

CONSEIL COMMUNAL

CHESEaux

PREAVIS No 42/2025

**Demande de crédit pour l'étude en vue de la réalisation
d'un plan d'affectation (PA) « Grand Pré Sud », périmètre c - secteur A**

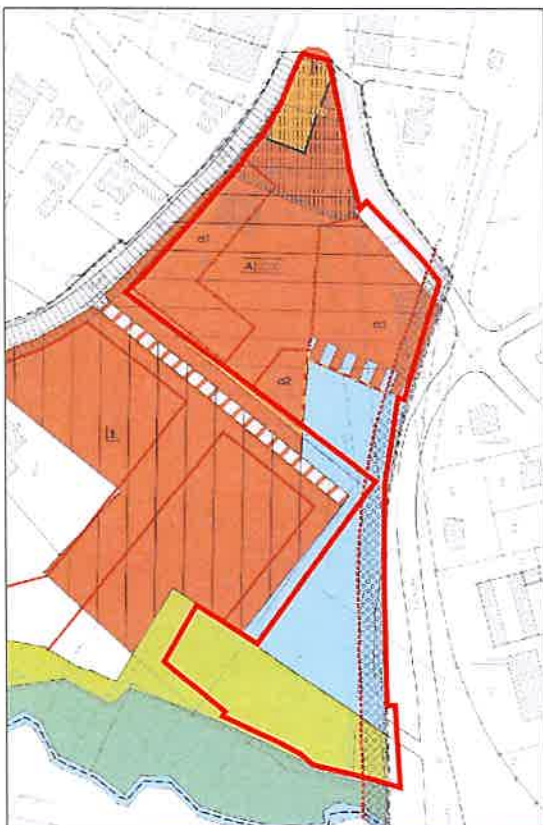
Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. - Introduction

1.1 Contexte

La Commune de Cheseaux-sur-Lausanne conduit actuellement des études préliminaires en aménagement du territoire sur les secteurs situés au lieu-dit « Grand Pré Sud » sur les parcelles 538 (surface partielle), 62 et 63. Suite à un appel d'offre sur invitation, elle a mandaté le bureau Fischer Montavon + Associés Architectes-Urbanistes SA.

Ce secteur est actuellement affecté au plan de détail « Grand Pré Sud », périmètre c, du Plan général d'affectation (PGA).



Extrait du plan de détail « Grand Pré Sud », périmètre c



Périmètre du Plan d'affectation à l'étude

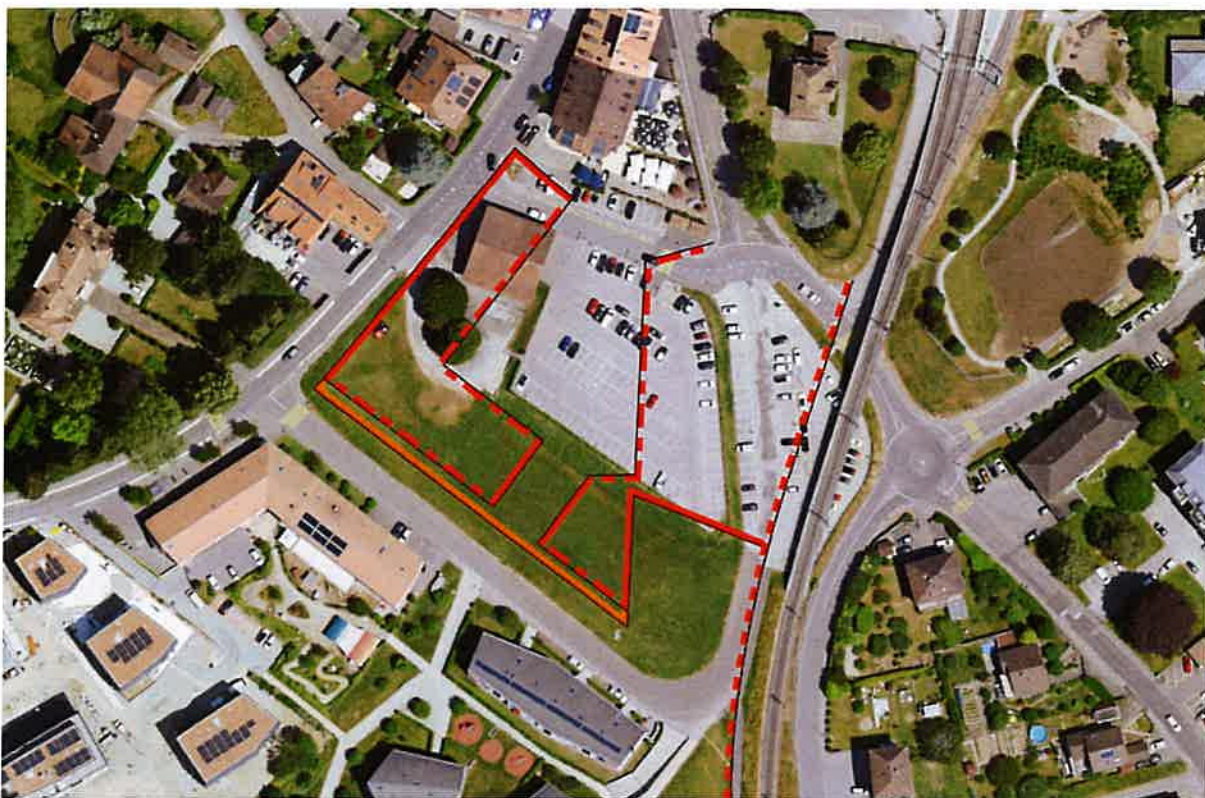
Dans le secteur à l'étude, le règlement communal mentionne à son article 26.2 al. a pour la partie affectée à la zone mixte :

- *Dans la partie affectée à la zone mixte **toute construction non agricole est subordonnée à l'établissement d'un plan de quartier de compétence municipale englobant soit le secteur à prescriptions spéciale A, soit le secteur à prescriptions spéciale B. Ces plans seront respectueux des objectifs, principes et mesures d'aménagement du plan directeur localisé "Grand Pré Sud".***

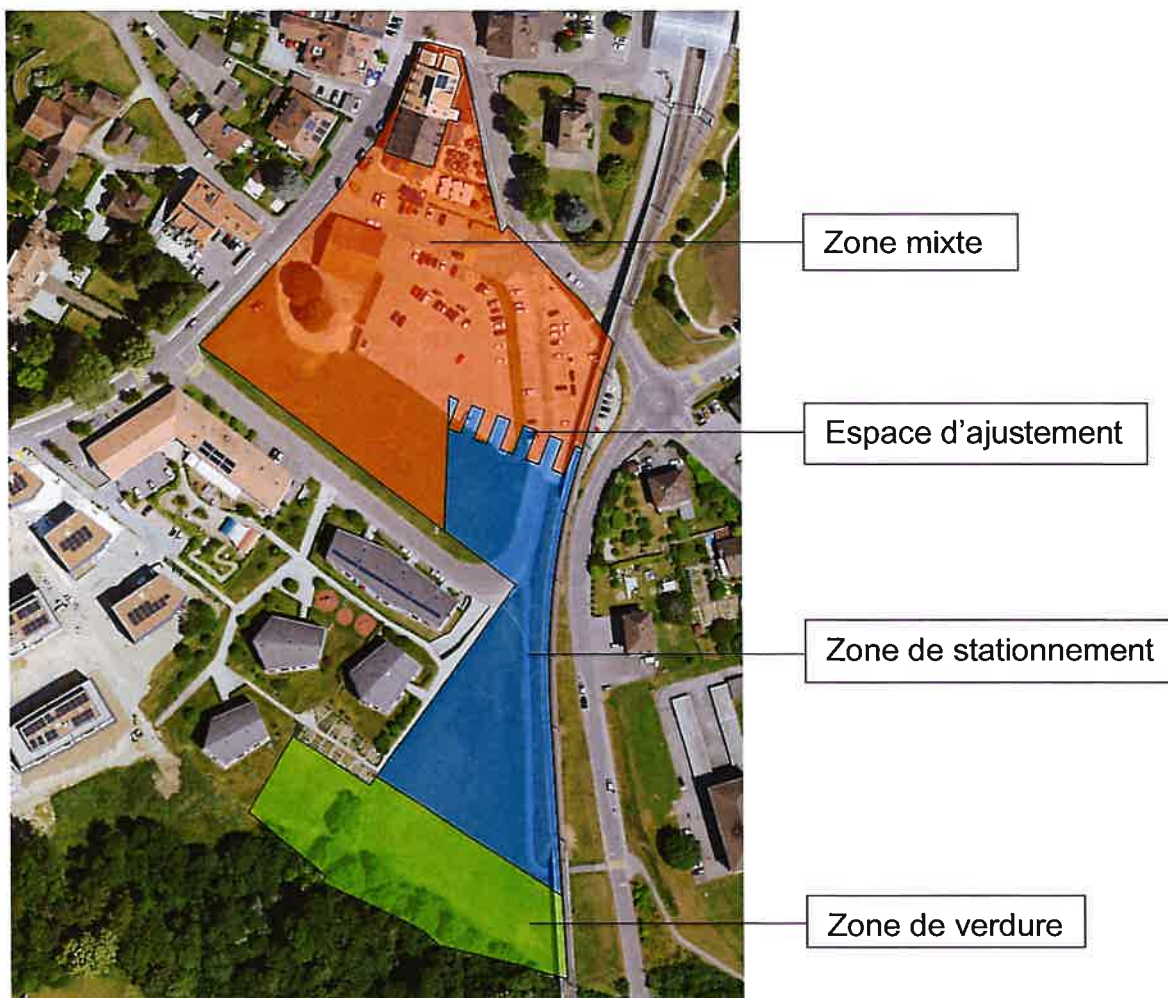
En 2014, la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) a subi une importante révision et en 2018, la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) a également été révisée.

Ces révisions ont confirmé que les communes n'ont pas la compétence pour approuver des plans d'affectation, ce qui n'était pas le cas dans le Canton de Vaud. Dès lors, la nouvelle législation nous impose la réalisation d'un Plan d'affectation approuvé par la Direction générale du territoire et de logement (ci-après DGTL) afin de pouvoir réaliser des constructions dans ce secteur.

De plus, les zones d'affectations ainsi que les périmètres constructibles définis dans le plan de détail du « Grand Pré Sud » périmètre c ne sont plus une vision stratégique poursuivie par la Municipalité, vu les équipements déjà réalisés dans ce secteur depuis l'entrée en vigueur du plan en 2001 (route d'accès) ainsi que les affectations définies sur le plan, notamment la localisation de la zone de stationnement mentionnée sur le plan en vigueur.



Périmètres constructibles du plan de détail « Grand Pré Sud », périmètre c



Affectations du plan de détail « Grand Pré Sud », périmètre c

Il faut ajouter que le plan, ainsi que son règlement à son article 26.4, imposait la radiation du plan partiel d'affectation du 11 janvier 1989 (parcelle 62 et 63) dans un délai de 5 ans avec une prolongation possible de 3 ans au maximum, ce qui n'a, à ce jour, pas été réalisé.

Pour finir, conformément à la procédure en matière de légalisation des plans d'affectation communaux, un dossier d'examen préliminaire a été transmis à la DCTL afin d'obtenir l'accord du Canton pour revoir la planification dans ce secteur.

Un préavis positif nous a été adressé par le département en date du 10 septembre 2024 tout en nous précisant les études à réaliser dans le cadre du projet (mobilité / énergie / environnement).

1.2 Situation et périmètre

Le périmètre du PPA et l'état cadastral des terrains sont figurés ci-dessous.

Parcelle n°	Propriétaires	Surface (m2)	Surfaces comprises dans le PA	
			Surface bâtie (m2)	Surface partielle (m2)
62	PPE lots 62-1 à 62-10	599	373	599
63	IR Sweet Home SA	1'734	458	1'734
538	CHESEAUX, la Commune	32'800	259	18'667
	TOTAL	35'133	1'090	21'000



2.- Eléments à étudier

2.1 Urbanisation

Dans le périmètre d'étude, les réflexions datent maintenant de plus de 20 ans (approbation du plan de détail du PGA le 16 janvier 2001) et sont ainsi antérieures à divers changements importants survenus en aménagement du territoire :

- La politique fédérale sur les agglomérations a conduit à la mise en place du projet d'agglomération Lausanne-Morges et en particulier du Schéma directeur du Nord lausannois qui englobe la partie urbanisée de la commune ;

- Le Plan directeur cantonal (PDCn) a connu une importante révision qui est entrée en vigueur en 2008. Depuis, celui-ci a été régulièrement mis à jour ;
- la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) a également subi une importante révision et est entrée en vigueur en 2014 ;
- la partie "aménagement du territoire" de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) a également été révisée et est entrée en vigueur en 2018.

La Municipalité souhaite répondre aux besoins actuels et futurs de la population en matière d'équipements communaux et ainsi faire face aux nouvelles demandes en lien avec l'évolution démographique. Elle souhaite également pouvoir disposer d'une grande latitude d'actions pour l'installation d'activités à même de renforcer le dynamisme de son centre.

De plus, la situation actuelle n'est plus satisfaisante du point de vue de la mobilité : la localisation des arrêts de bus n'est pas optimale, la liaison entre les routes de Genève et de Lausanne est problématique et les besoins en stationnement public en surface doivent être revus. Ce secteur apparaît comme un élément majeur d'une vision stratégique de la mobilité qui devrait couvrir l'entier du périmètre du centre pour renforcer la centralité locale et créer un lieu de rencontre attractif et de qualité pour les habitants de Cheseaux avec l'enjeu d'intégrer des éléments paysagers pour lutter contre le réchauffement climatique et les îlots de chaleurs.

Il est également nécessaire de réaliser les analyses suivantes :

- étudier l'implantation et de la volumétrie des bâtiments nouveaux de manière à assurer une utilisation mesurée du sol,
- calculer de la capacité constructive des bâtiments et le potentiel d'accueil du site,
- définir des limites des constructions en bordure du domaine public, du chemin du Grand Pré, des voies du LEB et prendre en compte les besoins futurs de cette société de transports publics.

2.2 Mobilité

Malgré la réalisation de la route de contournement, le centre de Cheseaux-sur-Lausanne est toujours confronté à des problématiques de trafic de transit et de congestion.

Les problèmes de mobilité liés aux déplacements des différents type de flux - piétons, cycles, véhicules et transports publics – sont de plus en plus récurrents.

Fort de ce constat, la Municipalité souhaite pouvoir analyser de façon élargie la thématique de la Mobilité à Cheseaux et ne pas se limiter au secteur du Grand Pré Sud afin de mettre en évidence toutes les options pour améliorer et optimiser la situation du point de vue :

- du trafic de transit,
- du franchissement du LEB,
- de la sécurité des déplacements en modes doux,

- des itinéraires des transports publics,
- de la localisation des arrêts de bus,
- des besoins et localisation du stationnement public,
- de la sécurité piétonne de la zone de rencontre du Centre du Cheseaux.

Dès lors, la Municipalité a souhaité pouvoir disposer d'une vision stratégique favorisant le développement multimodal de la commune.

D'autre part, d'autres enjeux apparaissent comme particulièrement sensibles et nécessitent une analyse plus fine :

- éviter les flux de transit via les chemins Sous-le-Mont et Sorécot, lié à la saturation de la RC 319 sur l'entrée ouest de la commune,
- améliorer l'accessibilité aux secteurs de Champ-Pamont et Derrière-la-Ville dont l'unique accès se fait aujourd'hui par une route avec un passage à niveau (PN) des voies du LEB qui sera plus contraint avec l'augmentation de la cadence du LEB à 10 minutes,
- améliorer la sécurité des piétons de la zone 20 km/h du Centre de Cheseaux, notamment en décongestionnant la route de Lausanne.

Enfin, la révision de la planification de ces secteurs stratégiques nécessite également une approche détaillée du point de vue de la mobilité :

- définition d'un principe d'accès des véhicules, des vélos et des piétons,
- estimation des besoins en matière de stationnement et proposition d'un mode d'organisation des parkings,
- calcul des générations de trafic induites par le PPA, estimation des impacts sur le réseau routier communal et des éventuelles mesures à mettre en œuvre.

2.3 Energie

L'objectif de l'étude est de procéder à la planification énergétique territoriale de la commune de Cheseaux-sur-Lausanne selon la Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) pour le secteur du Grand Pré Sud. Celle-ci doit se fonder sur la planification énergétique du Projet d'agglomération Lausanne Morges (PALM) et la préciser à l'échelle du territoire communal.

L'étude tiendra compte des réflexions et résultats menés dans le cadre du Plan énergie et climat communal (PECC) en cours d'élaboration.

2.4 Environnement

L'évolution du climat, la qualité du cadre de vie et les attentes de la population appellent des réponses adaptées et innovantes. A priori, la lutte contre les îlots de chaleur, l'amélioration de la biodiversité, l'augmentation du confort climatique de manière générale figurent parmi les principaux enjeux d'ores et déjà identifiés et la révision du plan d'affectation permettra de définir les mesures adéquates pour y répondre. Diverses mesures ont déjà été identifiées, telles que maintenir au maximum la perméabilité du site et augmenter la canopée et le tissu végétal. En parallèle, il s'agit aussi de profiter de l'occasion pour créer et valoriser des liaisons

paysagères, structurer la centralité villageoise et renforcer les espaces publics et les lieux de rencontre.

Selon le diagnostic établi par notre mandataire et le questionnaire d'examen préliminaire, ce site est peu contraint. En effet, hormis le territoire d'intérêt biologique prioritaire (TIBS) et la problématique du ruissellement des eaux, il est délimité à l'est par la ligne ferroviaire LEB (problématique ORNI), au sud par la forêt et à l'ouest par la route de Genève (problématique OPB). En outre, les questions de mobilité sont plus sensibles : le site est traversé par une liaison routière qui sera maintenue (même si probablement déplacée) et continuera à recevoir du stationnement (public et P+R) et les arrêts de bus.

L'objectif de l'étude est de s'assurer que la thématique environnementale soit correctement traitée et intégrée par le projet de révision du plan d'affectation.

3.- Documents à établir

Les documents constituant le PA à établir par le bureau Fischer Montavon + Associés Architectes-Urbanistes SA sont les suivants :

- Plan et coupes (échelle 1/500)
- Règlement
- Rapport d'aménagement établi au sens de l'article 47 OAT.

Par ailleurs, les vérifications et les études relatives aux mesures de mobilité, énergie et environnement devront être établies par les bureaux spécialisés et devront être reprises par le bureau d'urbanisme pour fixer le cadre et la stratégie du plan d'affectation. Ces contrôles donneront également lieu à des notices techniques à annexer au rapport d'aménagement. Des montants sont réservés à cet effet.

4.- Participation et consultation

Il est proposé que le PA « Grand Pré Sud », périmètre c - secteur A fasse l'objet d'une **démarche concertée** qui implique les acteurs suivants :

- La **Municipalité de Cheseaux-sur-Lausanne** représente l'Autorité responsable du contenu et du suivi de la procédure (art. 45 LATC). Elle est seule habilitée à confier le mandat d'étude et son accord formel sur le contenu des documents est indispensable à la procédure de légalisation du dossier.
- Les **propriétaires fonciers** (ou leur représentant légal) seront informés du projet et au contenu du PPA avant l'enquête publique.

Les deux parcelles étant déjà construites et les bâtiments classés au recensement architectural (note 3, numéro ECA 236, parcelle 62 / note 4, numéro ECA 120, parcelle 63). Il s'agira de prévoir la préservation de ce patrimoine bâti sur ces parcelles.

- La **Commission d'urbanisme** sera consultée sur le contenu du PA, avant l'enquête publique.
- Les Services cantonaux concernés devront être consultés avant l'examen préalable pour anticiper les éventuelles demandes qui pourraient être formulées dans ce cadre.

Les mandataires de la commune pour ce projet sont donc le bureau Fischer Montavon + Associés Architectes-Urbanistes SA, ainsi que des spécialistes agréés qui ont fait l'objet d'un appel d'offres selon les marchés publics (gré à gré comparatif).

5.- Prestations et coûts

5.1 Répartition des coûts

Le montant déjà engagé pour l'établissement d'un examen préliminaire afin d'obtenir les exigences cantonales pour les études à réaliser dans le cadre du plan d'affectation s'élève à CHF 15'000.00 TTC

5.2 Récapitulatif des coûts TTC

- Montant des études pour l'examen préliminaire déjà engagé (analyse du contexte, examen préliminaire et appel d'offres)	CHF	15'000.00
- Honoraires du bureau d'urbanisme	CHF	95'000.00
- Honoraires du géomètre	CHF	5'000.00
- Honoraires des spécialistes mobilité	CHF	70'000.00
- Réserve pour comptages routiers	CHF	5'000.00
- Honoraires des spécialistes énergie	CHF	15'000.00
- Honoraires des spécialistes environnement	CHF	20'000.00
- Divers et imprévus 10% et pour arrondi	CHF	25'000.00
MONTANT TOTAL :	CHF	<u>245'000.00</u>

Il est à relever que sur ce montant, il n'est pas prévu de demander une participation des autres propriétaires étant donné que les parcelles sont construites et qu'il n'est pas prévu de leur faire bénéficier de droit à bâtir supplémentaires.

6.- Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité de Cheseaux vous demande, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de lui accorder un crédit de **CHF 245'000.00** pour financer l'étude en vue de la réalisation d'un plan d'affectation (PA) « Grand Pré Sud », périmètre c - secteur A.

De donner à ces dispositions la teneur suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHESEAUX

- vu le préavis municipal N° 42/2025 du 27 janvier 2025
- 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'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 245'000.00, pour financer l'étude en vue de la réalisation d'un plan d'affectation (PA) « Grand Pré Sud », périmètre c - secteur A.
- d'amortir cet investissement sur une durée de 10 ans
- d'autoriser l'exécutif à contracter si nécessaire un emprunt pour ce faire, ceci aux meilleures conditions du marché

DECHARGE

la commission de son mandat.

Adopté par la Municipalité en séance du 27 janvier 2025

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le secrétaire :

E. FLEURY

R. THELIN



