

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION (PPA) CHATELARD

COMMUNE DE CHESEAUX-SUR-LAUSANNE

PREAVIS MUNICIPAL N° 42/2014 – PPA Châtelard

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Vu l'ordonnance du 19 octobre 1988 relative à l'étude d'impact sur l'environnement (OEIE/RS 814.011),

Vu le règlement du 25 avril 1990 d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (RVOEIE/RSV 814.03.1),

la Municipalité de Cheseaux :

1. Préavise favorablement le projet de PPA Châtelard dès lors qu'il est conforme à la législation sur l'aménagement du territoire et sur la protection de l'environnement, ainsi qu'au Plan directeur cantonal (PDCn) et autres instruments d'aménagement du territoire.
2. Recommande au Conseil communal d'adopter le projet de décision finale statuant sur le PPA Châtelard.

Adopté par la Municipalité en séance du 12 mai 2014.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le secrétaire

L. SAVARY

P. KURZEN

Annexes : décision finale statuant sur le PPA Châtelard ;
PPA Châtelard et son règlement ;
modification du plan général d'affectation (MPGA) ;
abrogation partielle du plan de détail Châtelard et de son règlement ;
abrogation du plan directeur localisé (PDL) Châtelard.

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION (PPA) CHÂTELARD

COMMUNE DE CHESEAUX-SUR-LAUSANNE

DECISION FINALE

Vu l'ordonnance du 19 octobre 1988 relative à l'étude d'impact sur l'environnement (OEIE/RS 814.011),

Vu le règlement du 25 avril 1990 d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (RVOEIE/RSV 814.03.1),

En qualité d'autorité compétente, le Conseil communal de la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne :

1. Constate

1.1 Préambule

Le PPA Châtelard prévoit la réalisation d'une installation (parc de stationnement pour plus de 500 voitures) nécessitant une étude d'impact sur l'environnement. L'adoption de ce dernier par le Conseil communal de la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne est rendue effective par signature de la présente décision finale statuant sur le PPA Châtelard.

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, par l'intermédiaire d'un PPA, est nécessaire, pour d'une part permettre aux entreprises en place d'étendre leurs activités, et d'autre part pour offrir à la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne (ci-après Commune) des possibilités d'accueil de nouvelles entreprises.

1.2 Historique

Le développement du secteur du Châtelard a déjà fait l'objet de trois préavis adoptés par votre Conseil communal. Le premier (n° 11/2011/B) 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 Plan partiel d'affectation (PPA) Châtelard. Le deuxième (n° 23/2012) a permis d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 187'400.- pour l'établissement du PPA Châtelard. Le troisième (n° 36/2014) a permis de ratifier la signature de la convention entre la Commune et la Société EPIC pour le développement de la zone d'activité du Châtelard.

L'extension du Châtelard a également fait l'objet de plusieurs démarches auprès de l'Etat de Vaud. Le 1^{er} juin 2011, le Chef du département compétent approuvait un « document cadre », permettant l'extension de la zone d'activité. En juin 2012, le secteur du Châtelard (et son extension Sud sur la parcelle n° 582) est inscrit dans le Projet d'agglomération Lausanne-Morges comme pôle fonctionnel hors périmètre compact et reconnu comme site d'activité d'importance cantonale.

La nécessité de développer le secteur est donc reconnue par l'Etat de Vaud et inscrite dans les planifications supérieures.

Deux conditions ont été fixées pour l'extension de la zone d'activité :

1. la maîtrise foncière de la parcelle n°582 par la Commune ;
2. l'élaboration du PPA Châtelard.

La première condition a été fixée par l'Etat de Vaud afin d'éviter le risque de thésaurisation de la parcelle par des acteurs privés et garantir une utilisation rationnelle du territoire en visant une certaine densité. La maîtrise foncière de la parcelle n° 582 par la Commune est considérée comme un moyen d'atteindre ces objectifs et non une finalité. La stratégie foncière retenue par la Municipalité est la signature d'une convention entre la Commune et la Société EPIC dont la demande de ratification a fait l'objet du préavis n° 36/2014.

La deuxième condition est en cours de réalisation puisque le PPA Châtelard est en cours de procédure d'approbation.

1.3 Contexte

1.3.1 Périmètre d'étude et statut du sol

Les parcelles comprises dans le périmètre d'étude totalisent une surface de 114'120 m² (situation ancien état, selon le registre foncier du 31.01.2014).

Selon le Plan général d'affectation (2001), les parcelles comprises dans le périmètre du PPA sont affectées à :

- la zone d'activités A (env. 5.79 ha) ;
- la zone de verdure (env. 0.18 ha) ;
- la zone agricole (env. 3.64 ha) ;
- l'aire forestière (env. 1.75 ha).

1.3.2 Calendrier d'étude

L'étude a été menée en respect du calendrier suivant :

Mars 2013	Début de l'étude du PPA.
Juillet 2013	Envoi du dossier au SDT pour examen préalable.
Mars 2014	Enquête publique (18 mars au 17 avril).

1.3.3 Information, concertation, participation

Le projet de PPA a été établi en concertation avec :

- la Municipalité de Cheseaux-sur-Lausanne ;
- la Commission consultative d'urbanisme (CCU) ;
- les propriétaires concernés ;
- les représentants des services concernés de l'Etat de Vaud.

1.3.4 Contexte légal fédéral

Le Conseil fédéral a récemment décidé de l'entrée en vigueur au 1^{er} mai 2014 de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), adoptée en votation populaire le 3 mars 2013. Il a également rendu publique l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), qui prévoit notamment des mesures contre le mitage du territoire.

Les conséquences de la LAT et de son ordonnance d'application sont importantes pour le PPA Châtelard. En effet, pendant la période transitoire, qui se déroulera dès le 1^{er} mai 2014 et jusqu'à l'approbation par la Conseil fédéral de l'adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn), le nouveau droit prévoit que tout classement en zone à bâtir soit compensé par le déclassement simultané d'un terrain de surface équivalente dans le canton. Une certaine souplesse est prévue pour les projets urgents d'importance cantonale qui pourront être compensés par des surfaces équivalentes sécurisées par des mesures de planification (zone réservée) dont la mise en œuvre reste à préciser en concertation avec l'Etat de Vaud.

Dans ce contexte, la Municipalité a transmis un courrier à la conseillère d'Etat, Cheffe du Département du territoire et de l'environnement, Mme de Quattro, qui fait valoir l'urgence du dossier et l'importance cantonale du PPA Châtelard. La Municipalité mettra tout en œuvre afin que la mise en vigueur du PPA Châtelard soit effective dans les meilleurs délais.

1.4 Projets

1.4.1 Objectifs

Le PPA Châtelard a pour but de répondre aux besoins d'extension exprimés par les différentes entreprises existantes sur le site et de contribuer à l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire communal.

Le PPA fixe les éléments impératifs essentiels (aires des constructions, de transition, zone de verdure). Il se veut cependant souple, à l'intérieur de l'aire des constructions (pas de périmètre d'implantation, etc.).

De plus, le PPA a notamment pour but de permettre l'optimisation du sol, des équipements de service collectif et de stationnement (économie de moyens et de coûts).

Le PPA valorise le secteur du Châtelard dans son environnement naturel et bâti, à travers notamment :

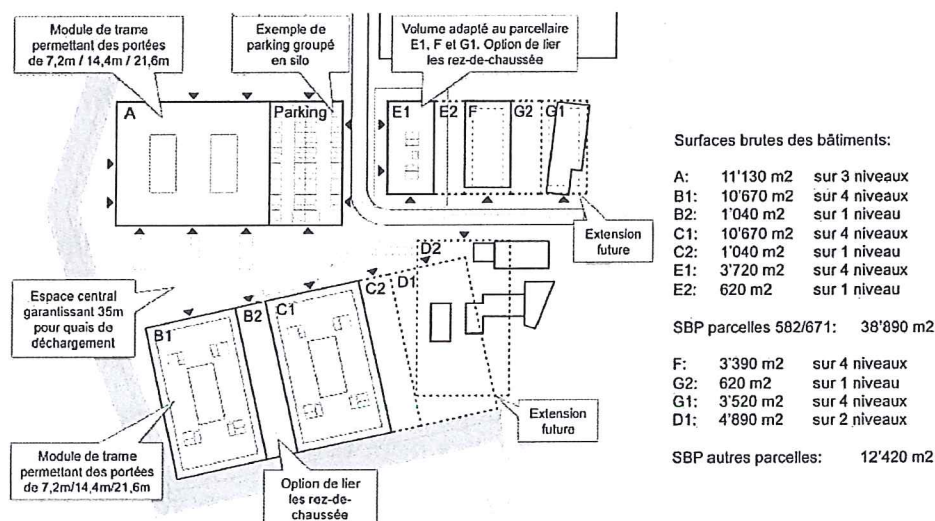
- la création d'espaces de transition (entre le bâti et le non bâti) visant à renforcer les fonctions écologiques et paysagères des lieux ;
- la mise en réseau de la mobilité douce entre le Châtelard et le centre de Cheseaux.

1.4.2 Urbanisation

Le PPA prévoit une vocation mixte du site : activités industrielles, artisanales et tertiaires et se compose des aires décrites ci-après.

Le bâti est organisé dans l'**aire des constructions**. L'indice de masse passe de $4\text{ m}^3/\text{m}^2$ (règlement actuel) à $7\text{ m}^3/\text{m}^2$ et la hauteur maximale passe de 16 m à 18 m. Afin de garantir un maximum de flexibilité et de souplesse aux futures entreprises, les bâtiments peuvent s'implanter librement au sein de l'aire des constructions. Les équipements de service collectif peuvent être réalisés de manière mutualisée pour répondre aux besoins des futures entreprises. Ils comprennent les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des entreprises existantes et nouvelles (telles que parking, cafétéria, garderie, conciergerie, etc.). Un espace de détente (comprenant notamment tables et bancs de pique-nique) doit notamment être réalisé.

Le PPA Châtelard a fait l'objet d'un "projet-test" à partir duquel l'évaluation du dimensionnement du stationnement et des charges de trafic, ainsi que l'analyse des impacts du projet sur l'environnement (RIE) ont été réalisées. Le projet-test, dont les données quantitatives sont détaillées dans le tableau ci-après, porte sur l'aménagement de la partie Sud du PPA. Il tient compte du potentiel constructible des parcelles non bâties n° 582 et 671, ainsi que des parcelles déjà construites n° 861, 862, 942, et 967. Il s'agit ici d'une vision à long terme.



Test d'occupation, document sans échelle

L'**aire de transition** est destinée à assurer la transition entre les espaces bâtis et non bâtis (territoire agricole et aire forestière). Sa fonction est principalement écologique et paysagère

L'**aire de verdure** est destinée d'une part à l'aménagement d'un "filtre végétal" entre la route cantonale et la zone mixte d'activités industrielles, artisanales et tertiaires et, d'autre part, au maintien de verdure à proximité de l'aire forestière.

1.4.3 Mobilité

Accès et circulation

Les accès au périmètre du PPA sont organisés selon les principes suivants :

- entrée/sortie au Nord par le giratoire, lequel dispose d'une capacité amplement suffisante pour absorber la génération de trafic supplémentaire du à une extension de la zone d'activités. La route d'accès Bell permet une desserte Nord, à double sens, à la parcelle n° 582.
- entrée/sortie au Sud du secteur, par la parcelle n° 966, permettant l'accès à double sens à la parcelle n° 582. Le tourner à gauche en provenance de Crissier est interdit et la sortie ne sera autorisée qu'en tourner à droite en direction de Crissier.

Stationnement

Le besoin en places de stationnement pour les nouvelles constructions a été évalué sur la base :

- des normes VSS (SN 640.281), tenant compte d'un facteur de déduction de 30%, lié à la qualité de desserte en transport public (type D de localisation requis).
- de l'hypothèse d'occupation de la parcelle, selon le "projet test" élaboré par le bureau RBC.

Le nombre de nouvelles places de stationnement sur le site s'élève à environ 590 pour le personnel et les visiteurs. Le stationnement sera organisé de manière mutualisée.

Mobilité douce

L'objectif du PPA est d'assurer une perméabilité piétonne et vélos au sein du périmètre et de renforcer la connexion au réseau communal de mobilité douce.

Les principes fixés sont les suivants :

- création d'un axe central de cheminement piétons/vélos (Est-Ouest), auquel peuvent se rattacher l'ensemble des futurs usagers pour entrer/sortir du secteur.
- création d'un cheminement piétonnier, en site propre, dans une portion de l'aire de verdure longeant la route cantonale. Il permet d'accéder en toute sécurité à l'arrêt de bus, depuis le secteur Sud du PPA.
- création d'un chemin piétonnier (piétons et cycles), le long de la lisière forestière, d'une largeur de 2 m (à l'extérieur des 10 m à la lisière).

Par ailleurs le règlement, se référant aux normes VSS en matière de stationnement deux-roues, impose pour les places de parc extérieures d'être abritées, facilement accessibles et offrant un système efficace pour les sécuriser.

Desserte en transports publics

Une évaluation technique du maintien ou du déplacement de l'actuel arrêt de bus a été réalisée. Le déplacement est jugé inopportun compte tenu de la récente mise en service de la ligne car postal 410, qui utilise les arrêts existants au Nord du giratoire.

Plan de mobilité inter-entreprise

Le plan de mobilité est basé sur les objectifs d'optimisation de l'utilisation des transports en commun, de limitation de l'offre en stationnement et de limitation du trafic induit.

Les principes et objectifs retenus seront mis en œuvre en coordination avec les futurs propriétaires du secteur.

1.4.4 Paysage

Le PPA Châtelard vise à mettre en place des principes paysagers, notamment à travers la création :

- d'une aire de transition, laquelle assure une transition de qualité écologique et paysagère entre les espaces bâtis et non bâtis, et à créer un filtre végétal au Sud de la nouvelle zone à bâtir. Une largeur de 15 m est garantie par le PPA, soit le long de la forêt, soit le long de la zone agricole.
- d'une aire de verdure, le long de la route cantonale et du massif forestier de la Petite Chamberonne.
 - o Le secteur le long de la route cantonale permet de mettre en place un filtre paysager par une arborisation en alignement.
 - o Les objectifs écologiques sont prédominants dans l'aire à vocation écologique (prairie extensive, fruitiers haute tige, aménagements de petits biotopes).
- d'un alignement d'arbres délimitant l'aire de verdure à vocation écologique, dans le cadre du projet d'extension Bell.
- d'un espace d'accueil, destiné à l'aménagement de l'entrée du Châtelard. Celui-ci contribue à l'identité des lieux et comprend notamment les aménagements à caractère urbain (plantations, mobilier urbain, signalétique du site, etc.) et l'organisation des places de stationnement situées en surface.

1.4.5 Energie

Le PPA prévoit une utilisation rationnelle de l'énergie et encourage le recours aux énergies renouvelables.

1.4.6 Démarches foncières

Cession des parcelles n°582, 581 et 1698

La Commune de Cheseaux-sur-Lausanne :

- a conclu une promesse de vente et d'achat pour la parcelle n° 582, qui entrera en force au moment de l'approbation du PPA "Châtelard".
- a procédé devant notaire à l'achat (janvier 2014) des deux parcelles n° 581 et 1'698, jusqu'ici propriétés cantonales.

Accès routier

Détermination d'un domaine public communal lié au réseau routier à l'intérieur du PPA. Une boucle routière à double sens doit être créée pour la circulation interne entre le giratoire et l'accès existant situé 190 m plus en aval, direction Crissier (prolongement de la parcelle n° 966).

L'emprise totale du domaine public est de 2'886 m². Elle concerne des accès routiers variant de 6 à 8 m de largeur.

Convention foncière

Une convention foncière traitant notamment de la création d'un nouveau domaine public communal et des servitudes publiques, personnelles et foncières nécessaires au développement du secteur a été signée par les propriétaires concernés le 14 mars 2014.

1.4.7 Maintien des sources d'approvisionnement

Dans son rapport de synthèse d'examen préalable du 2 décembre 2013, le Service du développement territorial annonce que considérant qu'aucune solution de compensation des SDA n'est possible sur le territoire communal, le SDT proposera à la Cheffe de département d'exonérer la Commune de Cheseaux de son obligation de compenser.

1.5 Procédure

1. L'établissement du PPA Châtelard est régi par la procédure définie aux articles 56 et suivants de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).
2. Le projet d'extension de la zone d'activité prévu par le PPA Châtelard est soumis à la procédure d'étude d'impact sur l'environnement (EIE), en raison du besoin en stationnement. Le PPA Châtelard a en effet été élaboré pour permettre aux entreprises en place d'étendre leurs activités, et d'autre part pour offrir à la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne (ci-après Commune) des possibilités d'accueil de nouvelles entreprises. Le projet prévoit la création de 590 places.
3. La démarche d'EIE doit être mise en œuvre dès l'élaboration du PPA Châtelard, puisque celui-ci planifie la réalisation d'une installation soumise à l'EIE (art. 3 RVOEIE) lorsqu'il comporte des mesures détaillées applicables à un projet dont il est possible de définir l'ampleur et la nature de l'impact.
4. Le PPA, accompagné du rapport d'impact sur l'environnement, a été soumis à l'examen préalable des services de l'Etat entre le 17 juillet 2013 et le 2 décembre 2013. L'appréciation globale du projet a permis au Service du développement territorial (SDT), dans un courrier du 6 mars 2014, de préavisier favorablement la soumission de celui-ci à l'enquête publique. Les avis des services spécialisés de l'Etat sont mentionnés sous chiffre 2.4.3.
5. Le secteur Châtelard est actuellement régi par le PGA, approuvé le 16 janvier 2001, et par un plan de détail K " Châtelard " (attaché au PGA) ainsi qu'un Plan directeur localisé. Ces planifications ne répondent plus aux objectifs fixés par le PPA Châtelard et doivent donc être abrogées ou révisées comme suit :
 - a. Abrogation du Plan directeur localisé Châtelard.
 - b. Abrogation partielle du plan de détail Châtelard.
 - c. Modification l'art. 32 - périmètre K Châtelard du PGA.

6. Les documents suivants du PPA Châtelard ont été soumis à l'enquête publique du 18 mars au 17 avril 2014 inclus :
- a. le PPA Châtelard et son règlement ;
 - b. la modification du plan général d'affectation (MPGA) : abrogation partielle du plan de détail Châtelard et de son règlement ;
 - c. la création d'un nouveau domaine public communal ;
 - d. le rapport justificatif selon l'article 47 OAT et l'article 7a RLATC.
- Durant la même période, les documents suivants ont été soumis à la consultation publique :
- a. le rapport d'impact sur l'environnement ;
 - b. l'abrogation du plan directeur localisé (PDL) Châtelard.
7. A l'issue de l'enquête publique, aucune observation, ni opposition n'a été enregistrée.

2. Considère

2.1 Procédure décisive et autorité compétente

Le PPA Châtelard prévoit la réalisation d'une installation (cf. chap. 1.5) nécessitant une étude d'impact sur l'environnement, recensée à l'annexe OEIE en tant que « Parcs de stationnement (terrain ou bâtiment) pour plus de 500 voitures ».

L'EIE est effectuée par l'autorité qui, dans le cadre de la procédure décisive, est compétente pour décider de la réalisation du projet.

2.2 Pouvoir d'examen de l'autorité compétente

L'autorité compétente pour procéder à l'EIE doit déterminer si le projet répond aux prescriptions fédérales et cantonales sur la protection de l'environnement, sur la base des éléments d'appréciation suivants :

- Le rapport d'impact sur l'environnement – RIE Châtelard ;
- Les préavis des services spécialisés de l'Etat ;
- Les résultats de l'enquête publique réalisée du 18 mars au 17 avril 2014.

Elle fixe, le cas échéant, les conditions applicables à la réalisation du projet ou les charges à imposer au requérant pour assurer le respect de ces prescriptions.

2.3 Conformité du projet par rapport à l'aménagement du territoire

Le rapport selon l'article 47 OAT et le rapport d'impact montrent que le PPA Châtelard est conforme à la législation sur l'aménagement du territoire, Plan directeur cantonal (PDCn) et aux autres planifications régionales, intercommunales ou communales.

2.4 Etude d'impact sur l'environnement

2.4.1 Bases légales

Les prescriptions fédérales et cantonales sur la protection de l'environnement applicables au PPA Châtelard sont notamment :

- loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE/RS 814.01) ;
- loi et ordonnance fédérales, respectivement du 1er janvier 1966 et du 16 janvier 1991, sur la protection de la nature et du paysage (LPN/RS 451, OPN/RS 451.1) ;
- ordonnance fédérale sur la protection de l'air du 16 décembre 1985 (OPair/RS 814.318,141.1) ;
- ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB/RS 814.41) ;
- loi et ordonnances fédérales respectivement du 24 janvier 1991 et du 28 octobre 1998, sur la protection des eaux (LEaux/RS 814.20, OEaux/RS 814.201) ;
- ordonnance fédérale sur l'assainissement des sites pollués du 26 août 1998 (OSites/RS 814.680) ;
- ordonnance fédérale sur les atteintes portées aux sols du 1er juillet 1998 (OSol/RS 814.12) ;
- et la législation cantonale d'application.

2.4.2 Rapport d'impact

Le rapport d'impact sur l'environnement a accompagné le PPA Châtelard qui a été soumis à l'enquête publique du 18 mars au 17 avril 2014.

Les principaux impacts relevés par le RIE concernent la mobilité, les nuisances (bruit, pollution de l'air, rayonnements non ionisants), la biodiversité, les sols et l'évacuation des eaux usées et pluviales.

Le RIE conclut :

Mobilité

- Les besoins en places de parc sont évalués à environ 590 places pour le personnel et les visiteurs en tenant compte d'une réduction de 30% des besoins considérant la desserte actuelle et future en transports publics.
- Nécessité d'accompagner le développement du site avec un plan de mobilité privilégiant l'utilisation des transports publics et des 2 roues.
- Balisage des cheminements de mobilité douce (piétons, 2 roues).

Nuisances (bruit, pollution de l'air, rayonnements non ionisants) et énergie

- Mise en place d'un concept énergétique sur la base des objectifs de l'écologie industrielle, orientée énergie
- Augmentation générale de 3 % des émissions de polluants atmosphériques dues au trafic entraînant probablement une légère diminution de la qualité de l'air dans le secteur de Cheseaux-sur-Lausanne, sans remettre en cause le respect actuel des valeurs limites d'immissions du dioxyde d'azote.

- Les exigences de l'ordonnance sur la protection contre le bruit sont en grande partie respectées. Il conviendra néanmoins de s'assurer par une étude acoustique du respect de l'OPB, pour le bruit routier et le bruit industriel, en façade des futurs bâtiments.
- Une station de base de téléphonie et un transformateur sont situés dans le périmètre du PPA pour lesquels le rapport d'impact met en évidence des contraintes dépendant des gabarits des futurs bâtiments. Une étude complémentaire et une coordination avec les détenteurs de ces installations doivent être mises en place, en amont de la demande du permis de construire, afin de satisfaire les exigences de l'ORNI.

Biodiversité

- Mise en place des principes paysagers à valeur ajoutée pour le site.
- Mutualisation des espaces verts.
- Création d'un espace tampon entre la forêt et la zone d'activités, de 15 m de largeur.
- Création d'un espace de transition, à vocation écologique et paysagère, participant à la diversité écologique (prairie fleurie, bosquets, haies vives basses, arbres fruitiers - essences rustiques), de 15 m de largeur ; le chemin pédestre prend place dans l'espace des 15 m.
- Conservation et développement du potentiel écologique du secteur.

Evacuation des eaux usées et pluviales

- Adaptation du réseau de collecte et d'évacuation des eaux usées et pluviales en fonction des nouvelles constructions.
- Gestion des eaux pluviales par des mesures de rétention avant leur rejet dans la Petite Chamberonne. Outre en toiture, les mesures de rétention peuvent prendre place dans la zone tampon sous la forme d'un bassin ouvert.

Les autres domaines de l'environnement ne devraient pas subir de nuisances qui ne soient maîtrisables relativement facilement au niveau du projet de construction.

Au final, le RIE conclut que le PPA Châtelard est conforme aux prescriptions en matière de protection de l'environnement compte tenu des mesures intégrées dans le plan et le règlement et décrites dans le rapport d'impact sur l'environnement.

2.4.3 Avis et conditions des instances cantonales spécialisées et de la CIPE

Les services spécialisés ont, en résumé, émis les avis et conditions suivants :

Service la mobilité (SM)

- L'établissement d'un plan de mobilité inter-entreprises est une condition à la faisabilité du PPA. Il est recommandé d'étendre à l'ensemble du PPA la démarche de l'entreprise Bell.
- Outre le stationnement pour les voitures, mettre en place un stationnement pour les 2 roues par des aménagements abrités et aisément accessibles
- Le giratoire réalisé sur la route cantonale a été dimensionné de manière à garantir la fluidité du trafic sur la route cantonale compte tenu de la génération de trafic actuel et à venir de la zone d'activités.

Direction générale de l'environnement – Direction de l'énergie (DGE-DIREN)

- La DGE-DIREN approuve les recommandations émises dans le RIE quant à la nécessité de réaliser un concept énergétique territorial répondant aux principes de l'écologie industrielle

Direction générale de l'environnement – Division air, climat et risques technologiques (DGE-ARC)

- Les exigences de l'OPB sont respectées, une petite portion de la parcelle 582 présente un risque de dépassement en cas d'implantation de locaux sensibles au bruit (bureaux tertiaires). Considérant que des mesures simples de protection permettent de respecter les exigences, le projet est approuvé.
- La DGE-ARC valide les conclusions du rapport d'impact sur l'environnement concernant la protection de l'air et du climat
- Pour la protection contre les rayonnements non ionisants, la DGE-ARC relève, qu'en fonction des données à sa disposition, il n'y a pas de contraintes particulières pour le projet.

Direction générale de l'environnement – Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA)

- La DGE-GEODE/SOLS demande que le maître d'ouvrage engage un mandataire agréé par la DGE-GEODE, spécialisé pour la planification des mesures, le suivi des travaux et la remise en état des sols.
- La DGE-BIODIV préavise favorablement le PPA pour autant que les demandes formulées soient prises en compte (mise en œuvre des mesures décrites dans le RIE)
- La DGE-FORET délivre un préavis favorable au PPA.

Direction générale de l'environnement – Division surveillance, inspection et assainissement (DGE-ASS)

- La DGE-ASS préavise favorablement le PPA en précisant que toutes les eaux usées doivent être raccordées à la STEP et que les eaux claires ne doivent pas parvenir au réseau d'eaux usées à l'aval. Le PGEE et le réseau de canalisations publiques doivent être adaptés et modifiés en tenant compte de ce PPA.

Direction générale de l'environnement – Division ressources en eau et économie hydraulique (DGE-EAU)

- La DGE-EAU approuve les principes de gestion des eaux pluviales. Lors des étapes ultérieures, les plans et calculs pour le dimensionnement final de la rétention devront lui être soumis pour approbation.

Commission de coordination interdépartementale pour la protection de l'environnement (CIPE)

- Aucun préavis négatif n'a été émis. Ils sont tous favorables, avec ou sans réserve, et les différentes conditions imposées au PPA et aux projets de constructions ultérieures sont synthétisées ci-dessus.

2.4.4 Appréciation globale de la compatibilité du projet avec l'environnement

Selon le rapport d'impact sur l'environnement et l'évaluation des instances spécialisées et de la CIPE, le PPA Châtelard est compatible avec l'environnement, pour autant que les conditions contenues au point 2.4.3 soient remplies.

3. Décide

Se référant à ce qui précède, le Conseil communal de Cheseaux-sur-Lausanne :

- Vu le préavis municipal N° 42/2014 du 12 mai 2014
- Vu le rapport de la commission chargée d'examiner cet objet
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

Décide :

- D'adopter le PPA Châtelard.
- D'adopter le règlement du PPA Châtelard.
- D'abroger le Plan directeur localisé Châtelard.
- D'abroger partiellement le plan de détail Châtelard.
- De modifier l'art. 32 – périmètre K Châtelard du PGA.

Consultation publique

Après l'approbation préalable du PPA Châtelard par le Département compétent, la décision finale sera mise en consultation publique durant 30 jours au greffe communal de la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne, accompagnée du rapport d'impact sur l'environnement et du plan.

Avis de la consultation sera publié dans le Feuille des avis officiels du Canton de Vaud (FAO) et dans un journal local, ainsi qu'au pilier public de la Commune.

Voie de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (av. Eugène-Rambert 15, 1014 Lausanne), aux conditions de la loi sur la juridiction et la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LJPA/RSV 173.36), en vigueur dès le 1^{er} janvier 2009.

Le recours s'exerce par écrit dans les 30 jours dès la communication de la décision attaquée. L'acte de recours doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. La décision attaquée est jointe au recours. Ce mémoire sera accompagné des pièces utiles et cas échéant de la procuration du mandataire.

En cas de rejet du recours, les frais d'instruction et un émolument peuvent être mis à la charge du recourant.

Adopté par le Conseil communal de Cheseaux-sur-Lausanne dans sa séance du 24 juin 2014 :

Le Président : Edmond FLEURY

La Secrétaire : Patricia ALVAREZ

COMMUNE DE CHESEAUX-SUR-LAUSANNE

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION ■ "CHÂTELARD"

Règlement



GEA vallonnet et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
CP 6326 1002 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch

ABREVIATIONS

AEAI	Association des établissements cantonaux d'assurance incendie
IM	Indice de masse
LAT	Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)
LE	Loi cantonale sur l'expropriation du 25 novembre 1974 (RSV 710.01)
LEne	Loi fédérale du 26 juin 1998 sur l'énergie (RS 730.0)
LFo	Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur les forêts (RS 921.0)
LVLEne	Loi cantonale sur l'énergie du 16 mai 2006 (RSV 730.01)
LVLFo	Loi forestière cantonale du 19 juin 1996 (RSV 921.01)
OEn	Ordonnance du 7 décembre 1998 sur l'énergie (RS 730.01)
OFo	Ordonnance du 30 novembre 1992 sur les forêts (RS 921.01)
OPB	Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (RS 814.41)
PPA	Plan partiel d'affectation
RLVLEne	Règlement d'application de la LVLEne, du 4 octobre 2006 (RSV 730.01.1)
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS PRELIMINAIRES.....	1
Article 1 Périmètre et affectations.....	1
Article 2 Buts.....	1
Article 3 Composantes du dossier.....	1
Article 4 Suivi du/des projet(s) et concertation	1
 TITRE 2 ZONE MIXTE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET TERTIAIRES	 2
Article 5 Composition de la zone	2
 CHAPITRE I CONSTRUCTIONS	 2
Article 6 Bâtiments existants	2
Article 7 Aire des constructions	2
Article 8 Espace d'accueil.....	2
Article 9 Mesure de l'utilisation du sol.....	2
Article 10 Ordre des constructions	3
Article 11 Distances à la limite de parcelle et entre constructions	3
Article 12 Hauteur des constructions	3
Article 13 Attiques.....	3
Article 14 Toitures.....	3
Article 15 Superstructures	3
Article 16 Volumes hors gabarits	3
Article 17 Equipements de service collectif	4
Article 18 Logement de gardiennage.....	4
Article 19 Dépendances.....	4
Article 20 Dépôts à ciel ouvert	4
Article 21 Murs, haies et clôtures	4
Article 22 Constructions souterraines	4
Article 23 Mouvements de terre.....	4
 CHAPITRE II ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION	 4
Article 24 Aire de transition.....	4
Article 25 Aménagements extérieurs et plantations nouvelles.....	5
 CHAPITRE III ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT	 5
Article 26 Principes d'accès et de circulation	5
Article 27 Réseau de mobilité douce	5
Article 28 Stationnement.....	5
 CHAPITRE IV ENVIRONNEMENT	 6
Article 29 Degré de sensibilité au bruit	6
Article 30 Energie	6
Article 31 Gestion des eaux pluviales.....	6

TITRE 3	ZONE DE VERDURE	7
Article 32	Composition de la zone	7
Article 33	Zone de verdure	7
Article 34	Aire à vocation écologique	7
TITRE 4	AIRE FORESTIERE	8
Article 35	Droit applicable	8
Article 36	Constatation de la nature forestière	8
Article 37	Aire forestière à prescriptions spéciales liées au cours d'eau	8
TITRE 5	DISPOSITIONS FINALES	9
Article 38	Demande préalable	9
Article 39	Demande de permis de construire	9
Article 40	Plan des aménagements extérieurs	9
Article 41	Equipement	9
Article 42	Dérogations	10
Article 43	Dispositions complémentaires	10
Article 44	Abrogation	10
Article 45	Entrée en vigueur	10

TITRE 1 DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Article 1 Périmètre et affectations

¹ Le périmètre du Plan partiel d'affectation (PPA) "Châtelard" est délimité par un traitillé noir sur le plan d'affectation.

² Le PPA "Châtelard" affecte le périmètre considéré à :

- la zone mixte d'activités industrielles, artisanales et tertiaires. Les activités tertiaires sont autorisées dans la mesure où elles sont liées aux activités industrielles ou artisanales ;
- la zone de verdure.

³ Le périmètre comprend en outre une aire forestière. Est applicable le titre 4 du présent règlement.

Article 2 Buts

Le PPA "Châtelard" a pour but de :

- contribuer à l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire communal ;
- répondre aux besoins d'extension des entreprises existantes ;
- permettre l'optimisation du sol, des équipements de service collectif et de stationnement (économie de moyens et coûts) ;
- participer à la mise en réseau de la mobilité douce entre le Châtelard et le centre de Cheseaux-sur-Lausanne ;
- participer aux fonctions écologiques et paysagères des espaces de transition entre le bâti et le non-bâti (aire forestière et territoire agricole) ainsi que de la zone de verdure ;
- définir les équipements collectifs situés au Sud de la parcelle n° 786.

Article 3 Composantes du dossier

Conformément à l'article 43 alinéa 2 LATC, le PPA se compose des éléments suivants :

- le plan d'affectation (échelle 1:5'000), le plan de détail (échelle 1:1'000) ;
- le présent règlement.

Article 4 Suivi du/des projet(s) et concertation

¹ Afin de garantir la qualité d'ensemble, la Municipalité accompagne et guide le processus de développement. Selon les besoins et le type de projet, elle peut s'appuyer sur l'avis de la Commission consultative d'urbanisme.

² Pour tout projet de réalisation, les acteurs de la construction s'adressent à la Municipalité dès le stade des études préliminaires.

TITRE 2 ZONE MIXTE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET TERTIAIRES

Article 5 Composition de la zone

La zone mixte d'activités industrielles, artisanales et tertiaires se compose des aires suivantes :

- aire des constructions ;
- aire de transition ;
- aire d'accès.

CHAPITRE I CONSTRUCTIONS

Article 6 Bâtiments existants

Les bâtiments existants, figurés sur le plan de détail, peuvent être maintenus, transformés, agrandis ou reconstruits en cas de démolition accidentelle, dans les limites de l'article 80 LATC.

Article 7 Aire des constructions

¹ La présente aire est destinée aux constructions existantes et nouvelles.

² Les espaces non bâtis, au sein de la présente aire, sont assimilés aux aménagements extérieurs, conformément à l'article 25.

³ Au surplus, est applicable l'article 8.

Article 8 Espace d'accueil

¹ L'espace d'accueil, tel que figuré sur le plan de détail, est destiné à l'aménagement de l'entrée du "Châtelard". Il contribue à l'identité des lieux.

² Ledit espace comprend notamment :

- les aménagements à caractère urbain (plantations, mobilier urbain, signalétique du site, etc.) ;
- les places de stationnement situées en surface.

³ Il fait l'objet d'un soin particulier et d'un traitement sobre et homogène dans le choix des matériaux, des couleurs et des essences (plantations).

⁴ Un plan d'ensemble (à l'échelle 1:200) doit être établi. Il comprend :

- implantation et type de mobilier urbain (y compris installations d'éclairage) ;
- plantations et essences ;
- implantation des places de stationnement ;
- matériaux utilisés et couleurs.

⁵ Au surplus, est applicable l'article 9 alinéa 2.

Article 9 Mesure de l'utilisation du sol

¹ La mesure de l'utilisation du sol est donnée par l'indice de masse (IM).

² Le calcul de l'IM (volume hors terre de la construction) s'effectue conformément aux normes SIA en vigueur lors de la demande de permis de construire. La surface de l'espace d'accueil n'est pas déduite de la surface totale de la parcelle considérée.

³ L'IM est limité à 7 m³ maximum par m² de terrain.

⁴ Le volume constructible est calculé sur la base de la parcelle comprise dans le périmètre du PPA, conformément au tableau "ancien état" qui y figure.

⁵ Des reports de droits à bâtir d'une parcelle à l'autre sont autorisés à concurrence de 10% maximum du volume constructible, tel que fixé à l'alinéa 4 du présent article.

Article 10 Ordre des constructions

L'ordre des constructions est libre.

Article 11 Distances à la limite de parcelle et entre constructions

¹ La distance à la limite de parcelle minimum est égale à la moitié de la hauteur des constructions. Elle ne peut être inférieure à 3 mètres. Pour les bâtiments de plus de 14 mètres de hauteur, la distance à la limite de parcelle minimum est de 7 mètres.

² La distance entre deux constructions sises sur une même parcelle est de 6 mètres minimum. Sont réservées les prescriptions de l'AEAI concernant notamment les distances de sécurité entre façades en matériaux combustibles.

³ Les constructions peuvent s'implanter en limite de l'aire de transition.

Article 12 Hauteur des constructions

¹ La hauteur des constructions est limitée à 18.00 mètres à l'acrotère ou selon toute mesure constructive qui en tient lieu.

² Elle se mesure depuis le niveau moyen du terrain naturel ou aménagé en déblais. Le niveau moyen du terrain résulte des cotes d'altitude mesurées à chaque angle extérieur de la construction.

Article 13 Attiques

¹ Pour les façades Sud des bâtiments situés face à la zone agricole adjacente, le traitement en attique du dernier niveau est obligatoire.

² Pour lesdites constructions, la hauteur à l'acrotère de l'attique (avant-dernier niveau) est de 15.50 mètres maximum.

³ Au surplus, est applicable l'article 12 pour l'ensemble de la construction.

Article 14 Toitures

¹ Seules les toitures plates sont autorisées. Elles doivent être traitées comme la cinquième façade des constructions. La végétalisation extensive des toitures est recommandée.

² Sont autorisés les lanterneaux, éclairages zénithaux, terrasses aménagées.

³ Sont, de plus autorisées, les installations techniques et mesures constructives permettant la rétention des eaux pluviales.

Article 15 Superstructures

¹ Les superstructures (cheminées, ascenseurs, ventilation, etc.) sont autorisées.

² Elles sont limitées au minimum techniquement indispensable, regroupées au maximum et font l'objet d'un traitement architectural soigné.

Article 16 Volumes hors gabarits

La réalisation d'installations dont la hauteur est dictée par des exigences inhérentes à l'exploitation de l'entreprise peut, à titre exceptionnel, être autorisée par la Municipalité, pour autant que :

- La hauteur ne dépasse pas 22 mètres ;
- La surface bâtie des volumes qui abritent ces installations ne dépasse pas le 30% de la surface bâtie du bâtiment dont elle fait partie ;
- Des mesures soient prises pour assurer une bonne intégration de ces volumes dans le site.

Article 17 Equipements de service collectif

¹ Les équipements de service collectif peuvent être réalisés pour répondre aux besoins de la zone mixte d'activités industrielles, artisanales et tertiaires. Ils comprennent les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des entreprises existantes et nouvelles (telles que parking, cafétéria, garderie, conciergerie, etc.).

² Un espace de détente (comprenant notamment tables et bancs de pique-nique) doit être réalisé.

Article 18 Logement de gardiennage

¹ Un logement de gardiennage est autorisé par entreprise.

² Il doit être intégré au bâtiment d'entreprise.

Article 19 Dépendances

Des dépendances au sens de l'article 39 RLATC sont autorisées.

Article 20 Dépôts à ciel ouvert

L'emplacement et la gestion de dépôts à ciel ouvert (machines, etc.) sont fixés d'entente avec la Municipalité.

Article 21 Murs, haies et clôtures

¹ Les murs, haies et clôtures sont autorisés dans la mesure où ils répondent à un besoin particulier de l'entreprise (sécurité notamment).

² Leur hauteur est limitée à 2 mètres maximum.

³ Est réservé l'article 24 alinéa 4.

Article 22 Constructions souterraines

¹ Les constructions souterraines (parking, caves, etc.) sont autorisées.

² Conformément à l'article 84 LATC, elles ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites, sous réserve de la législation sur les routes.

Article 23 Mouvements de terre

¹ Les mouvements de terre (remblais, déblais) ne peuvent excéder 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel ou aménagé en déblais.

² Font exception les aménagements liés à l'accès à un parking souterrain.

CHAPITRE II ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION

Article 24 Aire de transition

¹ La présente aire est destinée à assurer la transition entre les espaces bâtis et non bâtis (territoire agricole et aire forestière). Sa fonction est principalement écologique et paysagère.

² L'aire de transition est inconstructible. Seuls sont autorisés les aménagements mentionnés ci-dessous.

³ Par rapport au territoire agricole, doivent être respectées les règles suivantes :

- la mise en place de plantations d'arbres ou d'arbustes indigènes ainsi que de surfaces enherbées de manière extensive, ou tout autre aménagement en faveur de la biodiversité ;
- l'aménagement de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert, de type noue ou bassin, lesquels doivent être bien intégrés et végétalisés ;
- le préverdissement est recommandé ;

- un chemin stabilisé, gravelé, d'une largeur de 3 mètres ;
- les façades végétalisées en front Sud sont privilégiées.

⁴ Par rapport à l'aire forestière, doivent être respectées les règles suivantes :

- maintenir l'aspect naturel de la frange forestière (espace herbeux extensif, ourlet forestier, etc.) ;
- créer un chemin piétonnier (piétons et cycles), d'une largeur de 2 mètres, à l'extérieur des 10 mètres à la lisière, tel que figuré sur le plan de détail (revêtement perméable obligatoire). Son éclairage est interdit.

⁵ La limite entre l'aire de transition et l'aire de construction est marquée physiquement sur le terrain (muret, clôture, troncs d'arbre, haies, etc.) afin d'éviter tout débordement des activités (parcage, dépôt de matériaux, etc.) dans l'aire de transition.

Article 25 Aménagements extérieurs et plantations nouvelles

¹ Les aménagements extérieurs sont destinés aux :

- accès aux constructions (circulation des véhicules) ;
- dépôts ;
- dégagements et stationnement occasionnel ;
- plantations nouvelles constituées uniquement d'espèces indigènes et adaptées à la station ainsi qu'aux surfaces vertes ;
- liaisons piétonnes.

² Les aménagements extérieurs font l'objet d'un traitement soigné.

³ Ils doivent être terminés dans l'année qui suit l'achèvement du gros œuvre des bâtiments, puis être régulièrement entretenus.

⁴ Au surplus, est applicable l'article 40.

CHAPITRE III ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Article 26 Principes d'accès et de circulation

¹ Les accès au "Châtelard" doivent être réalisés conformément aux principes définis par le plan de détail.

² Au surplus, est applicable l'article 27.

Article 27 Réseau de mobilité douce

¹ Le principe du réseau de mobilité douce (piétons et cycles) – à usage local ou d'importance régionale – tel que figuré sur le plan de détail est impératif, l'assiette est indicative.

² En bordure de l'aire forestière, pour le chemin piétonnier (art. 24 al. 4), un revêtement perméable doit être utilisé.

Article 28 Stationnement

¹ Les besoins en stationnement véhicules et deux-roues (motos et vélos) sont définis selon la fourchette basse des normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.

² Pour les vélos, les places de parc situées à l'extérieur doivent :

- être abritées ;
- être aisément accessibles par les cyclistes ;
- offrir un système efficace permettant de les sécuriser.

CHAPITRE IV ENVIRONNEMENT

Article 29 Degré de sensibilité au bruit

Conformément aux articles 43 et 44 OPB, le degré de sensibilité au bruit IV (DS IV) est attribué à l'ensemble du périmètre du présent PPA.

Article 30 Energie

¹ En la matière, sont notamment applicables les législations fédérale et cantonale sur l'énergie (LEne, OEne, LVLEne, RLVLEne), ainsi que l'article 18a LAT.

² Conformément à la loi, la Municipalité veille à une utilisation rationnelle de l'énergie et encourage le recours aux énergies renouvelables.

Article 31 Gestion des eaux pluviales

¹ Des mesures de gestion et de rétention des eaux pluviales doivent être mises en place afin de limiter les rejets à l'exutoire.

² Un aménagement de gestion des eaux pluviales doit être réalisé dans l'aire de transition avec le territoire agricole (art. 24, al. 3) pour l'ensemble des nouveaux aménagements (toitures, surfaces perméables, etc.).

³ Les nouveaux aménagements y sont obligatoirement raccordés.

⁴ L'ouvrage de rétention est dimensionné, de façon à garantir un débit de rejet dans la petite Chamberonne de 20 litres/seconde par hectare.

TITRE 3 ZONE DE VERDURE

Article 32 Composition de la zone

La présente zone se compose de :

- La zone de verdure ;
- L'aire à vocation écologique.

Article 33 Zone de verdure

¹ La zone de verdure est destinée d'une part à l'aménagement d'un "filtre végétal" entre la route cantonale et la zone mixte d'activités industrielles, artisanales et tertiaires et, d'autre part, au maintien de verdure à proximité de l'aire forestière.

² Cette zone est inconstructible.

³ Sont seuls autorisés les aménagements suivants :

a) pour la zone sise le long de la route cantonale :

- la réalisation d'une surface herbeuse et d'une arborisation structurante, composée d'une essence unique, indigène et adaptée à la station, disposée à 5 mètres du domaine public cantonal ;
- la mise en place d'un chemin de mobilité douce (piétons), d'une largeur comprise entre 1.50 et 2 mètres ;

b) pour la zone située à proximité de l'aire forestière :

- la réalisation d'un chemin piétons et cycles aux conditions fixées à l'article 24 alinéa 4.

Article 34 Aire à vocation écologique

¹ La présente aire est destinée à maintenir la prairie extensive. Elle doit être exploitée de manière extensive (fauche traditionnelle ou pâturage pour petit bétail).

² Peuvent toutefois être autorisés :

- la réalisation d'un chemin piétons et cycles, aux conditions fixées à l'article 24 ;
- la plantation d'arbres fruitiers haute tige ;
- des aménagements à vocation écologique.

TITRE 4 AIRE FORESTIERE

Article 35 Droit applicable

¹ L'aire forestière est soumise aux dispositions des législations fédérale et cantonale sur les forêts.

² Conformément à la législation applicable en la matière, il est interdit notamment de défricher ou clôturer les forêts, d'y faire des dépôts ou de construire à moins de 10 mètres de la lisière forestière.

³ Est également prohibée toute autre exploitation ou activité préjudiciable aux fonctions ou à la gestion des forêts.

⁴ Sont réservées les exceptions prévues par la législation forestière.

Article 36 Constatation de la nature forestière

Le présent Plan partiel d'affectation constitue le document formel de constatation de nature forestière au sens des articles 10 et 13 LFo, 12 OFo, ainsi que 3 et 4 LVLFo.

Article 37 Aire forestière à prescriptions spéciales liées au cours d'eau

¹ L'aire forestière à prescriptions spéciales liées au cours d'eau est soumise aux législations fédérale et cantonale sur la protection des eaux.

² Elle est inconstructible.

TITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

Article 38 Demande préalable

¹ Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, les acteurs de la construction adressent à la Municipalité un avant-projet des constructions des équipements et des aménagements extérieurs projetés.

² A ce stade, la Municipalité se détermine sans attendre sur la nature des travaux envisagés et sur les moyens de coordination à engager pour assurer le respect de l'article 2 et notamment la convention d'équipements.

³ La détermination préalable de la Municipalité ne préjuge pas de sa décision concernant la délivrance du permis de construire.

⁴ Au surplus, est applicable l'article 119 LATC.

Article 39 Demande de permis de construire

¹ Outre les pièces mentionnées par les articles 108 LATC et 69 RLATC, le dossier de demande de permis comprend :

- le détail de tous les calculs et les plans justificatifs de la détermination de l'indice de masse ainsi que les surfaces de plancher déterminantes ;
- l'indication des matériaux de construction choisis ;
- les altitudes des niveaux du terrain naturel et de l'acrotère ;
- le plan des aménagements extérieurs, tel qu'exigé à l'article 40 (plan des aménagements extérieurs) ;
- l'expertise géotechnique ;
- la Municipalité peut exiger une maquette de masse du projet et/ou la pose de gabarits ou encore des photomontages, visuel 3D, montrant l'insertion des constructions dans l'environnement construit et paysager ;

² Au surplus, est applicable l'article 8 alinéa 4 pour l'espace d'accueil.

Article 40 Plan des aménagements extérieurs

Un plan des aménagements extérieurs (échelle 1:200) doit être établi et doit contenir au minimum les indications suivantes :

- implantation de l'ensemble des éléments construits et des aménagements y relatifs ;
- altitudes du terrain naturel et de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs ;
- implantation des places de stationnement extérieures et des aménagements y relatifs ;
- implantation et aménagement de la (des) trémie(s) d'accès au(x) parking(s) souterrain(s) ;
- implantation du réseau de mobilité douce ;
- implantation et type de mobilier urbain (y compris installations d'éclairage) ;
- plantations, espaces verts, etc.

Article 41 Equipement

Conformément aux articles 19 alinéa 2 LAT, 50 LATC et 129 LE, les acteurs de la construction (propriétaire ou bénéficiaire d'un DDP) sont tenus de participer aux frais d'équipement jusqu'au réseau communal principal.

Article 42 Dérogations

Dans les limites des articles 85 et 85a LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations au présent Plan partiel d'affectation.

Article 43 Dispositions complémentaires

Sont notamment applicables – à titre de droit supplétif ou de droit supérieur – les dispositions des législations fédérale, cantonale et communale en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement.

Article 44 Abrogation

Le présent PPA abroge, pour le périmètre considéré, le plan de détail "Châtelard" (périmètre K du PGA) et ses dispositions réglementaires, tels qu'approuvés par le Département compétent en date du 16 janvier 2001.

Article 45 Entrée en vigueur

Les présents plan et règlement sont approuvés préalablement, puis mis en vigueur par le Département compétent, conformément aux articles 61 et 61a LATC.

SCEAUX ET SIGNATURES

Approuvé par la Municipalité de Cheseaux-sur-Lausanne dans sa séance du

Le Syndic : Louis SAVARY

Le Secrétaire : Patrick KURZEN

Soumis à l'enquête publique du au

Le Syndic : Louis SAVARY

Le Secrétaire : Patrick KURZEN

Adopté par le Conseil communal de Cheseaux-sur-Lausanne dans sa séance du

Le Président : Edmond FLEURY

La Secrétaire : Patricia ALVAREZ

Approuvé préalablement par le Département compétent, Lausanne, le

La Cheffe du Département : Jacqueline DE QUATTRO

Mis en vigueur le

modification du plan général d'affectation
abrogation partielle du plan de détail ■ "Châtellard"

G&P validation et charnad SA
architectes - urbanistes FSU
10 rue Dug 28 - CP 629 1002 Lysiane
tél 01 70 01 43 14 g.p@univ-lille.fr



COMMUNE DE CHESEAUX-SUR-LAUSANNE

MODIFICATION DU PLAN GÉNÉRAL D'AFFECTATION

modification de l'article 32 - périmètre K "Châtelard"

Approuvé par la Municipalité de Cheseaux-sur-Lausanne dans sa séance du

Le Syndic : Louis SAVARY

Le Secrétaire : Partick KURZEN

Soumis à l'enquête publique du au

Le Syndic : Louis SAVARY

Le Secrétaire : Patrick KURZEN

Adopté par le Conseil communal de Cheseaux-sur-Lausanne dans sa séance du

Le Président : Edmond FLEURY

La Secrétaire : Patricia ALVAREZ

Approuvé préalablement par le Département compétent, Lausanne, le

La Cheffe du Département :

Mis en vigueur le



31.4 Dépendances existantes

Les constructions et installations existantes peuvent être entretenues. Leur affectation ne peut être modifiée. En cas de démolition, elles ne peuvent être reconstruites.

31.5 Arbres à maintenir ou à replanter

Les arbres mentionnés sur le plan de détail ne pourront être abattus que dans les conditions de l'art. 6 LPNMS³. Des plantations de compensation sont requises.

Art. 32 Périmètre k "Chatelard"

article modifié

32.1 Plan de détail

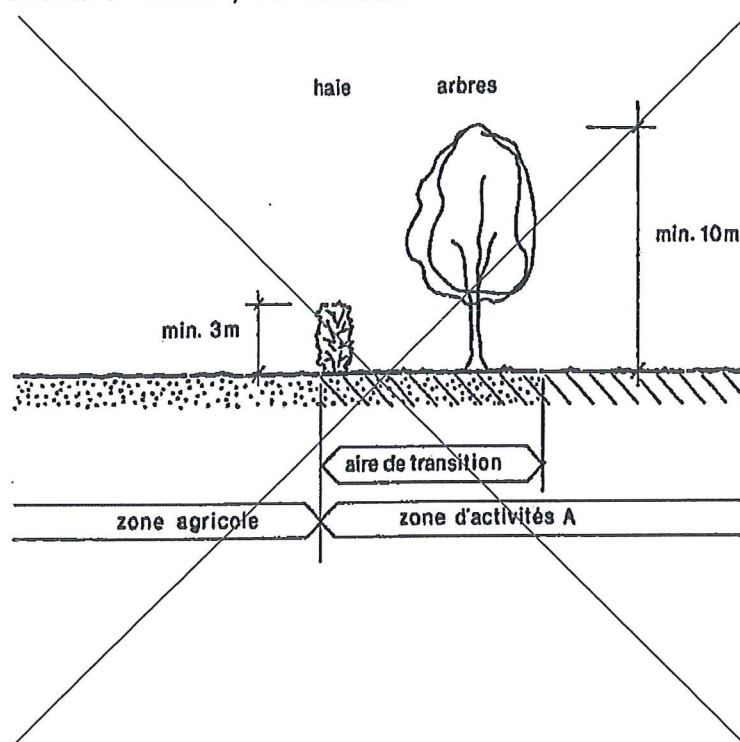
Le plan de détail "Chatelard" s'applique à l'intérieur du périmètre k qui fait l'objet, par ailleurs, d'un plan directeur localisé.

article supprimé

~~32.2 Aire de transition~~

~~L'aire de transition entre la zone d'activités A et la zone agricole sera aménagée conformément au profil en travers type ci-après. La surface arborisée au nord de la haie ne peut être imperméabilisée. La préférence sera donnée aux essences indigènes et à une gestion extensive des surfaces enherbées (fauche tardive et absence de fumure).~~

~~L'aménagement d'un nombre limité de places de stationnement pour voitures de tourisme y est autorisé.~~



article supprimé	32.3 Aire soumise à une limitation particulière de la hauteur des constructions a. — A l'intérieur de "l'aire soumise à une limitation particulière de la hauteur des constructions" la hauteur à l'acrotère de bâtiments à toit plat ou la hauteur à la corniche des bâtiments avec toit(s) en pente est limitée à 8 m. La hauteur au faîte ainsi que la hauteur des volumes hors gabarits et des superstructures au sens de l'art. 15.8 a et b ne peut dépasser 12,50 m. b. — En cas de construction sur la parcelle 593, des mesures adaptées et proportionnées à l'utilisation de la parcelle, aux circulations aux abords et à l'intérieur de la parcelle et aux constructions nouvelles seront mises en œuvre, notamment une protection visuelle au moyen d'une haie à planter entre la limite de construction nord et le chemin du Châtelard.
article maintenu	32.4 Bâtiments pouvant être maintenus a. Les "bâtiments pouvant être maintenus" figurant sur le plan peuvent être entretenus et transformés. b. En cas de démolition, les constructions nouvelles doivent respecter la "limite de construction à respecter en cas de réalisation d'un bâtiment nouveau" et la "limite des construction en bordure de forêts" figurant sur le plan. La surface bâtie et la surface brute de plancher utile ne pourront être supérieures à celles des bâtiments existants. La hauteur des façades à la corniche et au faîte (en cas de construction d'un bâtiment avec toit(s) en pente) ou la hauteur des façades à l'acrotère (en cas de construction d'un bâtiment avec toit(s) plat(s)) doit être similaire au bâtiment principal existant. La hauteur des façades de l'attique, en cas de construction d'un bâtiment à toit(s) plat(s), ne peut être supérieure à 3 m.
article maintenu	32.5 Surface perméable aux abords de la forêt La surface entre la forêt et la limite des constructions en bordure de forêt figurant sur le plan ne peut être imperméabilisée.
article modifié	32.6 Accès aux parcelles a. — L'accès aux surfaces situées à l'ouest des parcelles 580 et 786 est assuré par une voie de desserte dont le tracé défini ou à définir figure sur le plan. b. — L'accès à la parcelle 593 peut être organisé à partir du chemin du Châtelard, à l'endroit indiqué sur le plan. c. L'accès à la parcelle 595 peut être organisé à partir du chemin du Châtelard en empiétant sur la zone de verdure. d. — L'accès à la parcelle 786 doit être organisé à partir du chemin Sous-le-Mont. L'accès à la parcelle 592 peut être organisé librement à partir du chemin Sous-le-Mont ou du chemin du Châtelard.
article supprimé	32.7 Cheminements pour piétons Le cheminement pour piétons figurant sur le plan sera réalisé au plus tard conjointement avec la réalisation des bâtiments et aménagements extérieurs de la zone d'activités qu'il longe.

COMMUNE DE CHESEAUX-SUR-LAUSANNE
modification du plan général d'affectation
abrogation du plan directeur localisé ■ "Châtelard"

Approuvé par la Municipalité de Cheseaux-sur-Lausanne dans sa séance du

Le Syndic: Louis SAVARY

Le Secrétaire: Patrick KURZEN

Soumis à la consultation publique du au

Le Syndic: Louis SAVARY

Le Secrétaire: Patrick KURZEN

Adopté par le Conseil communal de Cheseaux-sur-Lausanne dans sa séance du

Le Président: Edmond FLEURY

Le Secrétaire: Patricia ALVAREZ

Approuvé par le Conseil d'Etat, dans sa séance du

L'Usual:

Le Chancelier:

SEI **Société d'Etudes et d'Urbanisme** **SA** **architectes - urbanistes** **FEU**
route de Bregin 3 10120 Lausanne 021 621 11 60 **page 1**
10120 Lausanne 021 621 11 60

CANTON DE VAUD
COMMUNE DE
CHESEAUX-SUR-LAUSANNE



PLAN DIRECTEUR COMMUNAL

**PERIMETRE K
PLAN DIRECTEUR LOCALISE "CHATELARD"**

Approuvé par la Municipalité de Cheseaux-sur-Lausanne le 17 novembre 1999

Adopté par le Conseil communal de Cheseaux-sur-Lausanne dans sa séance du 5 novembre 1999

Approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud le 21 mai 2000

Le Président: *[Signature]*

Le Secrétaire: *[Signature]*

Le Chancelier: *[Signature]*

urba
plan

Avenue Montchoisi 21 - 1000 Lausanne

JANVIER 2000

