

Cheseaux, le 11 février 2016

CONSEIL COMMUNAL

CHESEAUX

PREAVIS N° 66/2016

Adoption de la révision du Plan directeur communal – Stratégie communale en matière de surfaces d'assolement

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

Nous vous soumettons par le présent préavis l'adoption de la révision du Plan directeur communal par l'adjonction de la stratégie communale en matière de SDA.

1. Introduction

1.1 Contexte

En 1992, le Conseil fédéral a adopté le plan sectoriel des surfaces d'assolement (PS SDA). Celui-ci a pour but de protéger les meilleures terres agricoles afin d'éviter leur construction et d'assurer à long terme l'approvisionnement du pays. Une surface totale minimale d'assolement a été définie afin d'assurer une base d'approvisionnement suffisante, comme l'exige le plan alimentaire national, dans l'hypothèse où le ravitaillement serait perturbé.

Le plan sectoriel attribue à chaque canton un quota de surfaces à garantir : pour le canton de Vaud, ce quota a été fixé à 75'800 ha, soit 17 % de la surface nationale des SDA (438'560 ha). Afin de préserver durablement ce quota, les SDA sont garanties par des mesures d'aménagement du territoire. La révision de la LAT et de son ordonnance a renforcé la protection des SDA. Le classement des SDA en zone à bâtir doit répondre aux conditions fixées par l'art. 30 OAT, al. 1 bis. Celui-ci édicte qu'un projet avec une emprise sur les SDA doit présenter un intérêt cantonal prépondérant (al. 1bis, lettre a). De plus, pour que l'atteinte aux SDA soit admise, il convient de démontrer qu'il n'existe aucune alternative satisfaisante qui permettrait d'éviter d'empiéter sur les SDA (al. 1bis, lettre a). Enfin, la preuve doit être apportée que les surfaces sollicitées sont utilisées de manière dense et optimale (al. bis, lettre b).

Dans le canton de Vaud, la mesure F12 du Plan directeur cantonal (PDCn) pose comme principe que "le Canton et les communes protègent durablement les meilleures terres cultivables afin de les maintenir libres de constructions. Leur protection est assurée par la prise en compte des surfaces d'assolement dans les plans d'aménagement du territoire. La préservation des SDA est un intérêt public majeur" et "toute emprise doit être en principe entièrement compensée".

Conformément à la mesure F12 du PDCn, la Commune de Cheseaux a établi sa stratégie communale en matière de SDA. Cette étude est intégrée comme un volet complémentaire du Plan directeur communal. Sa procédure d'adoption est donc similaire à une procédure de révision de Plan directeur communal.

1.2 Chronologie

- mars 2014-octobre 2014 : examen préalable des services concernés de l'Etat de Vaud.
- Mars-juin 2015 : examen préalable complémentaire des services concernés de l'Etat de Vaud.
- Septembre-octobre 2015 : consultation publique (16 septembre-15 octobre).

1.3 Information, concertation, participation

La Stratégie communale en matière de SDA a été établie en coordination avec :

- La Municipalité : En qualité d'Autorité responsable de la révision du PDCom, la Municipalité a suivi et validé l'élaboration de l'étude.
- Les Services cantonaux : Les représentants des principaux services concernés par la problématique des SDA ont été concertés dans le cadre des examens préalables mais également lors d'une séance avec plusieurs services spécifiques dont le Service du développement territorial.

1.4 Composition du dossier

Le dossier comprend l'étude de la stratégie communale en matière de SDA ainsi que ses annexes cartographiques, le dossier est annexé au présent préavis.

2. Caractéristiques de l'étude

2.1 Objectifs de l'étude

Les principaux objectifs poursuivis par la stratégie communale en matière de SDA sont les suivants :

- Etablir l'état de situation des SDA ;
- Détailler les emprises des projets communaux sur les SDA et les justifier ;
- Inventorier les possibilités de compensation ;
- Dresser le bilan final entre emprises et compensation.

2.2 Etat de situation des SDA

Les SDA sont les terres cultivées ou cultivables sises en zone agricole, agricole protégée, viticole, viticole protégée (qui ne sont plus plantées en vigne) et zone intermédiaire qui remplissent les conditions suivantes :

- Elles sont situées en « région de plaine » selon le cadastre de la production agricole de Suisse (OFAG) et à une altitude n'excédant pas 900 m.
- Les terrains ont une déclivité ne dépassant pas 18 %.
- Les secteurs sont supérieurs à un hectare et ont une forme adéquate pour leur exploitation mécanisée.

Au 31 décembre 2012 (état de référence le plus récent), la superficie nette totale des SDA de la Commune est de 244.96 ha. Il s'agit d'une surface nette qui diffère de la surface cartographiée (surface brute SDA) par la soustraction d'un forfait de 3.5 % qui compense les talus, lisières de forêts, haies, ruisseaux, pylônes électriques, bâtiments isolés, zone de protection des eaux, réservoirs d'eau, etc.

2.3 Emprise des projets sur les SDA

L'emprise des projets à court terme (1 à 5 ans) sur les SDA est de 14.43 ha (surface nette). Elle est liée à la mise en vigueur de 4 planifications communales stratégiques et reconnues comme d'importance cantonale par les planifications supérieures. Il s'agit de :

- PPA Châtelard : 2.99 ha.
- PPA Le Pâquis : 1.75 ha.
- PPA Grand-Pré C : 1.6 ha.
- PPA Nonceret-La Croix : 8.09 ha.

L'emprise des projets à moyen terme (6 à 10 ans) sur les SDA est de 3.61 ha (surface nette). Elle est liée à la mise en vigueur de 2 nouveaux secteurs actuellement en zone intermédiaire. Il s'agit de :

- La Rochette : 2 ha.
- Est-Cheseaux : 1.61.

Les éventuelles emprises sur les SDA liés à des développements à long terme (étape 3) ne sont pas connues à ce jour et devront être déterminées dans le cadre de la prochaine révision du Plan directeur communal et du Plan général d'affectation de la Commune.

2.4 Justification des emprises

La justification des emprises sur les SDA par les projets communaux est détaillée au chapitre 3.3 de la stratégie de la Commune en matière de SDA annexée au présent préavis. L'importance et l'urgence de nos projets est reconnue et la démonstration des conditions fixées par l'art. 30 OAT doit être faite pour chaque projet de PPA.

Planification agricole

Il existe actuellement 11 exploitants agricoles dont le centre d'exploitation se situe sur le territoire de la Commune et 6 exploitants dont le centre d'exploitation se situe sur une autre Commune mais qui disposent de surfaces d'exploitation sur le territoire communal.

La diminution de surface agricole utile pour les exploitants de Cheseaux en conséquence des emprises des futurs projets représentent donc 17.14 ha soit une diminution moyenne de 5.4 %. La surface agricole utile moyenne par exploitant passerait de 31.39 ha à 29.83 ha.

Cette diminution est peu significative et doit être pondérée avec l'arrêt supposé de 3 exploitants dans un délai de 5 à 10 ans. Les surfaces agricoles utiles concernés représentent environ 60 ha et pourraient être reprises par des exploitants encore actifs.

2.5 Proposition de compensation

La Commune ne dispose pas de surfaces excédentaires en zone constructible et n'est donc pas en mesure de proposer des compensations sur son territoire.

2.6 Bilan final

Au final, la Commune de Cheseaux présente un bilan SDA négatif de 18.03 ha. Sur le principe, l'utilisation de la marge du quota cantonal pour la réalisation des projets de Cheseaux est admise. Néanmoins, la démonstration que les conditions fixées par l'art. 30 OAT sont respectées devra être faite pour chaque projet de PPA dans le cadre du rapport explicatif selon l'art. 47 OAT.

3. Conclusion

Sur la base des éléments développés dans le présent préavis, la Municipalité vous demande, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir adopter la révision du PDCom – Stratégie communale en matière de SDA telle que présentée,

et de donner à ces dispositions la teneur suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHESEAUX

- Vu le préavis municipal N° 66/2016 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'adopter la révision du Plan Directeur Communal – Stratégie communale en matière de surfaces d'assèchement

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 :

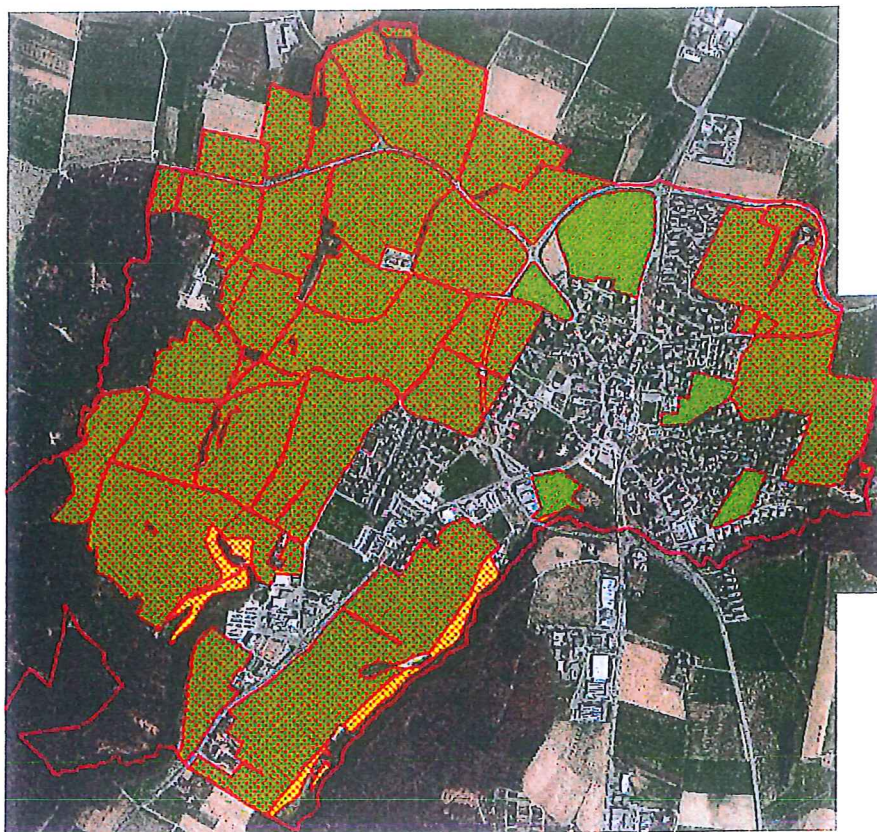
L. SAVARY

P. KURZEN

Annexes : - Stratégie communale en matière de SDA.



Commune de Cheseaux-sur-Lausanne



Stratégie de la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne en matière de surfaces d'assollement (SDA)

Enquête publique

24 août 2015

COMMUNE DE CHESEAUX-SUR-LAUSANNE

**Révision du plan directeur communal
Stratégie communale en matière de SDA**

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 duau

Le Syndic : Louis SAVARY

Le Secrétaire : Patrick KURZEN

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

La Présidente : Jacqueline DIEPERINK

La Secrétaire : Patricia ALVAREZ

Approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance du

L'atteste

Le Chancelier

SOMMAIRE

1 INTRODUCTION

- 1.1 CONTEXTE FEDERAL ET CANTONAL
- 1.2 CONTEXTE TERRITORIAL
- 1.3 DONNEES SOURCES

2 ETAT DE SITUATION DES SDA

3 EMPRISE DES PROJETS SUR LES SDA

- 3.1 DESCRIPTIF DES PROJETS
- 3.2 IDENTIFICATION DES EMPRISES
- 3.3 JUSTIFICATION DES EMPRISES
- 3.4 PLANIFICATION AGRICOLE

4 PROPOSITION DE COMPENSATION

5 BILAN FINAL

6 ANNEXES CARTOGRAPHIQUES

1. INTRODUCTION

1.1 CONTEXTE FEDERAL ET CANTONAL

En 1992, le Conseil fédéral a adopté le plan sectoriel des surfaces d'assolement (PS SDA). Celui-ci a pour but de protéger les meilleures terres agricoles afin d'éviter leur construction et d'assurer à long terme l'approvisionnement du pays. Une surface totale minimale d'assolement a été définie afin d'assurer une base d'approvisionnement suffisante, comme l'exige le plan alimentaire national, dans l'hypothèse où le ravitaillement serait perturbé.

Le plan sectoriel attribue à chaque canton un quota de surfaces à garantir : pour le canton de Vaud, ce quota a été fixé à 75'800 ha, soit 17 % de la surface nationale des SDA (438'560 ha). Afin de préserver durablement ce quota, les SDA sont garanties par des mesures d'aménagement du territoire. La révision de la LAT et de son ordonnance a renforcé la protection des SDA. Le classement des SDA en zone à bâtir doit répondre aux conditions fixées par l'art. 30 OAT, al. 1 bis. Celui-ci édicte qu'un projet avec une emprise sur les SDA doit présenter un intérêt cantonal prépondérant (al. 1bis, lettre a). De plus, pour que l'atteinte aux SDA soit admise, il convient de démontrer qu'il n'existe aucune alternative satisfaisante qui permettrait d'éviter d'empiéter sur les SDA (al. 1bis, lettre a). Enfin, la preuve doit être apportée que les surfaces sollicitées sont utilisées de manière dense et optimale (al. bis, lettre b).

Dans le canton de Vaud, la mesure F12 du Plan directeur cantonal (PDCn) pose comme principe que "le Canton et les communes protègent durablement les meilleures terres cultivables afin de les maintenir libres de constructions. Leur protection est assurée par la prise en compte des surfaces d'assolement dans les plans d'aménagement du territoire. La préservation des SDA est un intérêt public majeur" et "toute emprise doit être en principe entièrement compensée".

Le présent rapport, approuvé par la Municipalité le 24 août 2015, constitue la stratégie de la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne (ci-après Commune) en matière de surfaces d'assolement, conformément à la mesure F12 du PDCn.

1.2 CONTEXTE TERRITORIAL

La Commune se situe à l'entrée Nord de l'agglomération Lausanne-Morges et bénéficie d'une bonne desserte en transports publics (LEB, TL, car postal). Elle concentre de nombreux services et plusieurs équipements publics (écoles primaires et secondaires, équipements sportifs, etc.). Elle présente un juste équilibre entre logements (environ 4'000 habitants) et activités (environ 1'900 emplois). L'activité économique comprend de nombreuses entreprises industrielles, artisanales et tertiaires dont plusieurs entreprises d'importance (Kudelski Group, Bell Suisse SA, CEMEKA SA).

Une grande partie du territoire communal, correspondant au tissu bâti situé à l'intérieur de la route de contournement, est comprise dans le périmètre compact de l'agglomération-Lausanne Morges (site stratégique C) et le secteur du Châtelard est identifié par le PALM 2012 comme pôle fonctionnel hors périmètre compact, nommé site d'activité d'importance cantonale du Châtelard.

A court terme (étape 1), la Commune conduit plusieurs planifications sectorielles sur des secteurs inclus dans le site stratégique C :

- PPA Nonceret-La Croix ;
- PPA Le Pâquis ;
- PPA Grand-Pré Sud secteur C ;

ou dans site d'activité d'importance cantonale du Châtelard :

- PPA Châtelard.

1.3 DONNEES SOURCES

L'analyse quantitative des SDA qui est développée dans ce rapport est réalisée sur le logiciel SIG opensource QGIS.

Les données géoréférencées au format *.shp utilisées sont :

- Les données SDA (SDT_SDT_TPR_SDA_area), Etat de Vaud / SDT, 31.12.2012.
- L'affectation simplifiée (SAT_SAT_TPR_PAF_area), Etat de Vaud / SDT, 15.05.2014.
- La base cadastrale (MOVD_CAD_TPR_PARV_S), Etat de Vaud / OIT, novembre 2014.
- Les surfaces imperméables de la Commune de Cheseaux issues des produits dérivés du vol laser aéroporté (LIDAR) réalisé en 2012 sur l'agglomération Lausanne-Morges.

2. ETAT DE SITUATION DES SDA

Au 31 décembre 2012, la superficie nette totale des surfaces d'assolement de la Commune est de : 244.96 ha. Il s'agit d'une surface nette qui diffère de la surface cartographiée (surface brute SDA, cf annexe cartographique 2) par la soustraction d'un forfait de 3.5 % qui compense les talus, lisières de forêts, haies, ruisseaux, pylônes électriques, bâtiments isolés, zone de protection des eaux S1, réservoirs d'eau, etc.

La superficie nette totale des surfaces d'assolement est répartie de la manière suivante :

	Zone agricole Qualité I	Zone agricole Qualité II	Zone intermédiaire Qualité I	Zone intermédiaire Qualité II	
SDA avant la stratégie [ha]	223.63	5.83	15.45	0.05	= 244.96

3. EMPRISE DES PROJETS SUR LES SDA

3.1 DESCRIPTIF DES PROJETS

La Commune élabore plusieurs projets d'affectation dont les procédures sont à des stades différents d'avancement. Ils sont décrits brièvement ci-après.

	PPA Châtelard	PPA Le Pâquis	PPA Nonceret-La Croix	PPA Grand-Pré Sud C
Référence PALM 2012	Pôle fonctionnel hors périmètre compact, nommé site d'activités d'importance cantonale du Châtelard.	Site Stratégique C, mesure d'urbanisation 5586.222.	Site Stratégique C Mesure d'urbanisation 5586.222.	Site Stratégique C, mesure d'urbanisation 5586.223.
Vocation	Activités industrielles, artisanales et tertiaires.	Logements et activités compatibles.	Logements et activités compatibles.	Logements et activités compatibles.
Densité	7 m3/m2	150 hab.empl/ha	150 hab.empl/ha	150 hab.empl/ha
Mise en vigueur	Approbation préalable depuis août 2014. Un recours a été déposé à la Cour de droit administratif et public par l'Office du développement territorial contre l'approbation préalable du PPA Châtelard par le Département du territoire et de l'environnement de l'Etat de Vaud.	Début 2016	Fin 2017	Eté 2016

3.2 IDENTIFICATION DES EMPRISES

Le tableau ci-après ainsi que les annexes cartographiques 3 à 9 identifient les emprises des différents projets de développement de la commune par étape :

Etape 1 – Emprises des projets à court terme (1 à 5 ans) en hectares

Nom du projet	Projet (A à Z)	Zone agricole Qualité I		Zone agricole Qualité II		Zone intermédiaire Qualité I		Zone intermédiaire Qualité II		Etat de la procédure et date	
PPA Châtelard	Projet A	2.99	+	0.00	+	0.00	+	0.00	=	2.99	Recours de l'ARE contre approbation DTE du 25.08.2014.
PPA Le Pâquis	Projet B	0.00	+	0.00	+	1.75	+	0.00	=	1.75	Enquête publique du 16.09 au 15.10.2015
PPA Grand-Pré Sud C	Projet C	0.00	+	0.00	+	1.55	+	0.05	=	1.60	Transmis pour examen préalable complémentaire en juin 2015
PPA Nonceret- La Croix	Projet D	0.00	+	0.00	+	8.09	+	0.00	=	8.09	Avant-projet de PPA.
Emprise totale estimée étape 1		2.99	+	0.00	+	11.39	+	0.05	=	14.43	

Etape 2 – Emprises des projets à moyen terme (6 à 10 ans) en hectares

Nom du projet	Projet (A à Z)	Zone agricole Qualité I		Zone agricole Qualité II		Zone intermédiaire Qualité I		Zone intermédiaire Qualité II		Etat de la procédure et date	
La Rochette	Projet E	0.01	+	0.00	+	1.99	+	0.00	=	2.00	Pas de planification engagée.
Est-Cheseaux	Projet F	0.00	+	0.00	+	1.61	+	0.00	=	1.61	Pas de planification engagée.
<i>Emprise totale estimée étape 2</i>		0.01	+	0.00	+	3.60	+	0.00	=	3.61	

Les emprises sont indiquées en surface nette afin de tenir compte de la déduction des surfaces imperméabilisées (surface bâtie, voirie d'accès, etc.) inclus dans les SDA (cf. annexes cartographiques 4 à 9). Les surfaces imperméabilisées sont des estimations réalisées à partir d'un vol de télédétection par laser (LIDAR) réalisé en 2012 sur l'ensemble de l'agglomération Lausanne-Morges. Une pondération de 0.9 a été appliquée à ces surfaces afin de tenir compte d'une marge d'erreur de 10 %.

Les éventuelles emprises sur les SDA liés à des développements à long terme (étape 3) ne sont pas connues à ce jour et devront être déterminés dans le cadre de la prochaine révision du Plan directeur communal et du Plan général d'affectation de la Commune.

3.3 JUSTIFICATION DES EMPRISES

Importance cantonale et communale des planifications prévues en étape 1

Les PPA Le Pâquis, Grand-Pré Sud C et Nonceret-La Croix sont tous inscrits dans le site stratégique C Romanel-Vernand-Cheseaux du PALM 2012 et concernés par les mesures d'urbanisation n° 5586.222 et 5586.223. A l'instar des neuf autres sites stratégiques du PALM, le site C joue un rôle moteur dans le développement de l'agglomération compacte Lausanne-Morges puisqu'il vise une urbanisation alliant densité et qualité sur des secteurs bénéficiant d'une très bonne accessibilité par les transports publics, la mobilité douce et les transports individuels. Les PPA sus-mentionnés doivent permettre la création de 3 nouveaux quartiers d'une densité de 150 hab.-empl./ha, conformément aux principes d'urbanisation du PALM 2012, permettant l'accueil d'environ 1'800 habitants-emplois et garantissant une utilisation optimale des surfaces concernées. L'urbanisation de ces secteurs participe au développement de l'agglomération vers l'intérieur. Ils constituent ainsi des secteurs de développement d'importance cantonale. Les 3 secteurs ont également une importance communale puisque le PGA de 2001 les identifie comme secteurs à développer par plan spécial.

Le PPA Châtelard est inscrit dans le PALM 2012 en tant que Pôle fonctionnel hors périmètre compact et nommé site d'activités d'importance cantonale du Châtelard du fait qu'il constitue un site d'importance cantonale au plan économique. La présence de plusieurs entreprises importantes (Cemeka, TMC Global Invest, Ventil-Eco, Sensefly et Dietrich Engineering Consultants, Bell Suisse SA) et des projets de développement justifient les emprises prévues par le PPA. La densité du PPA Châtelard est de 7 m3/m2 permettant de générer des bâtiments jusqu'à 18 m. de hauteur. Il s'agit d'une densité élevée pour un site d'activités industrielles, artisanales et tertiaires impliquant notamment la réalisation des surfaces de production sur les deux premiers niveaux, les activités de production légères et les activités tertiaires en lien avec l'industrie se répartissant sur les 3^{ème} et 4^{ème} niveaux. L'objectif est la création d'un cluster d'entreprise d'activité à forte valeur ajoutée dans le domaine notamment de la mécanique de précision, la production d'instruments de précision ou la création de solutions informatiques et électroniques. Cette typologie d'entreprise implique un taux d'occupation par employé plus important que les programmes d'activités industrielles classiques, favorisant ainsi la densité d'emploi. Le site est également d'importance communale et doit permettre la création de nouvelles places de travail sur le territoire communal que ce soit par l'extension des entreprises existantes ou la création de nouvelles entreprises. La Commune dispose de la maîtrise foncière pour ce secteur, ce qui exclut toute thésaurisation du sol et garantit une utilisation optimale du sol par l'objectif de forte densité visé décrit ci-avant. Afin d'assurer la mise en œuvre de cette maîtrise foncière, la Municipalité a engagé un partenariat-public-privé (PPP) qui doit permettre la mise en place rapide de surfaces à disposition des entreprises existantes ou à venir. Un plan d'ensemble conforme aux conditions du PPA a d'ailleurs déjà été élaboré.

Urgence des planifications prévues en étape 1

Il est d'usage de considérer le marché du logement comme équilibré lorsqu'il affiche un taux de vacance de 1.5 %, dit « seuil de fluidité du marché ». En 2014, le taux de vacance pour le canton de Vaud est de 0.7 % ce qui traduit une importante pénurie de logement pour le Canton de Vaud et pour l'agglomération Lausanne-Morges en particulier. Les efforts visant à la mise à disposition urgente de nouveaux logements sur le marché doivent donc être poursuivis, la mise en vigueur des PPA Le Pâquis, Grand-Pré Sud secteur C et Nonceret-La Croix y contribue. Au niveau communal, il existe un manque aigu de logements en location et de logements à loyers abordables en particulier.

La Commune de Cheseaux-sur-Lausanne est propriétaire de plusieurs parcelles sur les secteurs concernés par les PPA Le Pâquis et Nonceret-La Croix et souhaite, par la cession de ses terrains au moyen de droits de superficie, mettre à disposition des appartements à prix avantageux grâce à la mise en vigueur de ces PPA.

Le projet de PPA Châtelard est également urgent, dans la mesure où il intimement lié à la stratégie des entreprises implantées dans la région et aux besoins induits par leur forte croissance. Le PPA Châtelard doit tout d'abord répondre aux besoins d'extension exprimés par les différentes entreprises existantes sur le site avec des délais impératifs pour répondre à leur développement. Il s'agit ensuite de contribuer à l'installation de nouvelles entreprises industrielles sur le territoire communal. Considérant le contexte de développement rapide de l'Ouest lausannois, qui implique notamment la réaffectation de certains secteurs industriels historiques au logement et au tertiaire, de nombreuses entreprises de l'Ouest lausannois doivent quitter leur emplacement actuel pour trouver de manière urgente une offre spécifique en matière de bâtiments industriels. Le développement du Châtelard offre une réponse rapide à ces besoins urgents.

Le projet de PPA Châtelard peut être qualifié d'urgent dans son délai de réalisation et non modifiable dans ses exigences en termes de surfaces de terrains et de localisation. Une non-approbation du PPA mettrait en péril la stratégie de développement de Cemeka, TMC Global Invest, Ventil-Eco, Sensefly et Dietrich Engineering Consultants, soit au total la création potentielle de 230 emplois. Des besoins sont avérés pour 14'000 à 15'000 m² de nouvelles surfaces bâties sans lesquelles certaines entreprises pourraient envisager leur relocalisation hors de la Commune.

Une non approbation du PPA remettrait également en cause le partenariat public-privé qui conditionne la création rapide d'un nouveau site industriel, répondant aux besoins urgents des entreprises en place et nouvelles, en application d'une utilisation optimale du sol. Les montants importants investis (plan d'ensemble, recherche de prospects) seraient par ailleurs perdus. L'opportunité de mettre en place un autre partenariat de ce type est très peu vraisemblable et remettrait en question la densification et l'utilisation optimale du sol pour ce secteur.

Enfin, l'absence d'extension du site marquerait un retour en arrière dans l'offre de surfaces adaptées et bien placées pour les start-up sortant des incubateurs de la région, car le développement du pôle offrira des surfaces disponibles pour l'installation de sociétés technologiques issues des hautes écoles, selon l'exemple de la start-up Sensefly incubée à l'EPFL.

Importance des planifications prévues en étape 2

Les secteurs La Rochette et Est-Cheseaux sont également d'importance cantonale dès lors qu'ils sont inscrits au PALM 2012. Les propriétaires ne désirant pas valoriser les parcelles concernées, aucune planification n'a encore été engagée à ce jour.

3.4 PLANIFICATION AGRICOLE

Selon les données fournies par M. Walter Frei du Service de l'agriculture, il existe actuellement 11 exploitants agricoles dont le centre d'exploitation se situe sur le territoire de la Commune et 6 exploitants dont le centre d'exploitation se situe sur une autre Commune mais qui disposent de surfaces d'exploitation sur le territoire communal. Au total, ces exploitations représentent 345.32 ha de surface agricole utile soit 31.39 ha par exploitant basé sur la Commune de Cheseaux. Il est également utile de mentionner que ces exploitants actifs sur la Commune de Cheseaux disposent d'un revenu autre que l'activité agricole.

Le tableau ci-dessous quantifie les incidences des projets de développement pour les exploitants dont le centre d'exploitation se trouve sur le territoire communal en appliquant l'hypothèse que l'ensemble des emprises nettes en SDA concerne des surfaces agricoles utiles. La différence entre l'indicateur emprises nettes pour les exploitants et celui des emprises nettes sur les SDA s'explique du fait que les parcelles bâties et les aménagements extérieurs concernés ne sont évidemment pas exploités.

Exploitant	SAU	Emprises nettes	Diminution SAU (%)
1	33.54	1.95	5.8
2	39.93	4.01	10.0
3	43.46	0.00	0.0
4	52.60	3.05	5.8
5	21.56	1.89	8.8
6	22.74	2.62	11.5
7	38.35	1.49	3.9
8	15.89	2.13	13.4
9	16.40	0.00	0.0
10	19.85	0.00	0.0
11	5.20	0.00	0.0
Total	309.52	17.14	

La diminution de surface agricole utile pour les exploitants de Cheseaux en conséquence des emprises des futurs projets représente donc 17.14 ha soit une diminution moyenne de 5.4 %. La surface moyenne de surface agricole utile par exploitant de Cheseaux passerait de 31.39 ha à 29.83 ha.

Cette diminution est dès lors peu significative et doit être pondérée avec l'arrêt supposé de 3 exploitants dans un délai de 5 à 10 ans. Les surfaces agricoles utiles concernées représentent environ 60 ha et pourraient être reprises par des exploitants encore actifs.

4. PROPOSITION DE COMPENSATION

La Commune ne dispose pas de possibilité de reconversion ou de pérennisation sur son territoire et n'est donc pas en mesure de proposer de calendrier de mise en œuvre des compensations comme décrit dans les tableaux ci-après

Reconversion [1 à n]	Zone d'affectation future				Pérennisation [a à z]	Zone d'affectation future	
	Zone agricole Qualité I	Zone agricole Qualité II				Zone agricole Qualité I	Zone agricole Qualité II

Etape 1 – Propositions de compensation à court terme (1 à 5 ans) en hectares

Pas de reconversion	0.00	+	0.00	=	0.00	Pas de pérennisation	0.00	+	0.00	=	0.00
Pas de reconversion	0.00	+	0.00	=	0.00	Pas de pérennisation	0.00	+	0.00	=	0.00
Pas de reconversion	0.00	+	0.00	=	0.00	Pas de pérennisation	0.00	+	0.00	=	0.00
Pas de reconversion	0.00	+	0.00	=	0.00	Pas de pérennisation	0.00	+	0.00	=	0.00
Totalité des reconversions [ha]	0.00	+	0.00	=	0.00	Totalité des pérennisations [ha]	0.00	+	0.00	=	0.00

Etape 2 – Propositions de compensation à moyen terme (6 à 10 ans) en hectares

Pas de reconversion	0.00	+	0.00	=	0.00	Pas de pérennisation	0.00	+	0.00	=	0.00
Pas de reconversion	0.00	+	0.00	=	0.00	Pas de pérennisation	0.00	+	0.00	=	0.00
Totalité des reconversions [ha]	0.00	+	0.00	=	0.00	Totalité des pérennisations [ha]	0.00	+	0.00	=	0.00

Calendrier de mise en œuvre - Etape de compensations 1 en hectares

Projet (A à Z)	Emprise [ha]	n° de reconversion [1 à n]	Reconversion [ha]	ID de pérennisation [a à z]	Pérennisation [ha]	
Projet A	-2.99	Pas de reconversion	0.00	Pas de pérennisation	0.00	
Projet B	-1.75	Pas de reconversion	0.00	Pas de pérennisation	0.00	
Projet C	-1.60	Pas de reconversion	0.00	Pas de pérennisation	0.00	
Projet D	-8.09	Pas de reconversion	0.00	Pas de pérennisation	0.00	
Totalité des emprises de la 1^{ère} étape	-14.43	Totalité des reconversions de la 1^{ère} étape	0.00	Totalité des pérennisations de la 1^{ère} étape	0.00	Résultat après la 1^{ère} étape
						-14.43

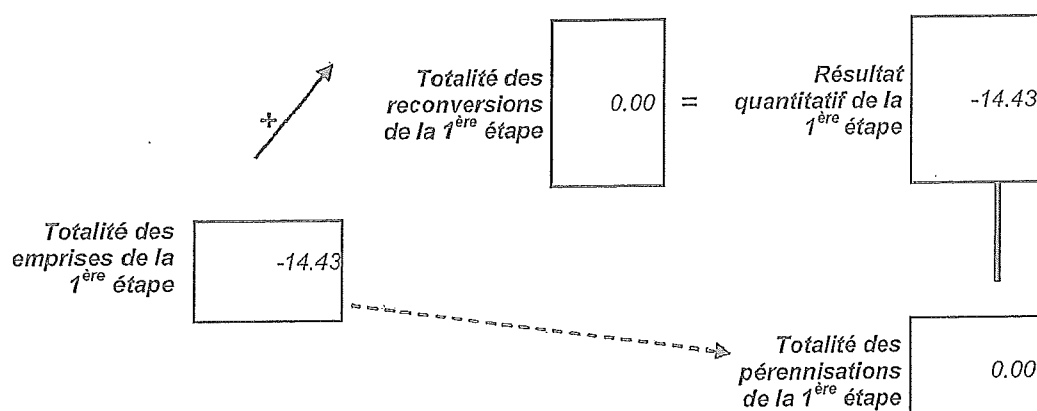
Calendrier de mise en œuvre - Etape de compensations 2 en hectares

Projet (A à Z)	Emprise [ha]	n° de reconversion [1 à n]	Reconversion [ha]	ID de pérennisation [a à z]	Pérennisation [ha]	
Projet E	-2.00	Pas de reconversion	0.00	Pas de pérennisation	0.00	
Projet F	-1.61	Pas de reconversion	0.00	Pas de pérennisation	0.00	
Totalité des emprises de la 2^{ème} étape	-3.61	Totalité des reconversions de la 2^{ème} étape	0.00	Totalité des pérennisations de la 2^{ème} étape	0.00	Résultat après la 2^{ème} étape
						-3.61
Résultat quantitatif de toutes les étapes						-18.03
Totalité des pérennisations						0.00
Bilan final [ha]						-18.03

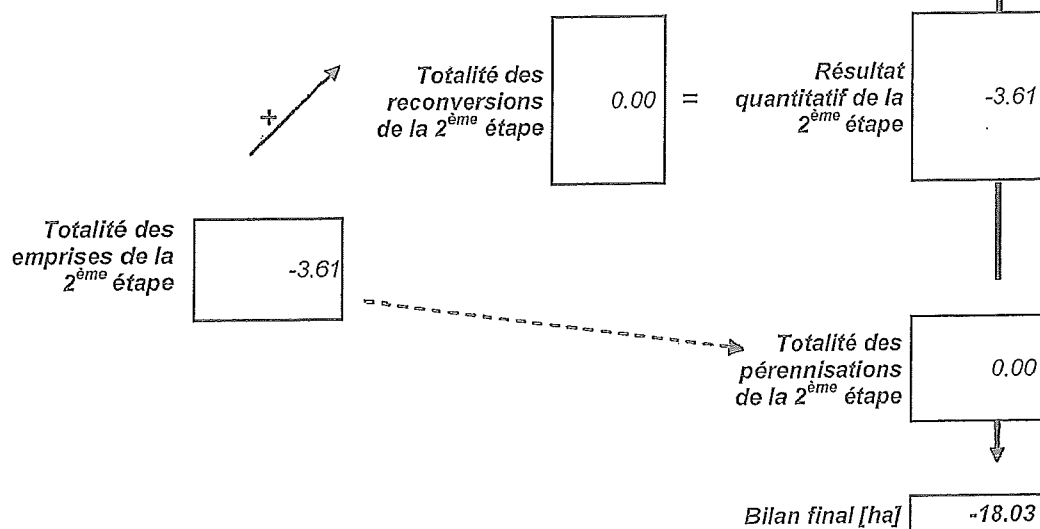
5. BILAN FINAL

Le bilan de la stratégie communale matière de SDA est résumé ci-dessous :

Étape 1



Étape 2



Au final, la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne présente un bilan SDA négatif de 18.03 ha. Sur le principe, l'utilisation de la marge du quota cantonal pour la réalisation des projets de Cheseaux est admise. Néanmoins, la démonstration que les conditions fixées par l'art. 30 OAT sont respectées devra être faite pour chaque projet dans le cadre du rapport explicatif selon art. 47 OAT.