

Cheseaux, le 16 février 2016

Conseil communal de Cheseaux-sur-Lausanne

**Rapport de la commission chargée de l'examen du
Préavis municipal 66/2016
Adoption de la révision du Plan directeur communal – Stratégie communale en matière
de surfaces d'assolement**

Madame la présidente, Mesdames, Messieurs,

La commission s'est réunie le 20 janvier 2016, à la salle des commissions de la Maison de commune.

Elle était composée de Madame Caroline Vaney, de Messieurs David, Hofstetter, premier membre, François Cottier et Étienne Fleury, ainsi que du rapporteur soussigné.

Étaient présents Monsieur le syndic Louis Savary, que la commission remercie pour le temps consacré et les précieux éclaircissements qu'il nous a apportés sur une matière pour le moins ardue, et Madame la présidente, Jaqueline Dieperinck.

Remarque préalable

Le présent préavis permet de répondre à une exigence du Canton découlant de l'application du Plan directeur cantonal et qui impose aux communes ou aux régions de définir dans leurs outils de planification leur stratégie en matière de protection des surfaces d'assolement (SDA). Pour notre commune, cette stratégie constitue un volet complémentaire du Plan directeur communal. Sa procédure d'adoption équivaut à une procédure de révision de ce Plan directeur. Cette démarche s'inscrit dans le corpus des obligations à remplir pour permettre de concrétiser des projets importants de PPA, au Châtelard, notamment.

Les SDA - définition

Le Plan sectoriel des surfaces d'assolement (PS SDA) adopté par le Conseil fédéral en 1992 vise à protéger les meilleures terres agricoles en empêchant leur construction, de manière à assurer le ravitaillement du pays dans le contexte d'une situation de crise. Ces SDA sont des terres cultivées ou cultivables situées en zone agricole, en zone agricole protégée, en zone viticole, en zone viticole protégée (ce qui ne nous concerne guère) ou en zone intermédiaire.

Une surface d'assolement minimale a été définie, chaque canton se voyant attribuer un quota de surface. Pour le canton de Vaud, cela représente 75'800 ha, soit 17 % de la surface nationale de 438'560 ha. Selon l'état de référence le plus récent, la superficie nette totale des SDA de notre commune au 31 décembre 2012 est de 244.96 ha.

Enjeu du présent préavis

Quatre projets communaux à court terme (1 à 5 ans) empiètent à raison de 14.43 ha sur la surface nette de SDA :

- le PPA du Châtelard : 2,99 ha
- le PPA des Pâquis : 1,75 ha
- le PPA du Grand-Pré : 1,6 ha,
- le PPA de Nonceret-La-Croix : 8.1 ha.

À quoi il faut ajouter 3,61 ha pour deux projets à moyen terme (6 à 10 ans) :

- La Rochette : 2ha,
- Est-Cheseaux : 1,61 ha.

L'emprise de projets à long terme n'est pas connue. Elle sera déterminée dans le cadre de la prochaine révision du Plan directeur et du plan général d'affectation de la commune.

L'étude *Stratégie de la commune de Cheseaux-sur-Lausanne en matière de surfaces d'assolement – Enquête publique* que nous devons adopter permettra de concrétiser les PPA évoqués ci-dessus. Elle dresse l'état de situation des SDA, détaille l'emprise desdits projets communaux et les justifie, elle procède à l'inventaire des possibilités de compensation et établit le bilan final entre emprises et compensation.

L'article 30 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), al. 1 bis

Il précise que des surfaces d'assolement ne peuvent être classées en zone à bâtir que :

- « lorsqu'un un objectif que le canton également estime important ne peut pas être atteint judicieusement sans recourir aux surfaces d'assolement ; et »
- « Lorsqu'il peut être assuré que les surfaces sollicitées seront utilisées de manière optimale selon l'état des connaissances. »

En d'autres termes, un projet empiétant sur les SDA doit présenter un intérêt cantonal important, répondant à un manque chronique de logements sur le marché de l'immobilier. La commune doit

pouvoir démontrer qu'il n'existe point d'autre alternative satisfaisante permettant d'éviter ledit empiètement et que les surfaces sollicitées seront utilisées de manière optimale et répondant aux critères cantonaux de densité.

Justification des emprises

- Les PPA Le Pâquis, Grand-Pré Sud C et Nonceret-la-croix sont inscrits dans le site stratégique C Romanel-Vernand-Cheseaux du PALM 2012. Le site C joue un rôle important dans le développement de l'agglomération compacte Lausanne-Morges. Le PPA du Châtelard, que le Conseil a voté le 24 juin 2014, constitue un site d'activités d'importance cantonale au plan économique.

- le marché du logement est considéré comme équilibré lorsqu'il affiche un taux de vacance (« seuil de fluidité ») de 1,5 %. Notre commune souffre d'un « manque aigu » de logements, à loyers abordables, notamment. La mise en vigueur des PPA Le Pâquis, Grand-Pré Sud secteur C et Nonceret-la-Croix permettrait d'améliorer la situation.

- Une non entrée en vigueur du PPA Châtelard remettrait en cause le partenariat-public-privé (PPP) conditionnant la création rapide d'un nouveau site économique permettant le développement d'entreprises déjà en place et l'installation de nouvelles sociétés. Des montants importants ont déjà été investis.

- La commune ne dispose pas de surfaces excédentaires en zone constructible. Elle ne peut proposer de compensations sur son territoire. Elle a écrit à plusieurs communes possédant des terrains « excédentaires » qui ne se sont guère montrées emballées par l'idée de nous « céder » des SDA.

Le canton reconnaît l'importance stratégique de nos PPA. Il considère que tous les critères sont remplis qui permettent une emprise sur les SDA.

Vu l'impossibilité pour notre commune de compenser immédiatement les 2,99 ha du PPA Châtelard, l'approbation préalable du PPA Châtelard par le Département du territoire et de l'environnement de l'État de Vaud a fait l'objet d'un recours déposé par l'Office du développement territorial à la Cour de droit administratif et public.

Le canton dispose d'une marge de manœuvre cantonale de 175 ha de SDA. Le canton s'est engagé à compenser les SDA nécessaires aux PPA du Châtelard et du Pâquis sur sa marge de manœuvre et serait disposé à le faire pour les autres PPA. La seule commune de Cheseaux amputerait donc ladite marge de 18 ha ! On ne peut qu'espérer que le Canton s'en tiendra à la parole donnée. Une situation quelque peu inconfortable...

Planification agricole

Notre commune compte aujourd'hui onze exploitants agricoles, dont le centre d'exploitation se situe sur le territoire de la commune, auxquels il faut ajouter six autres exploitants, dont le centre d'exploitation se situe sur le territoire d'une autre commune.

Ces exploitations représentent une surface agricole utile de 345,32 ha, soit une moyenne de 31,39 ha par exploitant basé sur notre commune. Les projets de développement ramèneront la surface de 31,39 ha par exploitant à 29,83 ha, soit une diminution moyenne de 5,4 %.

Cette diminution décrite dans la Stratégie comme « peu significative » n'en est pas moins une diminution, en des temps de ... vaches maigres pour l'agriculture.

L'âge des exploitants et les possibilités de succession augure de la disparition de trois exploitations dans un délai de cinq à dix ans. Les 60 ha de terres concernées pourraient être repris par les « survivants ». On reste toutefois dans le domaine de l'hypothèse.

Conclusion

Vu l'importance des projets de développement en jeu, dont un a déjà été approuvé par le Conseil, la commission vous demande, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs les conseillers, 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 No 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.

Décide :

- d'adopter la révision du Plan Directeur Communal – Stratégie communale en matière de surfaces d'assolement

Décharge :

- la commission de son mandat.

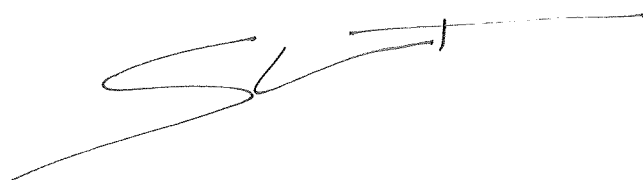
La commission :

David Hofstetter (premier membre) Caroline Vaney

Étienne Fleury

François Cottier

Stéphane Hauert (rapporteur)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'SH', written in a cursive style. The signature is positioned below the name 'Stéphane Hauert (rapporteur)'. It consists of a long horizontal stroke that curves upwards and then downwards, with a vertical stroke intersecting it.