CONSEIL COMMUNAL

CHESEAUX

PREAVIS N° 65/2016

Adoption du PPA Le Pâquis et de l'abrogation partielle du Plan directeur localisé Nonceret-La Croix

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

Nous vous soumettons par le présent préavis les deux objets liés relatifs à l'aménagement du quartier Le Pâquis.

Objets du préavis – préambule

Le présent préavis a pour but de demander à votre Conseil l'adoption du Plan partiel d'affectation (PPA) Le Pâquis ainsi que l'abrogation partielle du Plan directeur localisé (PDL) Nonceret-La Croix.

Le PPA Le Pâquis propose d'affecter en zone de verdure la partie ouest du périmètre qui accueille aujourd'hui les jardins familiaux et en zone de centre de localité la partie est du périmètre afin d'y développer des habitations ainsi que des activités moyennement gênantes compatibles.

Les dispositions fixées par le PDL Nonceret-La Croix pour le secteur Le Pâquis ne correspondent plus aux besoins communaux et aux objectifs du Plan directeur cantonal notamment concernant la densité bâtie. Son abrogation partielle est donc nécessaire pour permettre l'entrée en force des dispositions réglementaires du PPA Le Pâquis.

A. PPA Le Pâquis

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 Le Pâquis est affecté en zone intermédiaire. Il est inclus dans le périmètre à prescriptions particulières Derrière Le Château et Nonceret-La Croix qui conditionne l'affectation de ce secteur à la construction à l'élaboration d'un PPA et à la mise en place d'une péréquation réelle afin d'assurer l'égalité de traitement entre les propriétaires.

La Commune de Cheseaux-sur-Lausanne a conduit dès 2007 une étude préliminaire en aménagement du territoire et en améliorations foncières sur les terrains affectés à la zone intermédiaire situés aux lieux-dits «Nonceret - La Croix» (secteur nord) et «Le Pâquis» (secteur sud). Cette étude, finalisée en 2012, conclut à la nécessité de créer un syndicat d'améliorations foncières sur le secteur nord.

Compte tenu de la simplicité du régime parcellaire, le Service du développement territorial (SDT) a donné son accord, dans un courrier du 18 mai 2011, pour que le secteur sud soit mis en valeur indépendamment par le biais d'un plan partiel d'affectation (PPA) car les équipements de ces deux secteurs ne sont pas liés.

«Nonceret - La Croix» (secteur nord)

Surface: 97'369 m2

«Le Pâquis» (secteur sud)

Surface: 18'452 m2



Situation des secteurs qui ont fait l'objet des études préliminaires en aménagement du territoire et en améliorations foncières

Les principaux objectifs poursuivis par le PPA Le Pâquis sont :

- la création d'un nouveau quartier d'habitation alliant qualité et densité ;
- la réalisation d'une offre diversifiée de nouveaux logements dont une partie à loyer abordable ;
- la mise en conformité des jardins familiaux qui font l'objet d'une autorisation spéciale depuis le 12 novembre 2012.

1.2 Planifications de rangs supérieurs

La conformité du PPA Le Pâquis 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 Le Pâquis prévoit un indice d'utilisation du sol d'environ 1 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 Pâquis.

Comme mentionné ci-avant le PPA Le Pâquis n'est pas conforme au Plan directeur localisé Nonceret-La Croix notamment concernant la densité bâtie. Considérant que ce dernier ne correspond plus aux besoins communaux et aux objectifs du Plan directeur cantonal, la Municipalité a engagé l'abrogation partielle du PDL Nonceret-La Croix à l'intérieur du périmètre concerné. Le dossier d'abrogation partielle du PDL a été soumis à la consultation publique parallèlement à la mise à l'enquête publique du PPA Le Pâquis du 16 septembre au 15 octobre 2015. L'adoption par votre Conseil de cette abrogation partielle est justifiée dans le présent préavis (chap. B).

1.3 Chronologie

L'étude et la procédure du PPA Le Pâquis a suivi la chronologie suivante :

- mai 2011 : Accord du SDT pour engager le PPA Le Pâquis et ainsi le

dissocier de la planification du secteur de Nonceret-La Croix (secteur Nord) qui fait l'objet d'une étude de PPA distincte élaborée dans le cadre d'un syndicat d'améliorations foncières

en zone à bâtir.

- Septembre 2011 : Octroi du crédit d'étude pour l'élaboration du PPA Le Pâquis par

votre Conseil.

- Octobre 2011 : Signature de la convention de répartition des frais d'étude entre

propriétaires.

- Octobre 2012 – mai 2013 : Examen préalable des services concernés de l'Etat de Vaud.

- Février – juillet 2014 : Examen préalable complémentaire I des services concernés de

l'Etat de Vaud.

- Mars – juin 2015 : Examen préalable complémentaire II des services concernés de

l'Etat de Vaud.

- Septembre-octobre 2015 : Enquête publique du PPA (16 septembre-15 octobre).

- Novembre 2015 : Signatures des conventions par les propriétaires.

1.4 Information, concertation, participation

Le PPA Le Pâquis 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 clefs de l'étude du PPA (mars 2012, juin 2013, février 2014, novembre 2014, août 2015)

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 (octobre 2011), aux étapes clef de l'étude du PPA (octobre 2012, novembre 2013) 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 février 2012 sur la base de l'avant-projet de PPA et a rédigé un accord de principe

le 8 mai 2012 qui a enrichi l'étude du PPA.

1.5 Composition du dossier

Le dossier du PPA Le Pâquis comprend :

- Le plan;

- Le règlement;

- Le rapport selon l'art. 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire ainsi que ses annexes (étude acoustique, convention foncière).

2. Caractéristiques du PPA

2.1 Données quantitatives

- Surface:

18'452 m2.

- Propriétaires :

4 propriétaires sont concernés dont la Commune de Cheseaux.

- Densité :

La capacité constructive totale du PPA est de 18'500 m2 de surface de plancher déterminante (SPd). Cela représente un indice d'utilisation du sol (IUS) moyen de 0.94 soit environ 190 habitants-emplois (en tenant compte d'un taux de saturation de

0.8).

- Affectation:

12'556 m2 de terrain sont affectés en zone de centre de localité (habitation et activités moyennement gênantes) et 5'896 m2 sont affectés à la zone de verdure (inconstructible) principalement

dévolue aux jardins familiaux.

- Stationnement motorisé :

140 cases pour les habitants (à l'intérieurs des bâtiments ou

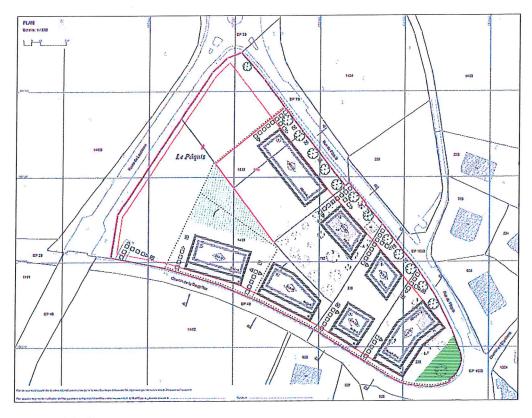
dans les garages enterrés) / 14 cases pour les visiteurs.

- Stationnement vélo :

150 cases.

- Génération de trafic :

505 mouvements jours liés à la zone de centre de localité.



Extrait du PPA: sans échelle.

2.2 Equipement du terrain

Au sens de l'aperçu de l'état de l'équipement (AEE), les terrains déjà bâtis sont équipés. Les autres parcelles concernées par des nouveaux bâtiments se situent le long des voies d'accès communales sous lesquelles se situent les services et les canalisations. A ce titre, les équipements sont réalisables sans frais disproportionnés.

2.3 Buts du PPA

- Urbanisation-affectation: Assurer une destination principalement résidentielle et d'utilité

publique au nouveau quartier. Réserver la majeure partie de la parcelle communale n° 1458 pour les jardins familiaux. Organiser les bâtiments de façon à créer un front bâti villageois en bordure de la rue du Pâquis et du chemin de la Saugettaz et à maintenir

un vaste espace non bâti au centre du quartier.

- Mobilité-stationnement : Situer la majeure partie des places de stationnement nécessaires

aux habitations à l'intérieur des bâtiments ou dans des garages enterrés. Assurer, pour chaque parcelle, un accès véhicules indépendant de manière à garantir une certaine autonomie lors de la réalisation. Prévoir des couverts à vélos pour la zone de centre de localité. Desservir la zone de verdure au moyen de

l'accès existant.

- Espaces publics : Créer un réseau public de cheminements piétonniers qui relie les

parties collectives du quartier. Ménager, au centre du quartier, une place publique de jeux. Aménager un parc public dans le prolongement du carrefour de manière à créer un espace collectif

qui marque spatialement l'entrée ouest de la localité.

- Paysage-environnement: Réserver un espace de transition entre la RC 401a (route de

contournement) et les futures habitations de manière à éloigner les locaux habitables du bruit routier. Assurer une vocation d'avenue d'entrée à la rue du Pâquis grâce à la plantation

d'arbres d'alignement.

2.4 Densité et mixité

Le secteur Le Pâquis 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 = 0.94 calculé avec un taux de saturation à 80% conformément la formule contenue dans le PDCn et dans le PALM. Le règlement du PPA fixe, pour chaque périmètre d'évolution des constructions, une SPd maximum représentant au total 11'800 m2 soit un IUS moyen = 0,94. Cette densité est donc conforme aux planifications de rang supérieur. Le règlement ne fixe pas la part d'activités minimum à respecter.

2.5 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 fixe les modalités suivantes :

- Echange de terrain : Afin de garantir la faisabilité des propositions contenues dans le

PPA, un échange de terrain (mètres pour mètres) a été convenu par l'intermédiaire d'un notaire entre les propriétaires de la parcelle communale n° 1458 et de la parcelle privée n° 1533. - Servitudes piétons :

Le PPA propose que le nouveau quartier soit connecté aux quartiers voisins et aux équipements collectifs (place de jeux et parc public) par le biais d'un réseau continu de chemins piétons publics. Afin de garantir l'usage de ces cheminements piétonniers, des servitudes de passage public seront inscrites au Registre foncier dès l'entrée en vigueur du PPA.

- Servitudes d'usage public :

Le PPA Le Pâquis prévoit de créer une place de jeux située au centre du quartier ainsi qu'un parc public situé dans le prolongement du carrefour. L'usage public de ces secteurs sera garanti par des servitudes 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 novembre 2015. Les servitudes (passage pour les piétons et d'usage public) doivent encore faire l'objet d'une enquête publique avant l'adoption du PPA par votre Conseil.

2.6 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. Pour la zone de centre de localité les besoins pour les habitants sont estimés à 140 cases. Les besoins pour les visiteurs (10 %) sont de 14 cases. Toutes les cases de stationnement - hormis les cases visiteurs et clients qui peuvent être situées à ciel ouvert - sont situées à l'intérieur des bâtiments ou dans des garages enterrés. Pour la zone de verdure les besoins pour les jardins familiaux sont de 20 cases maximum.

Stationnement vélo :

Les besoins en stationnement peuvent être estimés sur la base de la norme VSS applicable (SN 640.290). Pour la zone de centre de localité les besoins pour les habitants sont estimés à 150 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 situés entre les bâtiments et la chaussée. A ce titre, le PPA réserve d'importantes surfaces pour ces équipements (aire de circulation et de stationnement à ciel ouvert). Par ailleurs, le règlement du PPA demande que les places de parc situées à l'extérieur soient couvertes et munies d'un système permettant la pose d'un antivol.

- Génération de trafic :

Les générations de trafic induites sont de 505 mouvements véh./jour pour la zone de centre de localité et de 40 mouvements véh./jour pour la zone de verdure. La répartition attendue de ce trafic sur les routes communales existantes, compte tenu du regroupement des accès, n'engendre pas d'intervention particulière sur le réseau routier qui est dimensionné en suffisance pour absorber ces mouvements de véhicules.

2.7 Espaces publics et mobilité douce

Le PPA prévoit l'aménagement d'une place de jeux et d'un parc accessible au public. De plus, un réseau dense de chemins piétons publics est prévu aussi bien le long des voiries qu'en traversée du PPA afin d'assurer une grande perméabilité du nouveau quartier pour les modes doux de circulation (vélos et piétons). A ce titre, une liaison piétonnière nord-sud est notamment prévue entre la rue du Pâquis et le chemin de la Saugettaz. Ce nouveau parcours permettra également de relier, au sud, le chemin Derrière le Château.

2.8 Collecteurs EC/EU

Une évaluation de l'impact du PPA - tant sur le plan quantitatif que qualitatif - sur le réseau des collecteurs des eaux claires (EC) et usées (EU) a été établie. Cette évaluation conclut que, selon le PGEE, le collecteur d'eaux claires datant de 1971 passant en aval du PPA est sous-dimensionné. Son état est relativement mauvais (à remplacer à moyen terme, selon l'état des canalisations, extrait du 5 août 2013). Le remplacement du collecteur a fait l'objet d'un préavis adopté par votre Conseil en décembre 2014, les travaux seront réalisés prochainement.

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 : Aucune valeur naturelle recensée ne se situe à l'intérieur ou à

proximité directe du périmètre du PPA. Hormis les jardins situés dans le prolongement de la villa existante, les terrains sont

cultivés en nature de pré et ne présentent pas d'intérêt

biologique particulier.

- Plantations : Le règlement du PPA rappelle que les dispositions du règlement

communal sur la protection des arbres demeurent réservées. Par ailleurs, le règlement impose, pour toutes les plantations nouvelles, l'usage d'essences indigènes ou fruitières. En bordure

de la rue du Pâquis des arbres d'alignement sont imposés.

- Proportion de verdure : Afin de maintenir un espace de transition peu ou pas bâti en

bordure de la route de contournement, le PPA affecte à la zone de verdure la partie ouest du site permettant de maintenir une part importante d'espace vert. Dans la zone de centre de localité, l'implantation des bâtiments nouveaux permet le maintien d'un

important espace vert au centre du quartier.

3.2 Création et maintien du milieu bâti

Le PPA Le Pâquis permet d'améliorer sensiblement l'image de l'entrée nord-est de la localité notamment par la plantation d'arbres d'alignement en bordure de la rue du Pâquis et par la création d'un front bâti homogène. Une architecture contemporaine de qualité est à privilégier.

3.3 Développement de la vie et décentralisation

Le PPA envisage la création d'une place de jeux et d'un jardin public. Ces lieux, reliés par un réseau continu de chemins piétons, amélioreront la vie sociale et la convivialité de cette partie de localité. Par ailleurs, la zone de centre de localité permet l'accueil d'activités professionnelles et commerciales qui augmenteront le niveau de services au centre du village de Cheseaux.

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 1.25 ha et une emprise sur les SDA de 1.75 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 régit par le PDCn dont la révision est annoncée d'ici 2017.

Le PPA Le Pâquis 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 2015, le taux de vacance est de 0.7 % 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 Le Pâquis contribue à offrir de nouveaux logements sur le marché (dont une partie à loyer abordable) 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 Le Pâquis.

Le PPA Le Pâquis 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.

Jusqu'à l'entrée en vigueur du PDCn (fin de la période transitoire), des mesures de planification doivent déterminer et sécuriser la surface qui sera déclassée en compensation. La Directive d'application de l'article 52 OAT du Conseil d'État du 14 mai 2014 prévoit, pour le PPA Le Pâquis, que la compensation (par déclassement ou par zone réservée) soit différée à la fin de la période transitoire.

A partir de l'entrée en vigueur du PDCn, établi conformément à la LAT et au maintien des surfaces d'assolement, le PPA Le Pâquis devrait être considéré comme une nouvelle zone à bâtir nécessaire au développement du canton de Vaud pour les 15 prochaines années.

B. Abrogation partielle du PDL Nonceret-La Croix

1. Contexte

Les terrains inclus à l'intérieur du périmètre du PPA Le Pâquis couvrent une superficie de 18'452 m2. Aujourd'hui, ils sont affectés à la zone intermédiaire au sens du plan général d'affectation (PGA) en vigueur. Le PPA Le Pâquis affecte ces terrains à la zone de verdure et à la zone de centre de localité dans le but de mettre en conformité les jardins familiaux et de créer un nouveau quartier d'habitation alliant densité et qualité.

Comme mentionné en préambule, les dispositions fixées par le PDL Nonceret-La Croix pour le secteur Le Pâquis ne correspondent plus aux besoins communaux et aux objectifs du Plan directeur cantonal et implique une abrogation partielle PDL Nonceret-La Croix dont la justification est détaillée ci-après.

2. Justification

Les mesures fixées par le PDL Nonceret - La Croix seront remplacées par les dispositions réglementaires fixées par le PPA Le Pâquis. L'abrogation partielle du PDL se justifie par le fait que ce dernier ne réponde plus, sur le secteur concerné, aux objectifs de la planification fixés notamment par le PDCn, le PALM et le SDNL. Les points de divergence entre le PDL Nonceret - La Croix et le PPA Le Pâquis sont détaillés ci-après.

- Activités :

Le PDL prévoit, en bordure du giratoire sur la route de Lausanne, la création d'une zone d'activités (compatible avec l'habitation avoisinante). Par ailleurs, la présence d'une telle activité péjorerait passablement l'image d'entrée dans la localité. Le PPA prévoit, à cet endroit, une zone de verdure pour les jardins familiaux. Cette zone verte joue le rôle de «zone tampon» entre la route de Lausanne et les futures habitations.

Habitation individuelle :

Le PDL prévoit la réalisation d'une zone d'habitation individuelle. Une telle zone ne permet pas d'assurer la densité humaine requise par les planifications directrices de rang supérieur (150 hab.-empl. /ha). Le PPA remplace cette zone par une zone de centre de localité destinée à de l'habitation de moyenne densité et à des activités professionnelles. Cette proposition répond ainsi aux planifications et à la demande du marché en manque de logements.

- Jardins familiaux:

Le PDL prévoit la création de jardins familiaux sur la totalité de la parcelle communale n° 1458. Or, ces derniers sont aujourd'hui réalisés en bordure de la route de Lausanne. Le PPA, dans un souci d'une utilisation rationnelle du sol, affecte la partie de la parcelle communale non occupée par les jardins familiaux à la zone de centre. Les immeubles prévus sur cette portion de terrain sont destinés à des habitations, répondant à un intérêt général urgent.

- Textes.

Les textes du PDL fixant les objectifs, principes et mesures d'aménagement ainsi que le programme d'action restent, pour la plupart, d'actualité et ne nécessitent pas de changement. Seul, le texte concernant exclusivement les principes d'aménagement applicables au secteur Le Pâquis a été supprimé.

C. Conclusion

Sur la base des éléments développés dans le présent préavis, la Municipalité vous demande, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir adopter le Plan partiel d'affectation Le Pâquis ainsi que l'abrogation partielle du Plan directeur localisé Nonceret-La Croix tels que présentés,

et de donner à ces dispositions la teneur suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHESEAUX

- > Vu le préavis municipal N° 65/2016 du 11 février 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

- d'approuver le Plan partiel d'affectation Le Pâquis
- d'approuver l'abrogation partielle du Plan directeur localisé Nonceret-La Croix

DECHARGE

- la commission de son mandat.

Adopté par la Municipalité en séance du 11 février 2016

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic:

Le Secrétaire :

L. SAVARY

P. KURZEN

Annexes: - PPA Le Pâquis

- abrogation partielle du PDL Nonceret-La Croix

COMMUNE DE CHESEAUX-SUR-LAUSANNE

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION « LE PÂQUIS »

REGLEWENT

Approuvé par la Municipalité Cheseaux-sur-Lausanne, le

Syndic L. Savary Secrétaire P. Kurzen

Soumis à l'enquête publique

du

au

Au nom de la Municipalité

Syndic L. Savary Secrétaire

P. Kurzen

Adopté par le Conseil communal

Cheseaux-sur-Lausanne, le

Président

Secrétaire

J. Dieperink

P. Alvarez

Dossier n°

1678

Approuvé préalablement par le Département compétent du canton de Vaud

Lausanne, le

Version du (enquête publique)

28.07.2015

La Cheffe du Département

PLAREL

Lausanne

Mis en vigueur le

ABREVIATIONS

DB (A) Décibel (A)

DS Degré de sensibilité au bruit

LATC Loi (cantonale) sur l'aménagement du territoire et les constructions

OPB Ordonnance (fédérale) sur la protection contre le bruit

PPA Plan partiel d'affectation

SBd Surface bâtie déterminante

SIA Société suisse des ingénieurs et des architectes

SN Normes suisses

SPd Surface de plancher déterminante

VP Valeur de planification

VSA Association suisse des professionnels de la protection des eaux

VSS Union des professionnels suisses de la route

1. GENERALITES

Buts

- 1.1 al. 1 Le plan partiel d'affectation « Le Pâquis » dit ci-après PPA est conçu en particulier pour :
 - mettre en valeur une portion de territoire en vue de la réalisation d'un nouveau quartier d'habitation et de l'aménagement de jardins familiaux,
 - définir les modalités d'accès et d'occupation du secteur.

REFERENCES

- 1.2 al. 1 Le PPA est établi conformément aux dispositions de la LATC.
 - al. 2 Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les autres dispositions communales et cantonales demeurent applicables.

2. DEFINITIONS

2.1

2.3

CAPACITE CONSTRUCTIVE

al. 1 La capacité constructive est limitée au moyen d'une SPd et d'une SBd. Ces capacités sont calculées conformément à la norme suisse applicable (SIA 421 : 2004, SN 504.421).

HAUTEURS

- 2.2 al. 1 Dans la zone de centre de localité, la hauteur des bâtiments est limitée par des cotes d'altitude qui figurent sur le plan et les coupes. Ces cotes d'altitude correspondent à la partie la plus haute de la toiture.
 - al. 2 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.

DISTANCES

- al. 1 Les bâtiments ou parties de bâtiments non mitoyens sont implantés au moins à la distance "d" 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.
 - al. 2 Les bâtiments ou parties de bâtiments non mitoyens situés sur un même bien-fonds sont implantés au moins à la distance "D" les uns des autres. Cette distance se mesure entre les parties les plus rapprochées des bâtiments. Elle peut être réduite :
 - entre bâtiments existants,
 - entre un bâtiment principal et ses dépendances ou entre dépendances lorsque ces constructions forment ensemble une entité fonctionnelle indissociable,
 - entre façades aveugles ou entre parties aveugles de façades.
 - al. 3 Les prescriptions de protection contre l'incendie demeurent réservées.

DEGRE DE 2.4 SENSIBILITE AU BRUIT

al. 1 Conformément à l'ordonnance relative à la protection contre le bruit, un DS est attribué aux différentes zones d'affectation comprises à l'intérieur du périmètre du PPA.

LIMITE DES CONSTRUCTIONS

- 2.5 al. 1 Seuls les ouvrages suivants peuvent empiéter sur la limite des constructions située en bordure du domaine public communal et pour autant que l'usage de cette surface n'en soit pas réduit :
 - les parties saillantes d'une construction, par exemple, marquises, corniches, etc. à l'exclusion des balcons,
 - les murs,
 - les places de parc à ciel ouvert,
 - les couverts à vélos et à ordures ménagères, les constructions souterraines pour autant que ces ouvrages soient implantés à une distance de 3 m au moins du bord de la chaussée.

3. ZONE DE CENTRE DE LOCALITE

Affectation	3.1	al. 1		l'habitation ainsi qu'aux activités moyennement gênantes au sens du protection de l'environnement.
Capacite constructive	3.2	al. 1	La SPd maximum est fixée, pour chaque périmètre d'évolution des constructions, d manière suivante :	
			Périmètre 1	2'570 m2
			Périmètre 2	1'900 m2
			Périmètre 3	1'000 m2
			Périmètre 4	2'060 m2
			Périmètre 5	800 m2
			Périmètre 6	1'570 m2
			Périmètre 7	1'900 m2
Distances	3.3	al. 1	d = 3.00 m	D = 6.00 m
NIVEAUX	3.4		Le nombre maximum de niveaux habitables ou utilisables est limité par les indications mentionnées sur les coupes.	
Implantation	3.5		Les bâtiments doivent être implantés à l'intérieur des périmètres d'évolution mentionnés sur le plan et les coupes.	
		al. 2	Les attiques doive	nt être implantés à l'intérieur des périmètres mentionnés sur le plan,

al. 2 Les attiques doivent être implantés à l'intérieur des périmètres mentionnés sur le plan à une distance d'au moins 2.50 m en retrait de la façade.

- al. 3 A l'extérieur des périmètres d'évolution des constructions, seuls les ouvrages et aménagements suivants peuvent être autorisés :
 - des constructions enterrées non habitables, par exemple garages à voitures, locaux de services, etc.,
 - des places de stationnement à ciel ouvert, des voies et rampes d'accès véhicules aux garages enterrés situées dans l'aire de circulation et de stationnement,
 - des avant-corps d'un empiètement maximum de 1.00 m tels que, par exemple, marquises, corniches, etc. à l'exclusion des balcons,
 - des petites dépendances non habitables telles que, par exemple, cabanes de jardin, pergolas, couverts à vélos ou à ordures ménagères, etc. d'une SBd limitée à 15.00 m2 et d'une hauteur maximum de 3.5 m,
 - des piscines permanentes et temporaires à ciel ouvert implantées à une distance d'au moins 3.00 m de la limite de parcelle voisine,
 - des aménagements paysagers tels que, par exemple, des cheminements piétonniers, des murs, des escaliers, des cours, des terrasses, etc.

CONSTRUCTIONS ENTERREES

3.6

- al. 1 Les constructions enterrées peuvent être implantées en dehors des périmètres d'évolution des bâtiments et jusqu'en limite de propriété voisine pour autant que :
 - la construction ne soit pas habitable,
 - le volume bâti se situe en dessous du niveau du terrain naturel.

ARCHITECTURE

- 3.7 al. 1 Les règles suivantes sont applicables :
 - Les bâtiments sont conçus sous forme de bâtiments accolés ou proches les uns des autres. Sur leur façade la plus haute, les habitations comptent au moins 2 niveaux apparents.
 - Les façades sont, pour l'essentiel, en maçonnerie peinte ou crépie. Certaines parties peuvent être en bois.
 - Les façades de plus de 35.00 m de longueur sont fractionnées soit par des décrochements en plan et/ou en élévation, soit par un traitement architectural différencié.
 - Les balcons, galeries ou coursives sont couverts; ils peuvent s'avancer au plus jusqu'à l'aplomb de l'extrémité de la façade.
 - Sous réserve des petites 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.
 - Les garde-corps des attiques doivent être situés en retrait de la façade ou traités de manière transparente ou légère de manière à ne pas accroître visuellement la hauteur de la corniche.

DEGRE DE

3.8 al. 1 DS = III

SENSIBILITE AU BRUIT

Règlement

4. ZONE DE VERDURE

AFFECTATION

- 4.1 al. 1 Surface inconstructible affectée à des aménagements publics ou parapublics à ciel ouvert.
 - al. 2 Seuls les aménagements suivants peuvent y être autorisés :
 - des jardins familiaux,
 - des cabanes de jardins, des pergolas, des toilettes publiques, etc. d'une SBd limitée à 40.00 m2 et d'une hauteur maximum de 4.5 m,
 - des équipements de jeux et de loisirs y compris des terrains de sport engazonnés,
 - des liaisons piétonnières publiques situées aux emplacements mentionnés sur le plan et pourvues d'un revêtement perméable aux eaux météoriques,
 - une voie d'accès véhicules et un parking paysager à ciel ouvert d'une capacité maximum de 20 cases situés aux emplacements mentionnés sur le plan,
 - des plantations.

DEGRE DE

4.2

al. 1 DS = III

SENSIBILITE AU BRUIT

MESURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS

5.

al. 1 Les aménagements extérieurs à une construction et d'une façon générale le traitement 5.1 **OBLIGATIONS** des surfaces libres de bâtiments sont réalisés sur la base d'un projet tenant compte : - des caractéristiques du lieu et en particulier des plantations existantes, - de la destination et de l'architecture de la construction à laquelle ils sont attachés, - de la fonction des espaces publics dans le prolongement desquels ils s'inscrivent. al. 1 Cette surface est dévolue en priorité à la circulation des véhicules, des cycles et des AIRE DE CIRCULATION 5.2 piétons ainsi qu'au stationnement des vélos et des véhicules pour les visiteurs et les ET DE clients. Elle doit être pourvue, sur sa plus grande partie, d'un revêtement minéral et STATIONNEMENT aménagée de manière à assurer la transition avec le domaine public adjacent. al. 1 Cette surface est dévolue à la réalisation d'une place de jeux accessible au public. A ce 5.3 AIRE PUBLIQUE DE titre, elle doit être pourvue d'équipements tels que, par exemple, jeux pour enfants, JEUX bancs, aire de pétanque, etc. al. 1 Cette surface est dévolue à la réalisation d'un parc accessible au public. Elle doit être AIRE DE PARC PUBLIC 5.4 pourvue, sur sa plus grande partie, d'un revêtement végétal et de quelques plantations. Elle peut être agrémentée de cheminements piétonniers et de mobilier urbain. Cette surface ne peut pas être fractionnée par des haies ou des clôtures. al. 1 Hormis les mouvements de terre nécessaires à l'aménagement des rampes d'accès 5.5 MOUVEMENTS véhicules, la hauteur cumulée des déblais et des remblais est limitée à 1.00 m. Cette DE TERRE hauteur est mesurée à partir du terrain naturel. al. 1 Les arbres existants qui figurent sur le plan doivent, dans toute la mesure du possible, 5.6 ARBRES être conservés et entretenus. Le plan de classement communal des arbres fixe les conditions de leur remplacement. al. 2 Les arbres nouveaux qui figurent sur le plan sont obligatoires. Toutefois, leur situation exacte est indicative. En bordure de la rue des Pâquis, l'essence des arbres d'alignement est l'érable champêtre (acer campestre). Ailleurs, les arbres nouveaux 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. al. 1 Les haies nouvelles doivent être composées d'un mélange d'essences arbustives 5.7 HAIES indigènes. Les haies opaques composées exclusivement de laurelles sont interdites.

6. MESURES DE PROTECTION

BRUIT

- 6.1 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 Les VP logements fixées par l'OPB (60 dB(A) le jour et 50 dB(A) la nuit) sont dépassées au droit des façades nord des bâtiments implantés dans les périmètres d'évolution des constructions n° 1 et 4, ainsi qu'au droit des façades ouest et sud des bâtiments implantés dans les périmètres d'évolution des constructions n° 1 et 7. Afin de respecter ces valeurs, les mesures constructives suivantes pourraient, 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) ou de réaliser le dernier étage en retrait (5 à 15 dB(A) de gain).
 - al. 3 Toute demande de permis de construire des bâtiments implantés dans les périmètres d'évolution des constructions n° 1 à 4 et n° 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.

MESURES D'EQUIPEMENT

7.1

7.2

7.4

7.5

7.6

LIAISONS PIETONNIERES PUBLIQUES al. 1 Les liaisons piétonnières mentionnées sur le plan sont obligatoires. Leur continuité doit être garantie. Toutefois, leur tracé exact peut s'adapter aux études de détail. Ces liaisons doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

PRINCIPE D'ACCES VEHICULES

al. 1 Le principe d'accès mentionné sur le plan est obligatoire. Cependant, la situation exacte des voies d'accès véhicules et des accès au garage enterré peut s'adapter aux études de détail.

STATIONNEMENT DES 7.3 VEHICULES AUTOMOBILES

- al. 1 Toute construction générant du trafic automobile doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules réservées à ses usagers. Le nombre de cases de stationnement est calculé conformément aux normes VSS en vigueur.
- al. 2 Dans la zone de centre de localité, la totalité des places de stationnement nécessaires aux habitants et aux employés doit être située à l'intérieur de garages enterrés ou à l'intérieur des bâtiments. Seules les places de stationnement nécessaires aux visiteurs, aux livraisons ou aux clients peuvent être aménagées en surface dans l'aire de circulation et de stationnement à ciel ouvert.

STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES LEGERS

- al. 1 Les besoins en places de stationnement pour les véhicules deux-roues légers sont calculés conformément aux normes VSS en vigueur.
- al. 2 Les places de stationnement des véhicules deux-roues situées en surface doivent être couvertes et munies de dispositifs permettant la pose d'un antivol.

EVACUATION DES EAUX

- al. 1 Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation.
- al. 2 Les bâtiments, installations et aménagements nouveaux doivent être conçus de manière à limiter au maximum le débit des eaux météoriques rejeté à l'exutoire. A ce titre, des solutions de rétention et/ou d'infiltration doivent être mises en place parallèlement à la construction des nouveaux bâtiments et à la rénovation des bâtiments existants.
- al. 3 Les directives VSA sont applicables.

EQUIPEMENTS DE SERVICE PUBLIC

al. 1 Les petites constructions et installations nécessaires à un service public, par exemple, transformateur électrique, réservoir d'eau, station de pompage 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.

8. DISPOSITIONS FINALES

CONSTRUCTIONS NON CONFORMES	8.1	al. 1 Les constructions existantes qui ne sont pas conformes au présent document sont régies par le Droit cantonal (LATC, articles 80 et 81).	
Derogations	8.2	al. 1 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).	
Mise en vigueur	8.3	Le présent PPA avec le règlement qui lui est attaché entre en vigueur par décision du Département compétent du canton de Vaud. A l'intérieur de son périmètre, il abroge toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires, notamment : - le plan des zones et le règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions du 16 janvier 2001.	

COMMUNE DE CHESEAUX-SUR-LAUSANNE

MODIFICATION DU PLAN DIRECTEUR COMMUNAL - PERIMETRE e2
ABROGATION PARTIELLE DU PLAN DIRECTEUR LOCALISE «NONCERET - LA CROIX»

PLAN ET TEXTES

Approuvé par la Municipalité Cheseaux-sur-Lausanne, le Syndic

L. Savary

Secrétaire P. Kurzen

Soumis à la consultation publique

du

au

Au nom de la Municipalité

Syndic L. Savary Secrétaire

P. Kurzen

Adopté par le Conseil communal Cheseaux-sur-Lausanne, le

Président

Secrétaire

J. Dieperink

P. Alvarez

Dossier n°

1678

Approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud

Version du (consultation publique)

28.07.2015

L'Atteste,

PLAREL

Lausanne

Le Chancelier



1. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

- Préparer la mise en valeur constructive de ce sous-secteur du périmètre e sulte à l'accomplissement d'un remaniement parcellaire avec péréquation réelle.
- Créer le long de la route de contournement une zone d'activités compatible avec le voisinage de la route d'une part la présence d'immeubles d'habitation d'autre part.
- Compléter le quartier d'habitation existant.
- Maintenir l'activité agricole dans une partie importante du sous-secteur sans pour autant bloquer les terrains de façon durable.
- Créer une aire d'implantation pour jardins familiaux.
- Octroyer à la rue du Pâquis la fonction d'un accès véhicules secondaire au centre du village

2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Créer la route de desserte de la future zone d'activités en la raccordant directement au giratoire du Pâquis et en la dotant sur son côté est d'un trottoir généreux, arborisé, relié au chemin du cimetière; assurer que la route de desserte de la zone d'activités puisse rejoindre à moyen ou long terme la route d'Yverdon.
- Organiser la desserte du quartier d'habitation de Nonceret en améliorant le chemin de Ste Marie et en construisant une route nouvelle interne raccordée à la route de desserte de la zone d'activités; assurer que cette nouvelle route puisse rejoindre à moyen ou long terme la route d'Yverdon.
- Aménager à l'intersection du chemin de Ste Marie et de la nouvelle route interne une place de quartier destinée à accueillir p. ex. un équipement de jeux, des bancs, des arbres, une pièce d'eau, etc.
- Définir, dans le cadre du remaniement parcellaire :
 - à Nonceret la limite précise entre les surfaces destinées aux activités, à l'habitation et à l'agriculture,
 - au sud de la rue du Pâquis, la limite entre la zene d'activités et la zene d'habitation individuelle.
- Modérer la circulation sur la rue du Pâquis pour le trafic entre le giratoire de la route de contournement et le centre.

3. MESURES D'AMENAGEMENT

Réaménager la rue du Pâquis en prenant p. ex. les mesures suivantes : au nord du carrefour avec le chemin de Saugettaz et le chemin de St Marie création d'un rétrécissement de la chaussée à 4.50 m, combiné avec un passage pour plétons signalé par des arbres; réorganisation de ce carrefour en augmentant les surfaces des trottoirs au détriment de la chaussée carrossable; création de places de stationnement longitudinaux le long de la rue des Pâquis entre le rétrécissement proposé et le cimetière; réduction de la largeur de la chaussée de la rue du Pâquis à 5.50 m; lors de la réalisation de la

- nouvelle route de desserte de la future zone d'activités, déclassement de la rue du Pâquis par un aménagement adéquat du carrefour.
- Créer, avant toute modification du plan général d'affectation, un syndicat d'amélioration foncière englobant tout ou partie du périmètre du plan directeur localisé.

4. PROGRAMME D'ACTION

- Assurer qu'une modération efficace de la circulation sur la rue du Pâquis soit réalisée dès la mise en service du giratoire du Pâquis.
- Déclencher le programme des modifications du plan général d'affectation lorsque les propriétaires auront pris la décision de constituer un syndicat d'amélioration foncière avec péréquation réelle.