



COMMUNE DE COSSONAY

MUNICIPALITE

Cossonay, le 24 avril 2017/taz

Préavis No 07/2017
au Conseil communal

**relatif à l'adoption du Plan partiel d'affectation (PPA)
de la Vieille Ville**

Table des matières

1	Introduction	3
2	Historique	4
3	Le PPA et son règlement	5
4	Concept énergétique & développement durable	7
5	Mobilité	7
6	Procédure et enquête publique	7
7	Conclusions	7

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1 Introduction

L'objet du présent préavis porte sur l'adoption du Plan partiel d'affectation (PPA) de la Vieille Ville.

Avant de présenter plus précisément le PPA, une visite de ce lieu autour duquel s'est construit l'histoire de Cossonay semble incontournable.

En effet, si les premières traces historiques de la grande famille des Sieurs de Cossonay datent de 1096, l'ancienne forteresse médiévale a aujourd'hui complètement disparu (si ce n'est quelques vestiges très particuliers à découvrir lors des visites de la Vieille Ville). D'autres traces de vestiges datant de l'époque gallo-romaine ont également été découvertes suite à des fouilles archéologiques. De fait, tout porte à croire que d'autres constructions ont certainement précédé celles que nous connaissons aujourd'hui.

Les bâtiments construits depuis lors représentent un patrimoine riche et gorgé d'histoire. Le Temple de Cossonay, d'origine médiévale, a été rénové pour la dernière fois en 1999. Son état vétuste exigeait des mesures d'entretien immédiates. Si cet édifice représente à lui seul un patrimoine immense, de nombreux autres bâtiments peuvent se prévaloir également d'une grande valeur, tels que la Maison de Ville, le Petit-Collège (ou ancien hôpital), le Prieuré (qui abrite encore les anciennes prisons désaffectées dans les années 1970-1980), le Château, la Cure ou encore les nombreuses maisons en mains privées. L'ensemble offre un environnement hors du commun, une très belle qualité de vie à ses habitants et un charme très particulier dont les nombreux visiteurs profitent régulièrement.

Compte tenu de son caractère historique et du patrimoine qui s'y trouve, la Vieille Ville a été portée à l'inventaire fédéral des sites construits, d'importance nationale, à protéger en Suisse (ISOS). Elle est ainsi reconnue au niveau fédéral. Par ailleurs, les bâtiments sont inventoriés au recensement architectural et nombreux sont ceux dont la note attribuée définit un degré de protection élevée. Quant au sous-sol de la Vieille Ville, il est très peu connu et la situation des murs d'enceinte des différentes époques (dont la partie médiévale citée plus haut) ne peut être tracée. Un périmètre archéologique a néanmoins pu être défini.

Le périmètre du PPA de la Vieille Ville comprend l'ensemble du Bourg médiéval ainsi que la Grand-Rue. Il est délimité au nord par la Place de la Tannaz et le cimetière, au sud par la Rue des Chavannes, la Rue des Etangs et la Route de Lausanne, à l'est par la lisière forestière et la zone de verdure et à l'ouest par la Rue des Terraux.

Dans le Plan général d'affectation (PGA), le périmètre est une zone soumise à PPA. Pour rappel, en février 2014, le Conseil communal de Cossonay a adopté le PGA et son règlement, (RPGA) ainsi que le PPA de la zone du village d'Allens mais a refusé d'adopter le PPA de la Vieille Ville. En effet, à cette époque et compte tenu des multiples péripéties rencontrées pour aboutir à l'adoption du nouveau PGA, la Municipalité avait recommandé au Conseil

d'accepter le PGA, le RPGA et le PPA d'Allens, mais de ne pas adopter le PPA de la Vieille Ville puisque les études relatives à ce plan n'avaient pas encore débuté.

Dans le PGA ratifié en mai 2014, le périmètre est donc une zone soumise à PPA. Pendant un certain temps, la zone de la Vieille Ville a été gérée selon les règles en vigueur dans l'ancien PGA, hormis les zones faisant partie de la nouvelle zone du centre (Route de Lausanne, Rue des Etangs) depuis la validation du PGA. Durant cette période, le Service immeubles, patrimoine et logistique (SIPaL) a été associé à l'essentiel des demandes d'autorisation de construire.

Lorsque le dossier du PPA a été suffisamment avancé, les règles prévues dans le projet ont été appliquées, conformément à l'article 77 de la LATC qui prévoit qu'un permis de construire peut être refusé par la Municipalité ou le département de l'Etat de Vaud concerné lorsqu'un projet, bien que conforme à la loi et aux plans et règlements, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal envisagé et pas encore soumis à l'enquête publique. Plus clairement, tout projet soumis aujourd'hui tant à la Municipalité qu'à l'Etat de Vaud est désormais régi par les nouvelles règles du PPA de la Vieille Ville.

2 Historique

Comme l'avait annoncé la Municipalité, les études liées au PPA de la Vieille Ville ont débuté alors que les PGA et RPGA venaient d'être adoptés.

Dans ce cadre, différents intervenants particuliers ont été associés dès la première phase de l'étude. En effet, compte tenu du caractère particulier de la zone concernée, celui-ci a été suivi d'une part par la Commission d'architecture et d'urbanisme de la Commune, et, également, par différents représentants des Services de l'Etat, tels que le SIPaL - section monuments et sites ou SIPaL - section archéologie en sus des intervenants habituels du Service du développement territorial (SDT).

Le périmètre du PPA coïncide très précisément avec la zone de la Vieille Ville définie dans le PGA. L'adoption du PPA permettra de garantir la sécurité du droit acquis.

L'examen préalable du PPA a eu lieu d'octobre 2014 à mars 2015. Les différentes remarques ont été traitées et certaines discutées avec la Commission d'architecture et d'urbanisme. En outre, l'entreprise de transports MBC a également été associée à ce stade des réflexions à des fins de coordination.

De février à juin 2016, le dossier a été soumis à l'examen préalable complémentaire. D'autres demandes du Canton ont nécessité les interventions de la Municipalité et de la commission d'architecture et d'urbanisme. Finalement, c'est fin novembre 2016 que le rapport de l'ultime contrôle a été réceptionné sous réserve de quelques corrections sollicitées par l'Etat.

3 Le PPA et son règlement

Dans le Plan directeur communal (PDCoM), le secteur de la Vieille Ville est identifié comme un secteur du Centre. Il est constitué de deux parties :

- le Bourg et son centre historique qui se distingue par son architecture et son histoire ;
- ses extensions, de la Rue des Etangs en passant par la Rue des Chavannes, la Rue Neuve et la Rue des Laurelles et, de l'autre côté, la Grand'Rue.

Les objectifs définis par le PDCoM sont les suivants :

- le Bourg : rendre cette partie de la localité plus attractive, favoriser son animation spécifique afin de mieux surmonter la concurrence des surfaces commerciales situées à proximité ;
- atténuer l'effet de coupure entre le Bourg et son extension, provoqué par la circulation sur la Rue des Etangs et la Grand'Rue.

Dans son ensemble, le PPA a pour objectif de :

- fixer les mesures nécessaires à la préservation de la structure et de la substance historique des éléments construits et paysagers ainsi que le caractère de la Vieille Ville ;
- définir les possibilités de nouvelles constructions dans le tissu historique, en garantissant l'intégration architecturale et urbanistique de chaque bâtiment et à l'ensemble bâti ;
- préciser les transformations possibles du bâti existant.

Le périmètre du PPA est subdivisé en aires bâties et en aires libres. Deux types d'aires de constructions sont définis :

- l'aire de constructions existantes, pour les bâtiments à protéger, conserver ou maintenir, étant donné leur valeur et leur bonne intégration dans le tissu bâti ;
- l'aire de constructions nouvelles, pour l'implantation possible de nouveaux volumes et/ou inciter les démolitions et reconstructions de bâtiments « perturbants » le site ou mal notés au recensement architectural.

Les espaces libres sont également définis par des aires distinctes :

- les aires de jardin, destinées à de l'aménagement de parcs, de jardins d'agrément et de potagers ;
- les aires de cour, aménagées en continuité avec le domaine public et destinées à l'aménagement de cours d'accès, de places, de terrasses et de places de stationnement ;
- les aires de cour-jardin, jouxtant le domaine public, mais closes et privatisées par des murets, portails, *etc.* Elles sont destinées à de l'aménagement de cours d'accès, d'espaces d'accueil, de terrasses.

Dans l'introduction de ce préavis, la particularité du patrimoine bâti de la Vieille Ville a été mise en évidence. Pour sauvegarder ce patrimoine et en tenant compte des mesures de

protection découlant du classement au recensement architectural et à l'ISOS, différentes catégories de bâtiments ont été définies :

- les bâtiments à protéger ;
- les bâtiments à conserver ;
- les bâtiments pouvant être démolis et reconstruits ;
- les bâtiments altérant le site.

Le périmètre du PPA est également régi par le Plan d'affectation fixant la limite des constructions du 24 août 1994 qui couvre l'ensemble du centre de la Commune, soit l'entier du périmètre du PPA mais également les secteurs alentours.

Afin d'assurer une cohérence entre les aires de constructions et aires libres de la Vieille Ville et le plan précité, les limites de construction ont fait l'objet d'une adaptation.

Finalement, les contraintes environnementales du site ont nécessité l'analyse de différentes thématiques :

- La protection contre le bruit : le périmètre du PPA comprend des tronçons routiers pour lesquels les niveaux sonores sont élevés (Grand'Rue, Rue des Etangs et Route de Lausanne). Un projet d'assainissement du bruit est à l'étude depuis quelques années en collaboration avec la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR).
- Les dangers naturels : la carte des dangers naturels du Canton de Vaud définit les secteurs de restriction liés aux dangers naturels. A l'intérieur des secteurs précités, toute nouvelle construction ou transformation est soumise à une autorisation spéciale par l'autorité cantonale compétente.
- Les lisières forestières : la limite est du PPA est longée par la forêt. Les dispositions de la législation forestière sont *de facto* appliquées.
- Les secteurs de protection des eaux. Il n'existe pas de contraintes particulières puisqu'aucune réserve d'eaux souterraines exploitables ne nécessite de mesures particulières.
- Les sites pollués : le périmètre compte 5 sites ne nécessitant ni surveillance ni assainissement (4 aires d'exploitation actuelles ou passées, tel que nettoyage à sec, engrais chimiques, réparation automobiles et station-service et 1 décharge-remblai).

Surface de plancher déterminante (potentiel de construction) 131 m²

Le projet pourrait théoriquement accueillir 3 habitants et emplois, compte tenu d'une estimation de 50 m² / habitant et emploi (base de calcul du Plan directeur cantonal « PDCn »).

4 Concept énergétique & développement durable

D'un point de vue énergétique, la Commune de Cossonay soutient la volonté du législateur formulée à travers la nouvelle loi sur l'énergie entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2014. Dans ce cadre, elle a développé un concept énergétique par souci de satisfaire aux objectifs de qualité élevés quant aux performances thermiques des bâtiments. Elle incite, pour les nouvelles constructions, à atteindre les valeurs cibles de la norme SIA 380/1.

Néanmoins, la particularité de la zone de la Vieille Ville, périmètre essentiellement bâti et soumis à des règles de constructions particulières, rend l'application de cette norme d'autant plus ambitieuse et complexe. La Municipalité incite les propriétaires, dans la mesure du possible, à s'engager dans le sens du développement durable.

5 Mobilité

Le PPA de la Vieille Ville est traversé par un itinéraire de Suissemobile à pied, la Via Francigena qui relie Sainte-Croix au Col du Grand-Saint-Bernard. Toutes les dispositions nécessaires au maintien de cet itinéraire sont introduites dans le règlement.

Par ailleurs, une servitude de passage publique a été inscrite sur les parcelles communales N° 104 et 553. En effet, la Municipalité tient à remercier les guides du patrimoine qui ont mis en évidence, grâce aux visites qu'ils organisent régulièrement dans la Vieille Ville, que ce passage permettra une liaison entre les Ruelles du Temple et de la Dôle en longeant la quasi-totalité de la Ruelle Punaise.

La zone de la Vieille Ville représente un intérêt public prépondérant. Lorsque la servitude sera réalisée, les habitants ou visiteurs pourront encore mieux découvrir le magnifique patrimoine du site de la Vieille Ville tout au long de leur promenade.

6 Procédure et enquête publique

L'historique de la préparation de ce PPA permet de constater que toutes les procédures requises par la LAT ont été suivies et qu'il respecte les directives et règles cantonales en vigueur. Il considère également certaines règles du PAC Venoge, puisque ce secteur de la localité fait partie du périmètre N° 4 du PAC.

Ce projet a été soumis à l'enquête publique du 13 janvier au 13 février 2017. Aucune opposition n'a été formulée. Ce PPA peut donc être soumis à l'approbation de votre Conseil.

7 Conclusions

Le PPA de la Vieille ville est un projet qui permet de remettre à niveau les règles permettant de conserver, transformer ou construire dans ce périmètre. Il permettra aux habitants actuels et futurs du Bourg de préserver le patrimoine qui s'y trouve et d'assurer une cohérence et transition harmonieuse entre le bâti existant et à construire.

En annexe au présent préavis, le plan du PPA ainsi que son règlement vous permettront de disposer de renseignements complémentaires. Le rapport OAT (selon article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire) est à votre disposition sur notre site Internet (www.cossonay.ch, sous documents, préavis).

Au vu de ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal d'approuver les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE COSSONAY

- Vu le préavis municipal No 07/2017,
- Après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE :

- D'adopter le plan partiel d'affectation (PPA) de la Vieille Ville et son règlement.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

L.S.

G. Rime

T. Zito

Annexes : Plan et règlement du PPA de la Vieille Ville, rapport 47 OAT (sur le site Internet de la Commune)

Déléguée municipale : Mme Nicole Baudet, Municipale.

Proposition de rencontre avec la Commission chargée d'étudier ce préavis : le mercredi 3 mai 2017 à 18h00, salle de Municipalité.