement (prestations déjà réalisées).
- Base cadastrale (prestation déjà réalisées).
- Etude d'équipement.
- Certification de la base cadastrale et Normat.
- Nouvel état foncier.

### 3.5 Budget pour l'établissement du PPA « Châtelard »

Le budget est établi sur la base d'une estimation du temps consacré, au tarif horaire moyen de CHF 145.- pour les prestations urbanistiques et CHF 140.- pour les prestations liées au RIE.

	GEA	ECOSCAN /CHENEVIÈRE	COURDESSE	Total
Phase 1	CHF 55'365.-	CHF 30'000.-	CHF 11'000.-	CHF 96'365.-
Phase 2	CHF 22'190.-	CHF 7'000.-	CHF 2'000.-	CHF 31'190.-
<b>Total HT</b>	<b>CHF 77'555.-</b>	<b>CHF 37'000.-</b>	<b>CHF 13'000.-</b>	<b>CHF 127'555.-</b>
Frais	CHF 4'000.-	CHF 1'200.-	-	CHF 5'200.-
TVA 8 %	CHF 6'524.-	CHF 3'056.-	CHF 1'040.-	CHF 10'620.-
<b>Total TTC</b>	<b>CHF 88'079.-</b>	<b>CHF 41'256.-</b>	<b>CHF 14'040.-</b>	<b>CHF 143'375.-</b>

Les réserves à prendre en compte pour l'établissement du PPA comprennent :

- Coordination-concertation:	CHF 6'700.-
- Réserve pour examen préalable complémentaire :	CHF 10'000.-
- Réserve pour procédure d'approbation :	CHF 14'000.-
- TVA 8%	<u>CHF 2'456.-</u>
<b>Total TTC</b>	<b>CHF 33'156.-</b>

### 3.6 Aide LADE et convention de répartition des frais d'étude

Une demande a été déposée afin de pouvoir bénéficier de l'appui financier du canton pour les frais de l'étude du PPA Châtelard au travers de la LADE.

Sur la base du budget total, déduction faite de la participation cantonale, une convention de répartition des frais d'étude en fonction du potentiel de valorisation des terrains (entre états actuel et futur) sera établie et soumise aux propriétaires concernés.

### 4. Calendrier prévisionnel

A ce stade, le calendrier suivant peut être annoncé :

Examen préalable :	février-avril 2013
Enquête publique :	septembre 2013
Adoption du PPA par le Conseil communal :	janvier 2014
Demande de crédit pour l'achat et l'équipement de la parcelle 582 :	été 2014

### 5. Recapitulatif des coûts TTC

Le coût de l'ensemble des démarches nécessaires à l'établissement du PPA peut-être évalué globalement de la manière suivante :

- Honoraires GEA :	CHF 88'079.-
- Honoraires ECOSCAN/CHENEVIÈRE :	CHF 41'256.-
- Honoraires COURDESSE :	CHF 14'040.-
- Réserves	CHF 33'156.-
- Taxes cantonales :	CHF 2'000.-
- Divers et imprévus, env, 5 % :	<u>CHF 8'869.-</u>
<b>Total :</b>	<b>CHF 187'400.-</b> =====

## **6. Conclusion**

Au vu de ce qui précède, la Municipalité de Cheseaux vous demande, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- accorder à la Municipalité un crédit de **CHF 187'400.-** pour l'établissement du PPA « Châtelard »
- permettre l'amortissement de cet investissement sur une durée de 5 ans
- autoriser l'exécutif à contracter si nécessaire un emprunt pour ce faire, ceci aux meilleures conditions du marché

et de donner à ces dispositions la teneur suivante :

### **LE CONSEIL COMMUNAL DE CHESEAUX**

- Vu le préavis municipal N° 23/2012 du 1er octobre 2012
- 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 CHF 187'400.- pour l'étude du PPA « Châtelard »
- 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 1er octobre 2012

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le secrétaire

L. SAVARY

P. KURZEN