
Note sur l'augmentation du potentiel d'accueil, septembre 2016



Proposition de méthode de calcul de la capacité d'accueil à 2030

Lors de l'examen préalable du dossier de PPA reçu en mars 2015, la capacité d'accueil située dans les périmètres de centre n'était pas limitée, conformément à la mesure A11 du PDCn V3. Dès lors, le potentiel de croissance apporté par le PPA n'a jusqu'ici pas fait l'objet d'une évaluation.

L'entrée en force de la LAT-R/OAT-R en 2014 a rendu nécessaire la mise à jour du PDCn (actuellement en cours). Dans la 4^e adaptation du PDCn mise en consultation en janvier 2016, la mesure A11 présente un taux de croissance limité également pour les périmètres de centre. À l'intérieur des périmètres de centres régionaux, la croissance est limitée à 1.7% par an. Lors de la mise en consultation publique du PDCn V4 le 18 janvier 2016, le Conseil d'État a décidé que la mesure A11 modifiée devait servir de référence aux planifications en cours et nouvelles.

Dès lors, dans son examen préalable complémentaire du 10 juin 2016, le SDT demande de compléter le rapport 47OAT en chiffrant l'augmentation de potentiel de croissance admis par le PPA et en démontrant la conformité à la mesure A11-Zones d'habitation et mixtes.

Compte tenu du caractère nouveau de la demande et de la situation particulière d'un site historique, la présente note a pour objectif de présenter la démarche proposée et le détail des calculs de la capacité d'accueil du périmètre du PPA vieille ville.

Préambule

Le bilan des réserves (BDR) tel qu'établi ne fournit pas d'information pour le périmètre concerné étant donné que la densité cible de 64hab+e est atteinte. Quand bien même une mise à jour du bilan des réserves était requise avec l'introduction de l'augmentation du potentiel de croissance de la nouvelle planification, la comparaison avant et après planification resterait impossible du fait de l'absence de données renseignant la situation actuelle. Fort de ce qui précède, l'ensemble de la méthode de calcul proposée pour quantifier l'augmentation du potentiel de croissance induit par le PPA est établi sur base des documents de planification en vigueur et en projet.

S'agissant d'un site construit au bénéfice d'une planification en vigueur souple, une unique quantification des potentiels en habitants dans les périmètres de construction du futur PPA ne s'avère méthodologiquement pas satisfaisante du fait de potentiels de densification encore actuellement existants selon le plan légalisé¹. Pour mener à bien cet exercice, il est nécessaire de calculer la différence

¹ après évaluation rapide

entre les droits à bâtir (en SPd) en vigueur et les droits à bâtir (en SPd) à venir. Les documents de planification en vigueur et en cours permettent de calculer la différence recherchée en SPd. À noter qu'en dernière étape de calcul, la somme des SPd est divisée par 50m²/habitant selon le PDCn pour obtenir l'équivalent en habitants. La présente note a ainsi pour but d'indiquer si la planification future permet ou non l'accueil d'habitants supplémentaires par rapport à celle actuellement en vigueur.

Proposition

La proposition de démarche s'articule en 3 volets. Elle s'appuie/s'inspire de calculs de potentiel déjà réalisés pour des PGA et des PPA portant sur des centres villageois et validés par le SDT. Voici les différentes étapes réalisées :

- A - Évaluation du potentiel d'accueil introduit par le futur PPA
- B - Évaluation du potentiel d'accueil selon la réglementation en vigueur
- C - Calcul de l'augmentation du potentiel d'accueil induite par le PPA

Outre l'évaluation du potentiel d'accueil que le PPA introduit, il paraît essentiel d'évaluer le potentiel d'accueil actuel donné par les dispositions en vigueur pour faire apparaître la différence entre les 2 réglementations et ainsi quantifier l'augmentation du potentiel à reporter ensuite dans le bilan des réserves. Selon les échanges réalisés avec le SDT, M. Bressoud, en date du 27 juin, le chiffrage du potentiel d'accueil demandé par le SDT se limite au volet A présenté ci-dessus portant sur le potentiel d'accueil introduit par le PPA, ce qui serait toutefois contraire aux évaluations admises jusqu'à présent par le SDT

De notre point de vue, cette évaluation n'est que partielle et ne reflète pas la réalité des droits autorisés par le futur PPA et des réserves existantes. Elle devrait être réalisée par rapport aux droits en vigueur comme il est usuellement demandé et non par rapport à la situation actuellement observable. Cette hypothèse s'appuie sur les différents arguments suivants :

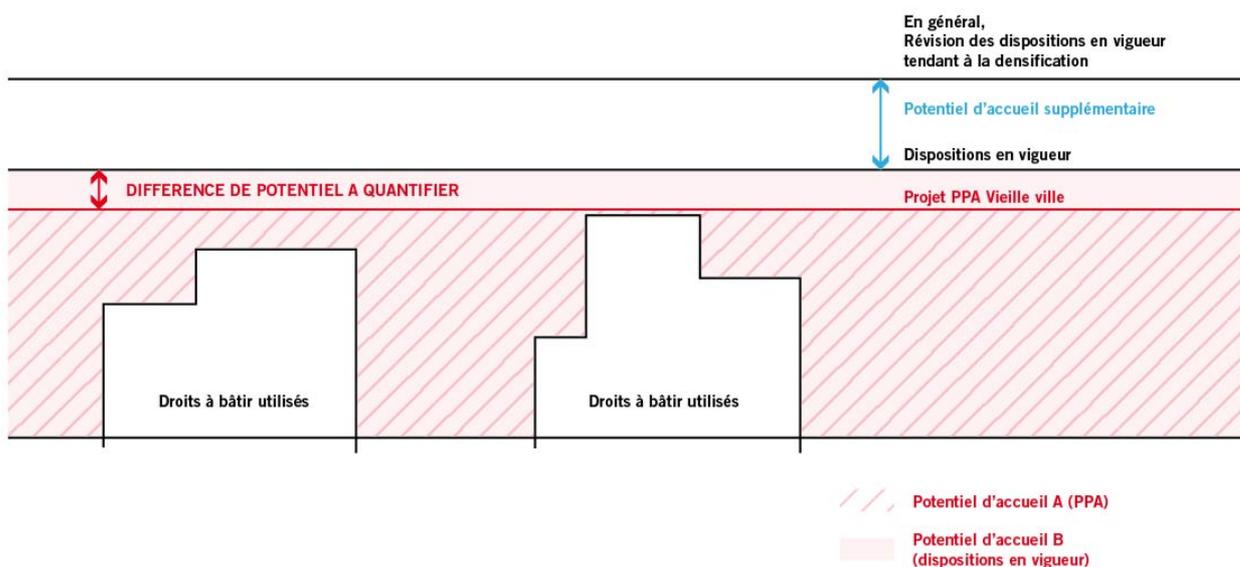
- > dans le cas présent, le futur PPA précise et recadre les droits octroyés par des dispositions en vigueur très générales, en s'appuyant sur l'inventaire ISOS et le recensement architectural. En ce sens, il est plus contraignant et moins large que les dispositions en vigueur. Le cas présent correspond dès lors à une situation particulière d'un secteur où l'on ne densifie pas, mais au contraire où les droits futurs sont précisés.
- > dans le document du bilan des réserves remis par le SDT (BDR), le potentiel de densification du centre de Cossonay est actuellement estimé à 0 habitant supplémentaire compte tenu que la densité du secteur est supérieure à 64 habitants/hectare, limite donnée par la méthode liée au BDR. Dès lors, si l'on augmentait le nombre d'habitants avec le PPA, alors la densité serait toujours supérieure à 64 habitants/hectare et ne devrait pas être chiffrée. Il apparaîtrait dès lors étonnant de devoir ajouter les habitants complémentaires apportés par le

PPA quand bien même l'objectif de densité défini par les planifications et directives est atteint.

- > la méthode appliquée par le SDT aboutit à une inégalité de traitement, puisqu'en révisant les dispositions de la zone de la Vieille ville par un PPA afin de mieux tenir compte des contraintes ISOS et du recensement architectural, les chiffres à introduire dans le bilan pénaliseraient la Commune en ajoutant des habitants supplémentaires qui pourraient théoriquement déjà habiter le secteur selon les dispositions en vigueur (voir point B ci-après détaillant les potentiels existants).

Dès lors, la Municipalité estime juste de quantifier l'augmentation du potentiel afin d'identifier la différence entre les 2 documents d'affectation.

Figure 1: Application de la méthode de calcul du potentiel (source : urbaplan sa)



A. Évaluation du potentiel d'accueil introduit par le futur PPA

- > Les SPd nouvelles introduites par les aires de constructions nouvelles du futur PPA, qu'il s'agisse de volumes nouveaux ou de volumes remplaçant des constructions existantes, sont calculées. Dans le deuxième cas, les SPd existantes sont déduites.
- > Lorsqu'une parcelle possède déjà une construction se trouvant tout ou partie dans une des aires de constructions nouvelles, il s'agit d'une densification. Dès lors, seul le tiers (33%) du total de la SPd est comptabilisé pour la suite du calcul conformément aux principes figurant dans le bilan des réserves en zone à bâtir. En effet, la méthodologie donnée par le SDT part de l'hypothèse que la densification prend place sur 45 ans, soit 1/3 pour 15 ans (durée de validité d'une planification d'affectation). Toutefois, pour les parcelles déjà bâties et pour lesquelles le PPA définit des droits à bâtir inférieurs, il n'est pas possible selon le SDT de comptabiliser une baisse de potentiel, du fait que les construc-

tions existantes bénéficient de droits acquis. Dans ce cas, la réduction de potentiel introduite par le PPA est ramenée à 0 (à savoir les parcelles n°7, 16, 79, 112 et 128).

- > Quant aux parcelles n'ayant aucune construction localisée dans une des aires de constructions nouvelles et pour lesquelles le projet de Plan des limites de constructions rendra possible la construction de l'aire (à savoir les parcelles n°11, 246, 130, 131, 136 et 1269), il s'agit d'un « nouveau » potentiel. Dès lors, 100% du total de la SPd est, par conséquent, comptabilisé.
- > Les activités étant autorisées sur l'ensemble du périmètre du PPA, sans contrainte de localisation, 10% du total de la SPd sont retranchés afin de tenir compte de ces possibilités de destination telles que définies pour toutes les zones de centre de localité dans le bilan des réserves.

Évaluation du potentiel d'accueil introduit par le futur PPA
(hors parcelles où la réduction de potentiel est ramenée à 0)

	Estimation SPd aires de construc- tions nouvelles	Estimation SPd existantes rem- placées	Part comptabilisée : densification = 33% nouveau potentiel = 100%	Potentiel sup- plémentaire en SPd	Total après dé- duction de la part d'activités de 10%
	m ²	m ²	%	m ²	m ²
Par densification	8'697	4'006	33	1'564	1'407
Par potentiel nouveau	753	0	100	753	678
				Total	2'085

B. Évaluation du potentiel d'accueil selon la réglementation en vigueur (zone de l'Ancienne Ville du PGA de 1984)

Sur la base de la réglementation en vigueur, il s'agit de définir les capacités d'accueil existantes potentielles. Il en existe un certain nombre qui n'apparaît pas dans le BDR remis à la Commune. On relèvera ici que les dispositions en vigueur sont très permissives, puisqu'elles autorisent un gabarit de R+2+C, et 10m à la corniche, sans toutefois localiser ces possibilités, avec pour seule disposition celle du plan fixant les limites des constructions (PLC).

Pour évaluer ce potentiel, la démarche retenue se base sur les critères suivants (sachant qu'il n'existe pas de méthodologie cantonale de référence sur cette question) :

B1 évaluer les possibilités que représentent les aires de constructions nouvelles du projet de PPA (vides à compléter, démolitions-reconstructions rendues possibles par la note du bâtiment au recensement architectural, surélévation) selon les dispositions et le Plan fixant les limites de constructions en vigueur (PLC) :

- introduction du gabarit maximal de R+2+C pour ces aires
- prise en compte du PLC induisant que certaines aires ne peuvent pas être réalisées ou alors que partiellement

Dans cette situation également, une déduction pour une part d'activités ainsi qu'une comptabilisation à 1/3 du potentiel de densification sont opérées.

	Estimation SPd aires de constructions nouvelles m ²	Estimation SPd existantes remplacées m ²	Part comptabilisée : densification = 33% nouveau potentiel = 100% %	Potentiel supplémentaire en SPd m ²	Total après déduction de la part d'activités de 10% m ²
Par densification	8'131	3'861	33	1'423	1'281
Par potentiel nouveau	0	0	100	0	0
				Total	1'281

B2 évaluer le potentiel obtenu par démolition-reconstruction des bâtiments dont la note permet ce type d'intervention, soit les notes 5, 6 et 7, situés dans des aires de constructions existantes, avec une reconstruction selon le gabarit maximal autorisé (R+2+C). Il est parti du principe que pour les nouveaux périmètres ayant été admis par le SIPAL, les dispositions en vigueur peuvent être mises en œuvre.

Potentiel supplémentaire en SPd m ²	Part du potentiel de densification (1/3) m ²
1'103	368

B3 identifier les vides du tissu qui pourraient raisonnablement être bâtis pour lesquels proposer une surface bâtie en tenant compte du PLC en vigueur, et introduire le gabarit maximal donné par les dispositions en vigueur.

Estimation SPd bâtiments nouveaux dans vides m ²	Total après déduction de la part d'activités de 10% m ²	Part du potentiel de densification (1/3) m ²
1'018	916	305

C. Calcul de l'augmentation du potentiel d'accueil induite par le PPA

L'augmentation de potentiel est obtenue selon le calcul suivant :

$SPd (A) - SPd (B1, B2 \text{ et } B3) = \text{Augmentation du potentiel d'accueil liée au PPA.}$

La SPd est ensuite convertie en nombre d'habitants, selon le ratio $50m^2/\text{habitant}$.

SPd (A)	SPd (B1, B2 et B3)	Augmentation du potentiel d'accueil	Augmentation du potentiel d'accueil
m^2	m^2	m^2	habitants
2'085	$1'281+368+305 = 1'954$	131	+3

Le bilan de la capacité est positif, le PPA en projet augmente de 3 habitants le potentiel d'accueil.

Ce résultat sera introduit dans le bilan du dimensionnement de la zone à bâtir en cours de réalisation pour les périmètres de centre et hors centre de la Commune, afin de vérifier la conformité du développement communal projeté à la mesure A11 du PDCn V4.

Lausanne, le 12 septembre 2016