

Cheseaux, le 26 septembre 2016

## CONSEIL COMMUNAL

### CHESEAUX

#### PREAVIS N° 04/2016 B

#### PPA Grand Pré Sud - secteur C

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

### Objet du préavis - préambule

Le présent préavis a pour but de demander à votre Conseil l'adoption du Plan partiel d'affectation (PPA) Grand Pré - Sud secteur C.

Le PPA Grand Pré - Sud secteur C propose :

- d'affecter la partie nord du périmètre en zone d'habitation de moyenne densité afin d'y développer des habitations (les activités moyennement gênantes compatibles avec le logement sont admises) ;
- d'affecter la partie sud du périmètre en zone naturelle protégée et ainsi garantir une zone tampon entre les habitations et le cordon boisé de la Mère.

## A. PPA Grand Pré - Sud secteur C

### 1. Introduction

#### 1.1 Contexte

Selon le plan général d'affectation (PGA) de la Commune, approuvé par le Département des Infrastructures le 16.01.2001, le secteur Grand Pré - Sud secteur C est inclus dans le périmètre à prescriptions particulières Grand Pré - Sud lequel a fait l'objet d'un plan de détail mis en vigueur en janvier 2001. Ce dernier affecte le périmètre Grand Pré - Sud secteur C en zone intermédiaire (18'269 m<sup>2</sup>), zone verte (2040 m<sup>2</sup>) et zone forestière (2019 m<sup>2</sup>).

Au nord du périmètre du PPA Grand Pré - Sud secteur C, une partie des terrains a fait l'objet du PQ Grand Pré - Sud qui est entré en vigueur en 2010. Ce PQ a permis la réalisation d'un EMS et d'un quartier de logements offrant un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,625. Ces ouvrages sont aujourd'hui réalisés. Le projet de PPA Grand Pré - Sud secteur C s'attache à garantir l'homogénéité urbanistique de l'ensemble du secteur et assurer la continuité des espaces publics.

Les principaux objectifs poursuivis par le PPA Grand Pré - Sud secteur C sont :

- la création d'un nouveau quartier d'habitation alliant qualité et densité (avec activités compatibles avec le logement admises) ;
- la réalisation d'une offre diversifiée de nouveaux logements ;
- la réalisation d'un cheminement de mobilité douce reliant le quartier de Mon-Repos au centre de Cheseaux ;
- la mise en place d'une zone naturelle protégée entre les habitations et le cordon boisé de la Mèbre.

### **1.2 Planifications de rangs supérieurs**

La conformité du PPA Grand Pré - Sud secteur C aux différentes planifications supérieures dont notamment le Plan directeur cantonal (PDCn) et le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) a été vérifiée.

On peut notamment relever que le PPA Grand Pré - Sud secteur C prévoit un indice d'utilisation du sol d'environ 1 (avec l'application d'un taux de saturation de 0.8) et respecte ainsi la densité de 150 habitants-emplois/ha définie par le PALM pour la partie du site stratégique C Romanel-Vernand-Cheseaux auquel appartient le PPA Grand Pré - Sud secteur C.

### **1.3 Chronologie**

L'étude et la procédure du PPA Grand Pré - Sud secteur C a suivi la chronologie suivante :

- mai 2011 : Accord préliminaire du Service du développement territorial (SDT) concernant l'étude de faisabilité pour la réalisation d'un PPA.
- Novembre 2013 : Signature de la convention de répartition des frais d'étude entre propriétaires.
- Septembre 2014 - février 2015 : Examen préalable des services concernés de l'Etat de Vaud.
- Juin - septembre 2015 : Examen préalable complémentaire des services concernés de l'Etat de Vaud.
- Avril 2016 : Signatures des conventions par les propriétaires.
- Juin 2016 : Enquête publique du PPA (31 mai - 30 juin)
- Août 2016 : Séance de conciliation avec les opposants.

### **1.4 Information, concertation, participation**

Le PPA Grand Pré-Sud secteur C a été établi en coordination avec :

- La Municipalité : En qualité d'Autorité responsable de l'élaboration du PPA (art. 45 LATC), la Municipalité a veillé en tout temps à préserver l'intérêt général et l'égalité de traitement entre les propriétaires.
- La CCU : La Commission consultative d'urbanisme (CCU) a été régulièrement concertée aux étapes clés de l'étude du PPA et a rédigé plusieurs rapports qui ont enrichi l'étude du PPA.
- Les services cantonaux : Les représentants des principaux services cantonaux concernés par les problématiques du PPA ont été concertés dans le cadre des examens préalables mais également lors de plusieurs séances avec des services spécifiques dont le SDT.

- Les propriétaires : Les propriétaires ont été régulièrement concertés, pour l'engagement de l'étude, aux étapes clef de l'étude du PPA ainsi que pour la signature de la convention foncière et de la convention d'équipement (cf. chap. 2.5).
- La CPT : La cellule de pilotage technique (CPT) du Schéma directeur du Nord-lausannois (SDNL) a été concertée en mai 2014 sur la base de l'avant-projet de PPA et a rédigé un accord de principe en juin 2014 qui a enrichi l'étude du PPA.

### **1.5 Oppositions, observations suite à l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée du 31 mai au 30 juin 2016. Elle a engendré 1 observation et 1 opposition.

#### **1.5.1 Observation de Mme Marcia Tanner, Cheseaux**

L'observation dresse les considérations/demandes suivantes :

- Les constructions nouvelles ne devraient pas présenter des toitures plates, ces dernières ne garantissant pas l'intégration des nouveaux bâtiments avec l'EMS.
- La hauteur des constructions nouvelles ne devrait pas dépasser la hauteur de l'EMS.
- Le choix des arbres en bordure de la route de Genève qui assureront la continuité visuelle avec les arbres situés en face, dans le parc du Château, doit se faire en concertation avec l'auteur de l'observation.

Concernant les deux premiers points, la Municipalité justifie la hauteur et la typologie des constructions nouvelles par la nécessité de garantir une densité de 150 hab.empl./ha pour ce secteur d'urbanisation inscrit dans le PALM. Cet objectif de densité couplé à la volonté de préserver des surfaces libres de construction importantes (zone naturelle protégée, aire de parc, etc.) suppose une certaine élévation des constructions (R+3+A) pour lesquelles des toitures à pans ne sont pas souhaitables. Les toitures plates offrent de plus des avantages reconnus au niveau énergétique (pose de panneaux solaires et/ou photovoltaïques), environnemental (rétention des eaux par la végétalisation des toitures) et volumétrique (meilleure utilisation des surfaces habitables pour les derniers niveaux). Enfin, l'impact visuel de la volumétrie des constructions nouvelles est réduit grâce au retrait d'au moins 2.5 m du dernier niveau en attique par rapport à la façade, ce qui n'est pas le cas pour les toitures à pans.

La Municipalité répondra à la demande formulée au dernier point ci-dessus.

#### **1.5.2 Opposition de Pro Natura Vaud**

L'opposition dresse les considérations/demandes suivantes :

- Les périmètres de construction No 3 et 6 ne sont pas compatibles avec la protection du paysage du vallon de la Mèbre et sa fonction de corridor biologique.
- Les périmètres de construction No 3 et 6 doivent être supprimés. Les secteurs correspondant doivent être affectés à la zone naturelle protégée et le règlement doit définir son aménagement et son entretien.

Conformément à l'art. 58 LATC, une séance de conciliation a eu lieu le 4 août dernier. Lors de la discussion, Pro Natura Vaud a retiré la demande de suppression des périmètres d'évolution des constructions No 3 et 6.

Pro Natura Vaud maintient son opposition et formule les nouvelles considérations/demandes suivantes :

- Eloigner les périmètres d'évolution des constructions No 3 et 6 du Vallon de la Mèbre, à savoir vers le nord.
- Le PPA « Grand Pré - Sud Secteur C » ne respecte pas le PDL « Grand Pré - Sud » approuvé par le Conseil d'Etat le 8 janvier 2001.

La Municipalité justifie le projet présenté par les éléments suivants :

- Le PDL « Grand Pré-Sud » qui concerne ce secteur a été élaboré en 1998 et approuvé par le Conseil d'Etat en 2001. Il n'est donc plus d'une grande actualité.
- Par rapport à ce PDL, la surface constructible a été légèrement étendue à cause de l'augmentation de la densité de 100 hab.-empl./ha à 150 hab.-empl./ha, afin de limiter la hauteur des immeubles à 5 niveaux pour des raisons d'intégration au site et de proximité du château classé monument historique.
- La zone de verdure prévue par le PDL a été légèrement diminuée. Mais l'important couloir écologique qui subsiste, d'une largeur de 25 m et plus, est conforme aux recommandations du réseau écologique vaudois (REC) découlant du Plan directeur cantonal. De plus, cette surface a été affectée en Zone naturelle protégée (ZNP) qui a une plus grande valeur écologique que la zone de verdure et ne tolère pas d'autres usages.
- Les bâtiments prévus sont dans l'alignement des bâtiments existants.
- Les largeurs du couloir écologique, avant et après le site du Grand-Pré, sont considérablement plus étroites.
- La ZNP est prolongée par une aire de parc assurant ainsi la continuité des espaces verts, toutes ces surfaces ne pouvant pas être fractionnées par des clôtures. L'esprit du PDL visant à préserver une généreuse zone tampon entre les habitations et le cordon boisé de la Mèbre est bien respecté.
- Le PPA et son règlement ont reçu l'approbation des services cantonaux lors de l'examen préalable, en particulier de la division biodiversité et paysage.

Le recul des périmètres d'évolution des constructions No 3 et 6 péjorerait l'habitabilité (en particulier, l'ensoleillement des façades) et la qualité des espaces publics et collectifs du quartier. La Municipalité souhaite en effet garantir l'aménagement d'un espace public côté route de Genève, qui est un vecteur de lien social, favorise l'implantation d'activités et diminue les nuisances dues au bruit.

En conclusion, l'importance de la ZNP ainsi que les dispositions réglementaires telles que prévues par le PPA sont largement suffisantes pour garantir la sauvegarde et la protection du couloir écologique de la Mèbre, de son cordon boisé et de ses prolongements ainsi que de la qualité paysagère du site.

Il ressort de ce qui précède que toutes les mesures ont été prises pour respecter les dispositions de protection de la nature et du paysage et que l'opposition peut être levée.

### **1.6 Composition du dossier**

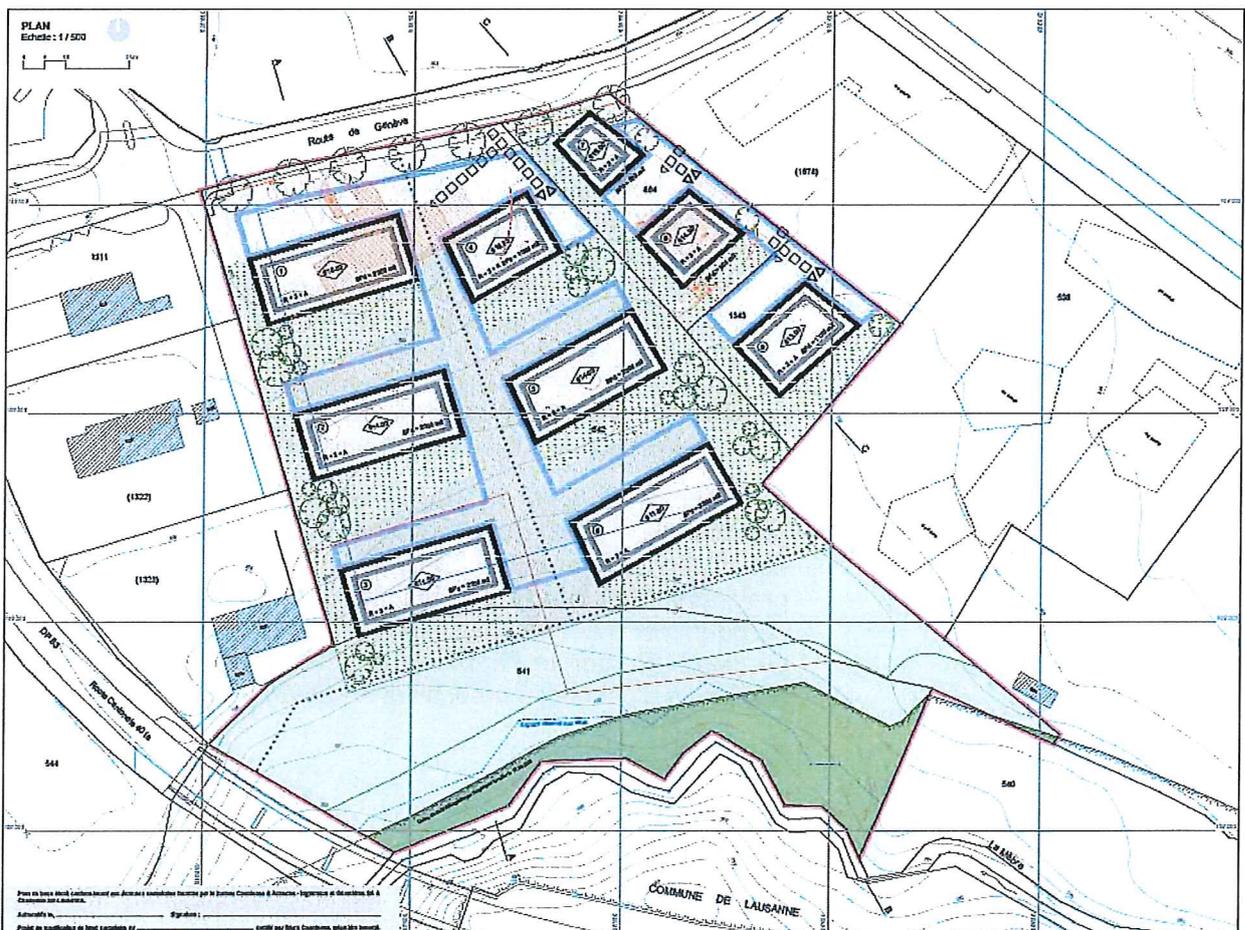
Le dossier du PPA Grand-Pré Sud secteur C comprend :

- Le plan ;
- Le règlement ;
- Le rapport selon l'art. 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire ainsi que ses annexes (notice d'impact sur l'environnement, stratégie communale en matière de SDA, convention foncière).

## 2. Caractéristiques du PPA

### 2.1 Données quantitatives

- Surface : 22'118 m<sup>2</sup>.
- Propriétaires : 3 propriétaires privés sont concernés. La Commune de Cheseaux n'est pas propriétaire dans le périmètre du PPA.
- Densité : La capacité constructive totale du PPA est de 15'550 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante (SPd). Cela représente un indice d'utilisation du sol (IUS) moyen de 1.02 soit environ 250 habitants-emplois sur le périmètre (en tenant compte d'un taux de saturation (TS) de 0.8).
- Affectation : 15'246 m<sup>2</sup> de terrain sont affectés en zone d'habitation de moyenne densité, 5'115 m<sup>2</sup> sont affectés en zone naturelle protégée et 1'757 m<sup>2</sup> sont affectés à l'aire forestière.
- Stationnement motorisé : 175 cases pour les habitants (dans les garages enterrés) / 18 cases pour les visiteurs.
- Stationnement vélo : 150 à 200 cases.
- Génération de trafic : 600 mouvements véhicules par jour (525 habitants, 75 visiteurs).



Extrait du PPA : sans échelle.

## 2.2 Équipement du terrain

Au sens de l'aperçu de l'état de l'équipement (AEE), les terrains sont partiellement équipés. Étant donné qu'ils bordent des zones à bâtir et une voie publique de circulation (route de Genève), les compléments d'équipement sont réalisables sans frais disproportionnés (art. 49 LATC). Des dispositifs de rétention des eaux claires sont nécessaires pour limiter le débit des eaux météoriques rejetés dans la Mèbre par le futur quartier. En réponse à cette demande, le règlement du PPA permet la réalisation d'un bassin de rétention dans la zone naturelle protégée aménagée sous la forme d'un biotope à ciel ouvert ou la réalisation d'un ou plusieurs bassins de rétention dans l'aire de parc. Les toitures plates représentent également des solutions envisageables pour la rétention des eaux.

### **Buts du PPA**

- Urbanisation-affectation : Réaliser un nouveau quartier d'habitation de qualité en harmonie avec son environnement à l'image de bâtiments dans un parc. Garantir l'intégration avec le quartier existant qui jouxte, à l'est, le PPA. Organiser les volumes parallèlement aux courbes de niveaux du terrain naturel de manière à faire profiter les logements d'un ensoleillement et d'un dégagement optimum.
- Mobilité-stationnement : Limiter le nombre d'accès véhicules sur la rue de Genève. Canaliser les voitures, dès l'entrée du quartier, dans des garages enterrés. Créer un itinéraire public de mobilité douce le long de la Mèbre reliant le centre du village (au nord) au quartier de Mon-Repos (au sud).
- Espaces publics : Aménager, à l'entrée du quartier, une place d'accueil permettant notamment le stationnement à ciel ouvert des visiteurs et des clients (aire de circulation et de stationnement). Aménager, au centre du quartier, un espace collectif pour les usagers non motorisés, les véhicules d'urgence et de service qui assure une perspective sur le cordon boisé de la Mèbre (aire de desserte). Prévoir, à l'extrémité de l'aire de desserte, une place de jeux. Planter des arbres majeurs en rangée en bordure de la route de Genève de manière à assurer la continuité visuelle avec les arbres situés en face, dans le parc du Château.
- Paysage-environnement : Maintenir le long de la Mèbre une zone tampon de façon à garantir la protection et la mise en valeur du cours d'eau et de ses abords (zone naturelle protégée). Aménager les prolongements directs des bâtiments à l'image d'un parc planté de bouquets d'arbres choisis parmi des essences indigènes (aire de parc). Renforcer l'attrait biologique du cordon boisé par la plantation d'essences arbustives en bordure de la lisière.

## 2.3 Densité et mixité

Le secteur Grand Pré - Sud secteur C est inclus dans le site stratégique C du PALM, ce qui impose une densité humaine moyenne équivalente à 150 habitants-emplois/ha. Cette densité représente un IUS moyen de 1 calculé avec un TS à 80% conformément la formule contenue dans le PDCn en vigueur et dans le PALM 2012.

Le règlement du PPA fixe un IUS moyen de 1.02, conforme aux planifications de rang supérieur en vigueur. Le règlement ne fixe pas la part d'activités minimum à respecter.

## 2.4 Aspects fonciers

Une convention foncière a été établie d'entente entre les propriétaires et la Municipalité. Elle est établie conformément à l'article 55 LATC qui demande une coordination des aspects fonciers et d'aménagement du territoire. Cette convention, signée en avril 2016 avant l'enquête publique du PPA, fixe les principes suivants :

- Echange de terrain : Afin d'assurer une égalité de traitement entre les propriétaires (article 51 al. 3 LATC) et afin de garantir la faisabilité des propositions contenues dans le PPA, un échange de terrain (mètres pour mètres) a été convenu entre les propriétaires des parcelles n° 541 et n° 542.
- Servitudes publiques : Le PPA propose que le nouveau quartier soit connecté aux quartiers voisins par le biais d'un réseau continu de chemins publics accessibles aux cycles et aux piétons. Afin de garantir l'usage de ces cheminements, des servitudes de passage public seront inscrites au Registre foncier dès l'entrée en vigueur du PPA.

Une convention d'équipement a également été établie pour régler la répartition des frais liés au coût des équipements décrits ci-dessus et à leur entretien.

La convention foncière et la convention d'équipement ont été signées par les propriétaires en avril 2016. Les servitudes qui en découlent ont fait l'objet d'une enquête publique parallèlement au PPA.

## 2.5 Aspects liés à la mobilité

Les différents aspects liés à la mobilité sont décrits ci-après.

- Stationnement motorisé : Les besoins en cases de stationnement (voitures) sont calculés sur la base des normes VSS applicables (SN 640.281). Compte tenu de la proximité de la halte Cheseaux du LEB un facteur de réduction sera appliqué pour le calcul des besoins liés aux éventuelles activités professionnelles. Les besoins en stationnement pour les habitants sont estimés à 175 cases. Les besoins pour les visiteurs (10 %) sont de 18 cases. Toutes les cases de stationnement - hormis les cases visiteurs et clients qui peuvent être situées à ciel ouvert - sont situées dans des garages enterrés.
- Stationnement vélo : Les besoins en stationnement peuvent être estimés sur la base de la norme VSS applicable (SN 640.290). Les besoins pour les habitants sont estimés de 150 à 200 cases. Ces cases peuvent être situées soit dans un local en sous-sol accessible par la rampe d'accès du garage soit sous des couverts. A ce titre, le PPA réserve d'importantes surfaces pour ces équipements (aire de circulation et de stationnement ou aire de desserte). Par ailleurs, le règlement du PPA demande que les places de parc situées à l'extérieur soient aisément accessibles, couvertes et munies d'un système permettant la pose d'un antiviol.
- Génération de trafic : Les générations de trafic induites sont d'env. 600 mouvements véh./jour. Compte tenu du regroupement des accès, ces charges de trafic n'engendrent pas d'interventions particulières sur le réseau routier qui est dimensionné en suffisance pour absorber ces mouvements de véhicules. Par ailleurs, la visibilité au droit de ces accès répond à la norme VSS SN 640.273.

### **3. Conformité du PPA**

#### **3.1 Protection du milieu naturel**

La conformité du PPA par rapport au milieu naturel est décrite ci-après.

- Valeurs naturelles : Le PPA envisagé intervient dans un milieu en nature de pré sur lequel se situe un verger. Ces vieux fruitiers possèdent une valeur écologique peu élevée même s'ils sont susceptibles de servir de refuges pour certaines espèces d'oiseaux. Le cordon boisé situé le long de la Mèbre représente, quant à lui, une réelle valeur écologique tant sur le plan de la nature (arbres indigènes de haute futaie) que sur le plan de la faune et de l'avifaune.
- Mesures de protection : La planification envisagée s'attachera à respecter l'environnement grâce à la mise en place de plusieurs mesures. Maintenir une zone naturelle protégée d'une largeur comprise entre 25 et 40 m le long de la Mèbre et du cordon boisé; entretenir cette surface en prairie extensive, rehausser, d'entente avec l'inspecteur forestier, la valeur écologique du cordon boisé de la Mèbre grâce à un étoffement du cordon ou/et grâce à la plantation de quelques arbustes indigènes, ponctuer le site d'arbres majeurs en bouquets choisis parmi les essences indigènes ou fruitières, favoriser la construction de bâtiments économes en énergies fossiles, stationner les véhicules dans des garages enterrés, réduire au maximum les surfaces étanches aux eaux météoriques.

#### **3.2 Création et maintien du milieu bâti**

Il est envisagé de créer un quartier durable par le biais de constructions économes en énergies répondant aux critères des normes SIA en vigueur. Le choix des matériaux de construction ainsi que la qualité des espaces publics sont également des critères d'importance.

#### **3.3 Développement de la vie et décentralisation**

Outre la volonté de créer un quartier respectueux de l'environnement, le projet cherche à être exemplaire sur le plan social. A ce titre, les mesures suivantes sont envisagées :

- relier le nouveau quartier aux quartiers adjacents par la création d'une liaison publique de mobilité douce,
- offrir une place publique de jeux et de rencontre pour le quartier,
- appliquer les normes VSS pour dimensionner l'offre en stationnement de manière à favoriser l'usage des transports publics.

#### **3.4 Conformité à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et maintien des surfaces d'assolement**

Le PPA constitue une extension de la zone à bâtir de 2.03 ha et une emprise nette sur les SDA de 1.6 ha.

Depuis l'entrée en vigueur de la LAT révisée le 1er mai 2014, le dimensionnement de la zone à bâtir (incluant les nouvelles zones à bâtir) pour les 15 prochaines années est régi par le PDCn dont la révision est annoncée d'ici 2017.

Le PPA Grand Pré - Sud secteur C correspond à une mesure d'urbanisation du site stratégique C «Romanel- Vernand-Cheseaux» du PALM. Il est donc reconnu par le SDT comme un projet d'importance cantonale. En 2016, le taux de vacance est de 0.8 % ce qui traduit une importante pénurie de logements pour le Canton de Vaud et pour l'agglomération Lausanne-Morges en particulier. La mise en vigueur du PPA Grand Pré - Sud secteur C contribue à offrir de nouveaux logements sur le marché et constitue donc une mesure d'urbanisation urgente reconnue par le SDT. La stratégie de la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne en matière de surfaces d'assolement a été établie et validée par l'Etat de Vaud. Ce dernier a admis, sur le principe, l'utilisation de la marge du quota cantonal pour la réalisation des projets de Cheseaux dont le PPA Grand Pré - Sud secteur C.

Le PPA Grand Pré - Sud secteur C est donc une mesure d'urbanisation urgente d'importance cantonale pour laquelle le principe de compensation des SDA sur la marge du quota cantonal est admis. A partir de l'entrée en vigueur du PDCn, établi conformément à la LAT et au maintien des surfaces d'assolement, le PPA Grand Pré - Sud secteur C devrait être considéré comme une nouvelle zone à bâtir nécessaire au développement du canton de Vaud pour les 15 prochaines années.

### **C. Conclusion**

Sur la base des éléments développés dans le présent préavis, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir adopter le Plan partiel d'affectation Grand Pré - Sud secteur C (plan et règlement) tel que présenté, et de donner à ces dispositions la teneur suivante :

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

- Vu le préavis municipal N° 04//2016 B du 26 septembre 2016
- 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**

- de lever l'opposition de Pro Natura Vaud
- d'adopter le Plan partiel d'affectation Grand Pré - Sud secteur C et son règlement

#### **DECHARGE**

- la commission de son mandat.

Adopté par la Municipalité en séance du 26 septembre 2016

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

L. SAVARY

P. KURZEN

Annexes : - PPA Grand Pré Sud - secteur C et son règlement



## ABREVIATIONS

---

ARCHE	Division archéologie
BIODIV	Division biodiversité
DGE	Direction générale de l'environnement
DIRNA	Direction des ressources et du patrimoine naturel
DP	Domaine public
DS	Degré de sensibilité au bruit
EAU	Division des eaux
ECO-BAU	Recommandations sur la construction durable, de la planification à la gestion des bâtiments et installations
KBOB	Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics
FORET	Division des forêts
LATC	Loi (cantonale) sur l'aménagement du territoire et les constructions
LVLene	Loi vaudoise sur l'énergie
OPB	Ordonnance (fédérale) sur la protection contre le bruit
Osol	Ordonnance (fédérale) sur les atteintes portées aux sols
PPA	Plan partiel d'affectation
SBd	Surface bâtie déterminante
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SIPAL	Service des immeubles, patrimoine et logistique
SN	Normes suisses
SPd	Surface de plancher déterminante
VSA	Association suisse des professionnels de la protection des eaux
VP	Valeur de planification
VSS	Union des professionnels suisses de la route

## 1. GENERALITES

---

BUTS	1.1	<p><i>al. 1</i> Le plan partiel d'affectation « Grand Pré Sud – Secteur C » dit ci-après PPA est conçu en particulier pour :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- mettre en valeur une portion de territoire en vue de la réalisation d'un nouveau quartier dévolu principalement à l'habitation,</li><li>- définir les modalités d'accès et d'occupation du secteur.</li></ul>
REFERENCES	1.2	<p><i>al. 1</i> Le PPA est établi conformément aux dispositions de la LATC.</p> <p><i>al. 2</i> Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les autres dispositions communales et cantonales demeurent applicables.</p>

## 2. DEFINITIONS

---

CAPACITE CONSTRUCTIVE	2.1	<p><i>al. 1</i> La capacité constructive est limitée, pour les constructions habitables nouvelles, au moyen d'une SPd et, pour les constructions existantes et les dépendances non habitables, au moyen d'une SBd. Ces capacités sont calculées conformément à la norme suisse applicable (SIA 421 : 2004, SN 504.421).</p>
HAUTEURS	2.2	<p><i>al. 1</i> La hauteur des bâtiments est limitée par les cotes d'altitude qui figurent sur le plan et les coupes. Ces cotes d'altitude correspondent à la partie la plus haute de la corniche ou de la toiture.</p> <p><i>al. 2</i> Les superstructures à fonction technique (capteurs solaires, antennes, cheminées, etc.) et les garde-corps peuvent ponctuellement dépasser les hauteurs attribuées lorsqu'elles sont jugées indispensables et que leur importance est réduite au minimum nécessaire.</p>
DISTANCES	2.3	<p><i>al. 1</i> En cas de fractionnement des parcelles, les bâtiments ou parties de bâtiments non mitoyens doivent être implantés au moins à une distance de 3 m des limites du bien-fonds. Cette distance se mesure perpendiculairement à la limite jusqu'à la partie du bâtiment la plus proche de la limite.</p> <p><i>al. 2</i> La distance minimum entre bâtiments est déterminée par le respect des prescriptions de protection contre l'incendie.</p>

### 3. ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITE

---

AFFECTATION	3.1	<i>al. 1</i> Surface affectée à l'habitation ainsi qu'aux activités moyennement gênantes au sens du Droit fédéral sur la protection de l'environnement.
CAPACITE CONSTRUCTIVE	3.2	<i>al. 1</i> La SPd maximum est fixée, pour chaque périmètre d'évolution des constructions, de la manière suivante : Périmètre 1            2'300 m2 Périmètre 2            2'300 m2 Périmètre 3            2'300 m2 Périmètre 4            1'300 m2 Périmètre 5            2'300 m2 Périmètre 6            2'500 m2 Périmètre 7            550 m2 Périmètre 8            900 m2 Périmètre 9            1'100 m2
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT	3.3	<i>al. 1</i> DS = III

### 4. AIRE FORESTIERE

---

AFFECTATION	4.1	<i>al. 1</i> L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.  <i>al. 2</i> Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du Département compétent (DGE-DIRNA-FORET), d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10 mètres des lisières.  <i>al. 3</i> Le présent PPA constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celles-ci.
-------------	-----	---

## 5. ZONE NATURELLE PROTEGEE

---

AFFECTATION	5.1	<p><i>al. 1</i> Surface inconstructible affectée à la protection naturelle et à la valorisation écologique des surfaces situées dans le prolongement du cours d'eau de la Mèbre et de son cordon forestier. Cette surface ne peut pas être fractionnée par des clôtures.</p> <p><i>al. 2</i> Seuls les aménagements d'intérêt public suivants peuvent y être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- une portion de liaison publique de mobilité douce située à l'emplacement mentionné sur le plan et pourvue d'un revêtement perméable aux eaux météoriques,</li><li>- des bassins de rétention aménagés sous la forme de biotopes à ciel ouvert.</li></ul> <p><i>al. 3</i> Toute demande de permis de construire dans cette zone doit être soumise à l'accord préalable du Département compétent (DGE-DIRNA-EAU et DGE-DIRNA-BIODIV).</p>
ENTRETIEN	5.2	<p><i>al. 1</i> Cette surface doit être entretenue, sur sa plus grande partie, en nature de prairie extensive. A ce titre, la fauche doit être effectuée après le 15 juin de chaque année. Tout épandage d'engrais ou de produit phytosanitaire est interdit.</p>

## 6. MESURES DE CONSTRUCTION

---

NIVEAUX	6.1	<p><i>al. 1</i> Le nombre maximum de niveaux habitables ou utilisables est limité par les indications mentionnées sur le plan et les coupes.</p>
IMPLANTATION	6.2	<p><i>al. 1</i> Les bâtiments et leurs avant-corps, par exemple, balcons, corniches, marquises, etc., doivent être implantés à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions mentionnés sur le plan et les coupes. Chaque périmètre ne peut recevoir qu'un seul bâtiment.</p> <p><i>al. 2</i> Les attiques doivent être implantés à l'intérieur des périmètres mentionnés sur le plan et les coupes, à une distance d'au moins 2.50 m en retrait de la façade.</p> <p><i>al. 3</i> Les sous-sols doivent être implantés à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions enterrées et/ou à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions mentionnés sur le plan et les coupes.</p>
LIMITE DES CONSTRUCTIONS EN BORDURE DU DP	6.3	<p><i>al. 1</i> Seuls les murs, le mobilier urbain et les places de parc à ciel ouvert peuvent empiéter sur la limite des constructions nouvelle située en bordure du DP communal pour autant que l'usage de cette surface n'en soit pas réduit.</p>

ARCHITECTURE	6.4	<p><i>al. 1</i> Les bâtiments doivent être conçus de manière à former une entité architecturale de qualité, en cohérence avec le quartier adjacent situé à l'est du PPA. A ce titre, les règles suivantes sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les balcons, galeries ou coursives doivent être couverts.</li> <li>- Les façades sud-est d'une longueur supérieure à 30 m ne doivent pas être linéaires. Elles doivent être pourvues, par exemple, de décrochements ou de cassures offrant ainsi des orientations différenciées.</li> <li>- Les teintes des matériaux apparents doivent être choisies parmi des nuances de couleurs neutres qui se fondent dans le paysage naturel.</li> <li>- Sous réserve des dépendances dont la forme des toits n'est pas fixée, les toitures doivent être plates. Les parties de toiture qui ne sont pas aménagées en terrasse accessible ou pourvues d'installations techniques telles que, par exemple, panneaux solaires, blocs de ventilation, etc. doivent être végétalisées.</li> <li>- Les garde-corps des attiques doivent être situés en retrait de la façade ou traités de manière transparente ou légère de façon à ne pas accroître visuellement la hauteur de la corniche.</li> </ul>
ETAPES DE REALISATION	6.5	<p><i>al. 1</i> Les bâtiments nouveaux situés sur les parcelles n° 541 et 542 doivent, dans la mesure du possible, faire l'objet d'une seule étape de réalisation. Le cas échéant, chaque étape doit constituer un ensemble urbanistique cohérent.</p>
CONSTRUCTIONS EXISTANTES	6.6	<p><i>al. 1</i> Les constructions existantes à la date de la mise en vigueur du présent PPA peuvent être maintenues, transformées ou légèrement agrandies. Leur SBd peut être augmentée d'au maximum 10%. La destination des locaux doit être conforme à la zone d'habitation de moyenne densité.</p>

## 7. MESURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS

---

PROJET D'ENSEMBLE	7.1	<p><i>al. 1</i> A terme, le nouveau quartier doit constituer un ensemble cohérent tant sur le plan architectural que sur le plan paysager. Dès lors, parallèlement à la demande de permis de construire du premier bâtiment implanté à l'intérieur du périmètre du PPA, les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble de mise en valeur par un architecte-paysagiste. Le plan du projet doit notamment indiquer la situation des arbres nouveaux et du mobilier urbain, les essences des plantations ainsi que la nature des revêtements de sol et les aménagements des bassins de rétention.</p>
AIRE DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT	7.2	<p><i>al. 1</i> Cette surface à caractère collectif est dévolue à la circulation des véhicules, des cycles et des piétons ainsi qu'au stationnement. Elle doit être aménagée sous la forme d'une place d'entrée au quartier. Elle doit être pourvue, sur sa plus grande partie, d'un revêtement minéral et aménagée de manière à assurer la transition avec les voiries adjacentes.</p> <p><i>al. 2</i> Les constructions et aménagements qui peuvent y être autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des sous-sols implantés dans les périmètres d'évolution des constructions enterrées,</li> <li>- des rampes d'accès au garage enterré,</li> <li>- des voies de circulation pour les piétons, les vélos et les véhicules,</li> <li>- des places de stationnement à ciel ouvert,</li> <li>- des cages de circulation verticale (couvertes ou non) donnant accès aux niveaux enterrés,</li> </ul>

- des aménagements de surface y compris du mobilier urbain,
- des dépendances non habitables telles que, par exemple, couverts à vélos ou à ordures ménagères, etc. d'une SBd limitée à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximum de 3.5 m.

AIRE DE DESSERTE	7.3	<p><i>al. 1</i> Cette surface à caractère collectif est dévolue à la desserte des bâtiments pour les usagers non motorisés, les véhicules de service et d'urgence. A son extrémité sud, elle doit recevoir une place de jeux destinée aux habitants du quartier.</p> <p><i>al. 2</i> Les constructions et aménagements qui peuvent y être autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des sous-sols implantés dans les périmètres d'évolution des constructions enterrées,</li> <li>- des voies de circulation pour les piétons, les vélos, les véhicules de service et d'urgence,</li> <li>- des cages de circulation verticale (couvertes ou non) donnant accès aux niveaux enterrés,</li> <li>- une place de jeux située à l'emplacement mentionné sur le plan,</li> <li>- des aménagements de surface y compris du mobilier urbain,</li> <li>- des dépendances non habitables telles que, par exemple, couverts à vélos ou à ordures ménagères, etc. d'une SBd limitée à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximum de 3.5 m.</li> </ul>
AIRE DE PARC	7.4	<p><i>al. 1</i> Cette surface à prédominance végétale est dévolue au dégagement collectif des bâtiments. Elle doit être entretenue, sur sa plus grande partie, en nature de parc arboré ou de prairie fleurie ponctuée de bouquets d'arbres.</p> <p><i>al. 2</i> Hormis le long des limites de parcelles, cette surface ne peut pas être fractionnée par des clôtures. Seuls les constructions et aménagements suivants peuvent y être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des sous-sols implantés dans les périmètres d'évolution des constructions enterrées,</li> <li>- du mobilier urbain et des équipements de jeux à ciel ouvert tels que, par exemple, balançoires, bancs, etc.,</li> <li>- des ouvrages enterrés de rétention des eaux météoriques,</li> <li>- des aménagements paysagers tels que, par exemple, des murs, des terrasses, etc. situés dans le prolongement direct des bâtiments.</li> </ul>
ALTITUDE DU TERRAIN AMENAGE	7.5	<p><i>al. 1</i> Hormis pour l'aménagement des rampes d'accès véhicules, l'altitude du terrain aménagé ne doit pas s'écarter de plus de 1.30 m de l'altitude du terrain naturel.</p>
ARBRES	7.6	<p><i>al. 1</i> Les arbres supprimés doivent être remplacés. Le plan de classement communal des arbres fixe les conditions de leur remplacement.</p> <p><i>al. 2</i> Les arbres nouveaux qui figurent sur le plan sont obligatoires. Toutefois, leur situation exacte est indicative. Ils doivent être choisis parmi des essences fruitières à haute tige ou des essences indigènes communes en milieu campagnard, par exemple, tilleul, noyer, frêne, chêne, etc.</p>
HAIES	7.7	<p><i>al. 1</i> Les haies nouvelles doivent être composées d'un mélange d'essences arbustives indigènes.</p>

- LISIÈRE FORESTIÈRE 7.8 *al. 1* Le cordon boisé situé à l'intérieur du périmètre du PPA constitue un milieu naturel riche pour la faune et la flore. A ce titre, sa lisière peut être étoffée, par exemple, par la plantation éventuelle d'arbustes et de buissons indigènes. Cette mesure est à mettre en œuvre en coordination avec l'inspecteur forestier.

## 8. MESURES DE PROTECTION

---

- PROTECTION CONTRE LE BRUIT 8.1 *al. 1* En respect des exigences fixées par l'OPB, les bâtiments doivent être conçus de manière à ce que les niveaux d'évaluation (Lr) ne dépassent pas les VP fixées pour les locaux d'activités (le jour et la nuit) et pour l'habitat (le jour et la nuit).
- al. 2* Toute demande de permis de construire des bâtiments implantés dans les périmètres d'évolution des constructions n° 1, 2, 3 et 7 doit être accompagnée d'une étude acoustique démontrant l'efficacité des mesures mises en œuvre et le respect des exigences fixées par l'OPB.
- al. 3* Afin de respecter ces valeurs, les mesures constructives suivantes peuvent, par exemple, être mises en œuvre :
- privilégier des locaux d'activités moyennement gênantes pour l'habitation sur les façades exposées (VP activités fixées par l'OPB à 65 dB(A) de jour et à 55 dB(A) de nuit),
  - affecter les locaux à un usage non sensible au bruit sur les façades exposées (local technique, cage d'escalier, ascenseur, coursive, sanitaire, cuisine non habitable, etc.),
  - poser, sur les façades exposées, un système de vitrage "en chicane" (5 à 8 dB(A) de gain),
  - prévoir, pour les locaux à utilisation sensible au bruit et situés sur les façades exposées, un deuxième ouvrant situé sur une façade non exposée,
  - étudier la possibilité de créer des loggias munies de plafonds voire de parois absorbants (9 à 10 dB(A) de gain).
- PROTECTION DES SOLS 8.2 *al. 1* Les travaux de terrassement doivent respecter la structure et la succession des couches pédologiques. Ils doivent avoir lieu lorsque le sol est sec et friable conformément à l'OSol et à la norme SIA 568.318 « Aménagements extérieurs » (2010).
- al. 2* Une expertise pédologique doit accompagner le dossier d'enquête pour déterminer les mesures de protection des sols. L'expertise doit notamment comporter les éléments suivants :
- le bilan des surfaces et des volumes de terre végétale (horizon A, entre 0 et 50 cm) et du sous-sol altéré (horizon B, entre 50 cm et 5 m),
  - les filières de valorisation des terres à l'intérieur et hors du périmètre du projet (quantités et destinations),
  - les mesures envisagées de protection des sols.

PROTECTION DU SOUS-SOL	8.3	<i>al. 1</i> Les travaux envisagés dans le cadre du PPA ne doivent pas porter atteinte à des vestiges archéologiques. Dès lors et préalablement à tous travaux ou aménagements ayant un impact sur le sous-sol, des sondages préalables (creuse de tranchées à la pelle mécanique) doivent être effectués sous le contrôle du Département compétent (SIPAL-ARCHE). Ces sondages doivent être effectués avant le décapage de la terre végétale. En cas de mise à jour de vestiges archéologiques, les modalités de sauvegarde seront mises au point d'entente entre le maître de l'ouvrage et le Département compétent (SIPAL-ARCHE).
ENERGIES RENOUVELABLES	8.4	<p><i>al. 1</i> Les bâtiments doivent être conçus de manière à promouvoir une utilisation économe et rationnelle de l'énergie et à encourager le recours aux énergies renouvelables. A ce titre, les nouveaux bâtiments implantés dans les périmètres d'évolution des constructions n° 1 à 6 doivent, dans la mesure du possible, être raccordés à une centrale de chauffe commune.</p> <p><i>al. 2</i> Les bâtiments doivent être conçus de manière à approcher les objectifs de développement durable tels que définis dans les normes, recommandations, cahiers techniques et documentations de la SIA, KBOB et d'ECO-BAU.</p>
PROTECTION DE L'AIR	8.5	Sur l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du PPA, tout projet de construction doit être coordonné avec le plan des mesures OPAIR en vigueur de l'agglomération Lausanne – Morges.

## 9. MESURES D'EQUIPEMENT

---

LIAISON PUBLIQUE DE MOBILITE DOUCE	9.1	<i>al. 1</i> Les liaisons publiques de mobilité douce qui traversent le site sont mentionnées sur le plan. Leur principe est obligatoire; cependant, leur assiette est indicative. Ces liaisons doivent être aménagées pour permettre la circulation des cycles et des piétons.
VOIES D'ACCES VEHICULES	9.2	<i>al. 1</i> La réalisation des voies d'accès véhicules et des entrées/sorties aux garages enterrés mentionnées sur le plan est obligatoire. Cependant, leur situation exacte peut s'adapter aux études de détails.
STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES	9.3	<p><i>al. 1</i> Toute construction générant du trafic automobile doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules réservées à ses usagers. Le nombre de places de stationnement est calculé conformément aux normes VSS en vigueur.</p> <p><i>al. 2</i> Les 90% des places de stationnement nécessaires aux habitants et aux employés doivent être situés à l'intérieur de garages enterrés. Les places de stationnement nécessaires aux visiteurs ou aux clients peuvent, en revanche, être aménagées en surface, dans l'aire de circulation et de stationnement à ciel ouvert.</p>
STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES LEGERS	9.4	<p><i>al. 1</i> Les besoins en places de stationnement pour les véhicules deux-roues légers sont calculés conformément aux normes VSS en vigueur.</p> <p><i>al. 2</i> Les places de stationnement des deux-roues légers situées en surface doivent être aisément accessibles. Elles doivent être couvertes et munies de dispositifs permettant la pose d'un antivol.</p>

EVACUATION DES EAUX	9.5	<p><i>al. 1</i> Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation.</p> <p><i>al. 2</i> Les bâtiments, installations et aménagements nouveaux doivent être conçus de manière à limiter le débit des eaux météoriques rejeté à l'exutoire à 20 litres/seconde/hectare. A ce titre, des bassins de rétention doivent être réalisés parallèlement à la construction des nouveaux bâtiments.</p> <p><i>al. 3</i> Les directives VSA sont applicables.</p>
EQUIPEMENTS DE SERVICE PUBLIC	9.6	<p><i>al. 1</i> Les petites constructions et installations nécessaires à un service public, par exemple, transformateur électrique, réservoir d'eau, station de pompage, etc. peuvent être autorisées sur toute la surface comprise à l'intérieur du périmètre du PPA lorsque ces réalisations sont d'une importance limitée et que leur implantation à un endroit déterminé s'impose en raison de leur destination.</p>

## 10. DISPOSITIONS FINALES

---

DEROGATIONS	10.1	<p><i>al. 1</i> A titre exceptionnel, la Municipalité peut admettre des dérogations aux dispositions du présent document dans les limites prévues par le Droit cantonal (LATC, art. 85).</p>
CHAMP D'APPLICATION	10.2	<p><i>al. 1</i> Le présent PPA et son règlement abrogent dans les limites de son périmètre, toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le plan général d'affectation (périmètre C – plan de détail « Grand Pré Sud ») et le règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions du 16 janvier 2001.</li> </ul>
MISE EN VIGUEUR	10.3	<p><i>al. 1</i> En vertu des articles 60 et 61a LATC, le présent PPA est approuvé préalablement puis mis en vigueur par le Département compétent.</p>

