

AU CONSEIL COMMUNAL DE CHESEaux-SUR-LAUSANNE

RAPPORT DE LA COMMISSION CHARGÉE DE L'ÉTUDE DU PRÉAVIS N° 65/2016

« ADOPTION DU PPA LE PÂQUIS ET DE L'ABROGATION PARTIELLE DU PLAN DIRECTEUR LOCALISÉ NONCERET-LA CROIX »

Membres désignés de la commission :

▪ M. Margot Philippe	1er Membre
▪ M. Cuany Jean-Marc	Membre
▪ M. Lanz Walter	Membre
▪ M. Zimmermann Pierre-Yves	Membre
▪ Mme. Kähr Naïcha	Membre
Empêchée, elle est remplacée par	
▪ M. Arico Gianni, membre suppléant	Membre & Rapporteur

Membres suppléant restants :

- M. Fabbri Alessandro

La commission s'est réunie une fois :

- Le mardi 19 janvier 2016, à 20:00, à la Maison de commune, en présence de :
 - Monsieur Louis Savary, syndic
 - Madame Jacqueline Dieperink, présidente du Conseil
 - Monsieur Serge Sandoz, municipal
- Mme. Kähr Naïcha, excusée, est remplacé par M. Arico Gianni, membre suppléant et rapporteur
- Le présent rapport a été finalisé et approuvé par tous les membres par échange de courriels

Monsieur le Syndic a présenté et commenté le préavis à la commission et a répondu de façon exhaustive à toutes les questions qui lui ont été posées par ses membres. Cela a permis à ceux-ci de se faire une idée précise sur l'objet afin de pouvoir se déterminer convenablement sur son bien-fondé et ses raisons.

En commission, les membres ont ensuite analysés, point par point et au plus près de leur conscience, tous les éléments du préavis et du règlement du Plan Partiel prévu à cet effet, en annexe au préavis.

Par rapport à l'évolution et au développement souhaité de Cheseaux, il était important pour la commission d'avoir une vision aussi globale et détaillée que possible sur la nature, les implications et la qualité des aménagements prévus, de sorte à garantir aussi, outre l'ouverture préconisée du village vers l'extérieur et l'homogénéité du bâti, des conditions d'accueil satisfaisantes et des structures permettant une qualité de vie harmonieuse entre tous.

À cet effet, la commission a posé par la suite et par courriel à la Municipalité, un certain nombre de questions complémentaires et demandé d'autres précisions. Il lui a été répondu rapidement et de façon suffisamment claire et circonstanciée. Pour qu'il puisse également se déterminer avec une vision aussi complète que possible, le CC trouvera en annexe, pour connaissance, l'ensemble de ces questions complémentaires et les réponses relatives.

La commission désire ajouter : **1.** Qu'elle a comparé ce règlement de PPA avec ceux d'autres communes, elle n'y a trouvé d'anomalies. **2.** Que ce préavis considère une densification de 150 habitants/ha, conforme aux normes actuelles, censées augmenter avec la nouvelle LATC. **3.** Qu'elle attache beaucoup d'importance à ce que les constructions prévues, de fait décalées dans le temps, gardent une cohésion / harmonisation certaine et, **4.** Qu'elle désire, à charge de la commission d'urbanisme, sous aval du CC, que cela soit stipulé sur le règlement, dûment amendé en ce sens.

En conclusion, considérant que l'objet correspond aux attentes d'un développement raisonnables du village et qu'il ne nuit pas à la qualité de vie de ses habitants, la commission vous propose à l'unanimité, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers, d'adopter le PPA Le Pâquis, l'abrogation partielle du Plan directeur localisé Nonceret-La Croix et le règlement tel que amendé et demande décharge de son mandat.

Les membres de la commission :

Margot Philippe
1^{er} membre

Cuany Jean-Marc
Membre

Lanz Walter
Membre

Zimmermann Pierre-Yves
Membre


Gianni Arico
Membre & Rapporteur

QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES POSÉES À LA MUNICIPALITÉ ET RÉPONSES REÇUES

Monsieur le municipal, Monsieur le Syndic,

La commission a besoin de précision sur certains points du préavis et sur le règlement.

Pour le préavis :

1. La commune de Cheseaux doit-elle obligatoirement se plier aux directives PALM, et AUTRES venant du Canton ?

- a. Est-ce une obligation ou une option que la commune pourrait refuser ?

Le Plan directeur cantonal (PDCn) a force obligatoire pour les autorités. Les communes se doivent d'appliquer tous les éléments qui ont force obligatoire, contenus dans les encadrés gris du volet stratégique et opérationnel du PDCn.

Le PALM (intégré comme mesure R11 dans le PDCn) vise notamment la densification vers l'intérieur en favorisant les modes de transport durables et l'aménagement d'un réseau d'espaces verts, naturels et agricoles à l'échelle de l'agglomération. Il est établi et mis à jour en partenariat avec les communes. Par leur signature, les communes s'engagent à poursuivre les objectifs formulés dans le PALM, à organiser les processus nécessaires et à mettre en œuvre les mesures infrastructurelles et d'urbanisation conformément aux horizons temporels prévus.

La commune de Cheseaux est donc liée par la force obligatoire du PDCn et constitue un partenaire du PALM. Elle définit son développement, centré sur la qualité de vie de ses habitants, en respect des planifications supérieures (PDCn et PALM notamment).

2. Page 1 : Il est dit en préambule dans le préavis, chapitre « Objets du préavis », que « Le PPA Le Pâquis propose d'affecter en zone centre de localité la partie Est du périmètre afin d'y développer » :

- b. « Des habitations » : si tel est le cas, il y a peut-être non-conformité au sujet des toits (voir question sur le règlement point architecture 3.7).

Un PPA définit de nouvelles règles d'urbanisation. Le PPA Le Pâquis affecte la partie Est du périmètre à la zone de centre de localité qui constitue donc une nouvelle zone dont la réglementation est distincte du Plan de détail du centre (périmètre a).

Dans la zone de centre de localité du PPA Le Pâquis le nombre maximum de niveaux habitables ou utilisables est fixé par les coupes : (R+2+A) côté chemin de la Saugettaz et (R+3+A) côté rue du Pâquis. Pour la totalité des périmètres constructibles, le dernier niveau est en attique imposant des toitures plates.

- c. « Et des activités moyennement gênantes compatible » : Qu'est ce qu'en entend par "activités moyennement gênantes compatibles" ? Cette catégorisation est-elle suffisamment précise et compréhensible ?

Le terme « activités moyennement gênantes compatible » est approprié. Les activités « moyennement gênantes » comprennent les activités tertiaires (assurances, cabinet médical, bureau d'architecture, crèche, garderie etc.) et également certaines activités artisanales en respect du degré de sensibilité au bruit (DS) III. Les activités industrielles par exemples sont exclues.

3. Page 2 : Sous « Les principaux objectifs... » etc. : « La réalisation d'une offre diversifiée de nouveaux logements dont une partie à loyer abordable »

- d. « Une partie » : combien ?

Le projet de révision de la Loi sur le logement qui devrait permettre aux communes d'imposer dans leur réglementation un quota minimum de logements à loyer abordable n'est pas encore en force. La partie de logements à loyer abordable résulte de la volonté de la Municipalité de mettre la surface communale à disposition pour la réalisation de logements à loyer abordable (périmètre 6 et 7) avec bien entendu l'approbation du Conseil communal.

e. « Loyer abordable » : qu'est-ce un loyer abordable ?

Les logements à loyer abordable sont destinés à la classe moyenne et doivent permettre à cette dernière d'accéder à des loyers acceptables, sans subvention communale ou cantonale.

Selon M. Jacques Biermann, Chef de la Division logement au Service des Communes et du logement, des « fourchettes de prix » basées sur les m² de surface nette par année seront appliquées dans le cadre de l'entrée en force de la révision de la Loi sur le logement afin de garantir des prix abordables pour la classe moyenne tout en offrant une certaine flexibilité. Ainsi pour une commune comme Cheseaux une moyenne de 230.-/m²/année paraît plausible. Ce chiffre est indicatif et n'a fait l'objet d'aucune validation.

4. Page 7 : point 3.2 : « Le PPA... etc. création d'un front bâti homogène, une architecture contemporaine de qualité est à privilégier

f. Qu'est-ce un « front bâti homogène » ? Qui décide de l'homogénéité, de l'harmonie de l'ensemble ?

La réglementation du PPA impose, notamment pour les constructions nouvelles le long de la rue du Pâquis, des périmètres d'implantation en retrait par rapport à la rue, des hauteurs maximales, un retrait du dernier niveau en attique ainsi que des dispositions architecturales de traitement des façades. Ces règles garantissent la cohérence d'ensemble du nouveau front bâti avec la rue des Pâquis.

g. Qu'est-ce une architecture « contemporaine » et « de qualité » ? Qui décide ?

« Une architecture contemporaine de qualité est à privilégier » doit être compris comme une formulation qui résume les buts visés par la réglementation du PPA.

La Municipalité décide de l'octroi des permis de construire sur la base de leur conformité au PPA.

h. « À privilégier » : c'est un terme assez flou

« Une architecture contemporaine de qualité est à privilégier » est une formulation cohérente reprise du rapport 47 OAT. Ce document non contraignant, sert à démontrer la conformité du projet de PPA par rapport aux bases légales et aux planifications supérieures.

5. Avons-nous une commission d'urbanisme qui se prononce sur l'esthétique et l'homogénéité ?

La Commission consultative d'urbanisme existante est sollicitée dans le cadre des projets de planification. Elle a été souvent concertée dans le cadre de l'élaboration du PPA Le Pâquis. Il n'existe pas de Commission qui se prononce sur les permis de construire, l'appréciation de ces derniers est faite par la Municipalité.

6. Page 6 : " Les servitudes (passage..... avant l'adoption du PPA par votre Conseil

Ou on étant avec cet enquête publique ? Le préavis que nous votons est-il l'approbation du PPA ? Si notre approbation doit se faire après l'enquête publique

êtes vous sur que cette enquête sera terminée pour notre prochain conseil et si non qu'en est-il de la votation sur ce préavis ?

Le préavis soumis au Conseil communal concerne l'approbation du PPA Le Pâquis ainsi que l'abrogation partielle du PDL Nonceret-La Croix. Les servitudes publiques nécessaires à la mise en œuvre du PPA Le Pâquis sont à l'enquête publique jusqu'au 15 février 2016. Elles ne nécessitent pas d'approbation du Conseil communal.

7. Page 8 : Avant dernier paragraphe

Qui paie la compensation par déclassement ou par zone réservée ? La commune ou les propriétaires ?

Les déclassements et les éventuelles compensations financières lorsque l'expropriation matérielle est reconnue seraient financés par le Canton via un fond alimenté par la taxe sur la plus-value. Les dispositions sont actuellement en cours de consultation.

8. Pour le Règlement : Point 3.7 ; Architecture.

Il faut savoir si la zone selon l'objet fait partie de la zone « centre de localité » du village ou de la zone « extérieur » du village et dans ce cas quelle nature de toits s'applique.

Une zone centre de localité affecte un périmètre à l'habitation, services, commerces, activités, etc. Elle ne se trouve pas nécessairement au centre du village. Le PPA Le Pâquis affecte la partie Est du

périmètre à la zone de centre de localité qui constitue donc une nouvelle zone dont la réglementation est distincte du Plan de détail du centre (périmètre a). Dans la zone de centre de localité, le nombre maximum de niveaux habitables ou utilisables est fixé par les coupes : (R+2+A) côté chemin de la Saugettaz et (R+3+A) côté rue du Pâquis. Pour la totalité des périmètres constructibles, le dernier niveau est en attique imposant des toitures plates.

9. les habitations comptent au moins 2 niveaux apparents".

C'est un nombre de niveaux minimum pour les façades les plus hautes qui n'est pas contradictoire avec le nombre de niveaux maximum défini en coupe.

10. Les attiques et le rez-de-chaussée sont-ils considérés comme des niveaux ?

Oui.

11. Affectation, point 4.1, al. 2

« Des liaisons piétonnières publiques, etc. pourvues d'un « revêtement perméable »
Quel serait ce revêtement perméable ?

Un revêtement perméable comprend toute surface qui permet une certaine infiltration des eaux (gravier gazon, gravier concassé, copeaux de bois, dalles alvéolées, etc.). Le type de revêtement sera déterminé par la Municipalité dans le cadre de la mise en œuvre du PPA.

12. Aire de circulation et de stationnement, point 5.2, al. 1

« Cette surface, etc. doit être pourvue, sur sa plus grande partie, d'un revêtement minéral »

i. Si « sur sa plus grande partie » cela veut dire pas entièrement. Pourquoi ? À préciser

Cet espace est à caractère minéral pour assurer ses fonctions de circulation et de transition avec la rue du Pâquis. Cet espace doit également garantir l'aménagement d'une arborisation structurante d'alignement le long de la rue du Pâquis qui suppose des surfaces vertes.

13. « Revêtement minéral », qu'est-ce ? Gravier ? Goudron ? À préciser

Il s'agit d'une surface bitumineuse imperméable. Le type de revêtement sera déterminé en accord avec la Municipalité dans le cadre de la mise en œuvre du PPA.

14. Point 6.1 Bruit

Si la circulation augmente fortement avant que les constructions démarrent et que le bruit ne respecte plus les exigences fixées par l'OPB.

Qui devrait prendre en charge l'éventuelle pose de mur anti-bruit ?

L'ouvrage antibruit, retenu dans une précédente version du projet de PPA, a été abandonnée en raison de l'impact paysager, de son manque d'efficacité (3 à 4 Db (A)) et de son coût. Le respect des valeurs de planification fixée par l'OPB est garanti par des mesures constructives décrites à l'art. 6.1 du règlement. Pour les périmètres 1, 4 et 7, toute demande de permis de construire doit être accompagnée d'une étude acoustique démontrant l'efficacité des mesures de mise en œuvre et le respect des exigences fixées par l'OPB.

15. Point 8.2 Dérogations

Cet article stipule que la municipalité peut admettre des dérogations aux dispositions du présent document dans les limites prévues par le Droit cantonal (LATC, art 85).

Ces dérogations doivent-elles faire l'objet également de l'approbation du Conseil Communal ? Si oui doit-on pas le spécifier dans ce paragraphe ?

Si non à quoi cela sert de faire accepter le règlement au Conseil Communal si la municipalité a la possibilité d'en faire exception sans consultation du CC ?

Une fois le PPA en vigueur, la Municipalité est compétente pour l'appliquer et peut à titre exceptionnel octroyer des dérogations conformément à l'art. 85 LATC sans en référer au Conseil communal. Les éventuelles dérogations sont soumises à l'enquête publique selon les mêmes modalités que la demande de permis de construire. La population est donc informée et peut exercer son droit.