



**COMMUNE DE COSSONAY**

**MUNICIPALITE**

Cossonay, le 29 avril 2019/taz

Préavis No 02/2019  
au Conseil communal

**relatif à l'adoption d'un plan de zone réservée et  
règlement associé**

## Table des matières

1	Préambule .....	3
2	Contexte.....	4
3	Développement de la Commune : vision de la Municipalité.....	5
4	Définition de la zone réservée / périmètre de la zone réservée .....	6
5	Règles de construction applicables à la zone réservée .....	7
6	Constitution du dossier de planification .....	8
7	Procédure et prochaines étapes.....	8
8	Conclusions .....	15

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

## **1 Préambule**

La quatrième révision du Plan directeur cantonal (PDCn), de même que la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) ont fait l'objet d'un processus de révision devant le Grand Conseil vaudois depuis le printemps 2016. En date du 20 juin 2017, le Grand Conseil a adopté la 4<sup>ème</sup> adaptation du PDCn et la Confédération l'a approuvée le 31 janvier 2018.

Ces changements législatifs et de planification supérieure contraignante pour les Autorités ont obligé la Municipalité à actualiser son bilan des réserves en zone à bâtir (BDR) de sorte à respecter, notamment, la mesure A11 prévue dans le PDCn. Or, si ce bilan était conforme à la précédente version du PDCn (2008) au moment de la ratification du Plan général d'affectation (PGA, 16 mai 2014) par Mme la Conseillère d'Etat Jacqueline De Quattro, il ne l'est plus actuellement.

Limitant strictement la croissance cantonale, la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) a nécessité de fixer nouvellement un taux de croissance pour les agglomérations et les périmètres de centre. Désormais, il n'est plus possible de dépasser les taux de croissance définis par le PDCn4, à savoir 1.7% par année dans le périmètre des centres régionaux tels que celui de notre localité.

L'article 15 de la LAT définit clairement les règles à respecter en matière de planification territoriale en ce qui concerne les zones à bâtir, à savoir :

- « *Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes* » ;
- « *Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites* ».

Le constat est que notre commune possède une zone à bâtir surdimensionnée. En conséquence, la Municipalité doit entreprendre une procédure de redimensionnement de sa zone à bâtir par le biais d'une révision partielle de son PGA d'ici au 20 juin 2022.

Pour permettre aux Autorités de se conformer à l'objectif induit par l'article 15 LAT, l'article 46 de la LATC prévoit la possibilité pour les collectivités territoriales d'établir des zones réservées sur tout ou partie du territoire communal pour garantir la faisabilité d'un PGA conforme à la LAT dans un cadre qui assure l'égalité de traitement et un choix de développement cohérent. L'article 46 LATC précise ce qui suit :

- « *La Commune ou l'Etat peuvent établir une zone réservée, à titre provisoire, pour une durée de 5 ans pouvant être prolongée de 3 ans au maximum lorsque la sauvegarde des buts et des principes régissant l'aménagement du territoire l'exige* ».

Il faut savoir que les communes dites surdimensionnées qui ne procéderaient pas à cette révision se verraient privées de la possibilité de délivrer de nouveaux permis de construire par le biais d'une zone réservée cantonale permettant à l'Etat de reprendre à la commune la gestion de tous les dossiers d'aménagement de son territoire.

Concrètement, l'analyse de la situation de la commune a permis de faire ressortir les éléments suivants :

- Selon le PDCn en vigueur de 2008 à 2017, aucune limitation de croissance de population n'était prescrite dans les périmètres de centre à l'instar de celui de Cossonay. Le PGA en vigueur depuis mai 2014 a été développé en conformité avec cette législation.
- Selon la mesure A11 du PDCn en vigueur depuis le 31 janvier 2018, la population du centre de Cossonay est nouvellement limitée et a le droit de croître de 1.7% chaque année entre le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2036.
- En chiffres, au 31 décembre 2015, le périmètre de centre de Cossonay accueillait 2805 habitants. A l'horizon du 31 décembre 2036, cette population est limitée à 3806 habitants soit une augmentation de 1001 habitants ( $2805+(1.7\% \times 21 \text{ans})$ ). Selon le PGA en vigueur depuis mai 2014, la zone à bâtir légalisée dans le centre de Cossonay permet d'accueillir 1856 nouveaux habitants au lieu des 1001 admis par la mesure A11 du PDCn en vigueur depuis janvier 2018. Par conséquent, la zone à bâtir dans le périmètre du centre de Cossonay est surdimensionnée de 855 habitants, correspondant à une surface de plancher de 42'850 m<sup>2</sup>.
- Il est donc demandé à la Commune de revoir partiellement son PGA pour réduire la zone à bâtir surdimensionnée et ainsi le mettre en conformité avec le PDCn entré en vigueur fin janvier 2018.

## **2 Contexte**

Comme évoqué au chapitre précédent, le PGA de Cossonay a été ratifié le 16 mai 2014, soit après l'entrée en vigueur de la nouvelle LAT. De ce fait, la Municipalité avait de bonnes raisons de croire que son PGA pourrait être appliqué, indépendamment de l'adaptation du PDCn à la LAT. Or, c'est au moment de ratifier les plans de quartier présentés en 2017 que l'Etat a informé la commune que la 4<sup>ème</sup> adaptation du PDCn aurait en réalité un impact sur le développement de notre commune.

A ce stade, la Municipalité a pris contact avec un Conseil juridique et associé son bureau d'urbanisme et le Service technique communal afin de pouvoir définir une orientation dans sa stratégie de développement de la commune. Il en est ressorti qu'il était nécessaire de s'entendre avec l'Etat plutôt que d'entrer dans un conflit dont l'issue aurait été très incertaine et qui aurait eu pour effet de bloquer à long terme la délivrance de tout permis de construire.

En janvier 2018, une délégation de la Municipalité a rencontré Mme de Quattro, cheffe du Département du territoire et de l'environnement (DTE) dans le but de trouver les solutions nécessaires pour planifier le développement de Cossonay dans le respect des législations en vigueur. Ces négociations ont abouti à la signature d'un protocole d'accord ratifié par les deux parties en mai 2018.

Cet accord prévoit :

- La ratification du plan de quartier « la Condémine-Stand » dès la signature du protocole d'accord ;

- La ratification du plan de quartier « Chien-Bœuf Sud » dès l'approbation de la zone réservée d'un plan de zone réservée et son règlement par le Conseil communal.

Cette négociation respecte le vœu d'une partie Conseil communal exprimé le 24 août 2017 lors de la discussion sur le préavis relatif à l'adoption du plan de quartier Chien-Bœuf Sud. En effet, la Municipalité aurait trouvé plus logique de proposer à l'Etat de réaliser ce plan de quartier avant celui de la Condémine-Stand pour créer le lien entre le quartier de Chien-Bœuf et le centre de la localité et assurer le réaménagement de la route de Morges. Néanmoins, elle a négocié l'accord précité avec l'Etat en tenant compte de l'avis du Conseil.

### **3 Développement de la commune : vision de la Municipalité**

Dans son programme de législature, en terme d'aménagement du territoire, la Municipalité s'est donnée comme objectif prioritaire de mettre en œuvre le plan général d'affectation (PGA) adopté en mai 2014 par le développement des plans partiels d'affectation et plans de quartier.

Cet objectif représente une partie des buts qu'elle s'est fixés. En effet, en parallèle de la mise en œuvre du PGA, de nombreux autres projets ont vu le jour ou sont en devenir à Cossonay pour assurer un développement harmonieux de la Commune :

- Construction de logements protégés sur une parcelle communale valorisée par un droit distinct et permanent de superficie ;
- Construction de logements à loyers modérés sur une parcelle communale valorisée par un droit distinct et permanent de superficie ;
- Construction d'un complexe scolaire intercommunal avec piscine sur une parcelle communale régie par un droit distinct et permanent de superficie et structures destinées à la petite enfance et à l'accueil parascolaire ;
- Projet de construction d'un établissement médico-social (EMS) sur une parcelle communale valorisée par un droit distinct et permanent de superficie ;
- Conservation et amélioration de l'offre en terme de transports publics : construction de la gare routière à la route de Morges, suivie de la seconde phase des travaux pour la réfection du funiculaire – changement des cabines, transformation des stations supérieure et inférieure et donc augmentation de la capacité et de la cadence ; pérennisation de l'offre du bus TRUC et transfert de la ligne dans le bassin des transports régionaux ; modernisation de la gare CFF de Cossonay-Penthalaz, report des transports scolaires sur les transports publics existants et amélioration de ces lignes par ce biais.
- Travaux de mise en œuvre du Plan général d'évacuation des eaux (PGEE).
- *Etc.*

Pour atteindre ses buts et assurer toutes les autres tâches qui lui sont confiées en bonne intelligence, un exécutif se doit de choisir une politique cohérente. Dans ce sens, les Autorités ont tout intérêt à maîtriser le développement d'une localité. Ceci découle d'ailleurs de la volonté exprimée par le peuple et traduite par la législation fédérale puis cantonale en matière d'aménagement du territoire.

Il semble également important de souligner un autre but majeur dans une planification en terme d'aménagement du territoire. A l'heure où les questions liées au développement durable et au climat sont particulièrement d'actualité, les Autorités doivent également assumer la

responsabilité d'une densification contrôlée sous un angle plus écologique. Pour Cossonay, les plans de quartier en développement au centre de la localité, dont le PQ « Chien-Bœuf Sud » qui assurera la liaison du quartier du même nom avec le centre de la localité, revêt une grande importance. En effet, il semble difficile de justifier de réaliser des investissements conséquents pour maintenir, améliorer ou créer la desserte en matière de transports publics et mobilité douce en maintenant une politique de valorisation des parcelles éparses.

Par leurs échelles, les plans de quartier permettent une conception d'ensemble de grande qualité pour les espaces extérieurs, qu'ils soient privés ou publics. Ils sont particulièrement adéquats dans l'optimisation des économies énergétiques et permettent de réaliser concrètement l'objectif d'une densification de qualité des zones à bâtir prévus par la LAT et le PDCn.

C'est pourquoi la Municipalité a négocié la possibilité de réaliser l'ensemble des plans de quartier votés par le Conseil communal moyennant la mise en place d'un plan de zone réservée.

#### **4 Définition de la zone réservée / périmètre de la zone réservée**

##### **Qu'est-ce qu'une zone réservée ?**

Un périmètre dans lequel la zone d'habitation et mixte de la Commune est rendue provisoirement inconstructible (au maximum 5 à 8 ans). Les parcelles concernées sont ainsi momentanément mises « sous cloche ». On parle aussi de parcelles « gelées ».

##### **Quels sont les objectifs d'une zone réservée ?**

Limitier et orienter l'accroissement démographique et permettre la mise en conformité du PGA avec les législations et les planifications de rang supérieur (LAT2, PDCn4) avec les objectifs suivants :

- Rendre **provisoirement** inconstructible une partie de la zone d'habitation et mixte de la commune au sein du périmètre de centre régional, afin de limiter et d'orienter la croissance démographique selon les dispositions de la mesure A11 du PDCn4 pour les communes dans les 15 ans à venir.
- Assurer la faisabilité du redimensionnement de la zone à bâtir dans le cadre de la future révision partielle du PGA afin de répondre aux exigences fixées par l'article 15 de la LAT et le PDCn4.

A terme, la réalisation de ce plan doit permettre à la Commune de faire correspondre, au mieux, la capacité d'accueil de sa zone d'habitation et mixte avec la croissance démographique maximale admise par les planifications supérieures.

##### **Périmètre de la zone réservée ?**

La définition d'une zone doit être cohérente et définie selon des critères objectifs. Elle peut comprendre soit la totalité d'un secteur, soit des parcelles non bâties d'un secteur. Pour ces raisons, la Municipalité a pris la décision de proposer de limiter le périmètre de la zone réservée aux parcelles situées dans le périmètre de centre régional, et qui répondent

directement au surdimensionnement mis en évidence dans le bilan des réserves. Conformément à la demande du Canton, les terrains situés hors du périmètre du centre ne sont pas concernés.

Dans le cadre de ce périmètre, les critères suivants ont été pris en compte :

- Zone concernée : périmètre du centre.
- Parcelles hors du territoire urbanisé.
- Parcelles dont le solde de potentiel constructible est supérieur à 500 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher.
- Plans de quartier adoptés par le Conseil : exclus de la zone réservée.
- Plans de quartier non présentés au Conseil : pourraient être abandonnés ou repoussés à longue échéance (Route de La Sarraz, Route de Morges Sud).

Les raisons pour lesquelles ces parcelles ont été retenues sont :

- Ces secteurs contiennent des réserves importantes en zone à bâtir, notamment parcelles non bâties ou partiellement bâties dans le bilan des réserves.
- Certaines parcelles appartiennent à la commune, ce qui démontre une volonté de la Municipalité d'exemplarité et de participation à l'effort collectif.
- Plusieurs parcelles constituent des planifications non engagées.

Le périmètre de la zone réservée est visible sur le plan annexé au présent préavis (annexe n° 1).

## **5 Règles de construction applicables à la zone réservée**

La zone réservée fait l'objet d'un règlement spécifique qui fixe les règles en matière de construction et de rénovation de bâtiments existants dans les zones faisant partie du périmètre défini. Pour toutes les parcelles se trouvant en dehors dudit périmètre, le PGA continue à s'appliquer sans changement.

Le règlement de la zone réservée est joint au présent préavis (annexe n° 2).

De manière générale, tout projet de construction, rénovation, réaménagement, agrandissement visant la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ne sera plus autorisé durant cette période temporaire. Par contre, tout projet de construction, rénovation, réaménagement, agrandissement ne générant pas de logement supplémentaire pourra être soumis à la Municipalité en vue de son analyse, pour autant qu'il n'augmente pas les surfaces habitables affectées au logement de manière disproportionnée (article 3 du règlement du plan de zone réservée). Enfin, les projets tels que mur de soutènement, place de stationnement, ouvrage technique accessoire, construction de minime importance (couvert à véhicules, cabanon de

jardin, réduit à outils, petite adjonction, etc.) pourront être soumis à la Municipalité en vue de leur analyse.

## **6 Constitution du dossier de planification**

La démarche de planification engagée par la Municipalité a été soutenue par un Conseil juridique en la personne de Me Jacques Haldy, avocat ainsi que par le bureau Urbaplan à Lausanne.

Le dossier présenté à l'enquête publique comprend :

- Les plan et règlement de la zone réservée qui doivent faire l'objet d'une décision de votre Conseil et de l'Autorité cantonale compétente qui décide de sa mise en vigueur (annexes n° 1 et 2) ;
- Le rapport établi conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (rapport 47 OAT ; disponible sur le site Internet communal [www.cossonay.ch](http://www.cossonay.ch), onglet documents – préavis municipaux et rapports).

## **7 Procédure et prochaines étapes**

### Procédure et communication

La procédure de préparation et légalisation d'un plan de zone réservée est régie par la LATC (article 36 ss).

Conformément aux dispositions prévues par la loi, un avis officiel annonçant le projet d'instaurer un plan de zone réservée et la révision partielle du PGA a été publié dans la Feuille des avis officiels (FAO) et aux piliers publics le 1<sup>er</sup> juin 2018. Au même moment, un communiqué destiné à informer l'ensemble de la population a été diffusé par voie de presse.

Parallèlement, les propriétaires fonciers ont tous été contactés personnellement pour les informer de la démarche en cours. Ils ont été conviés à une séance d'information le 7 mai 2018.

En outre, présentation a été faite en primeur au Conseil communal lors de sa séance du 16 avril 2018.

Quant au projet de plan de zone réservée, après plusieurs allers-retours dans les services de l'Etat pour examen préalable, il a été soumis à l'enquête publique du 27 novembre 2018 au 11 janvier 2019. A nouveau, l'ensemble des propriétaires fonciers ont été contactés personnellement par lettre recommandée pour les informer que le dossier était présenté à l'enquête publique.

### Suite de l'enquête publique / oppositions



Le projet de plan de zone réservée a fait l'objet de 6 oppositions et 1 remarque. Tous les opposants ont été reçus individuellement par la Municipalité afin d'être entendus et d'obtenir les réponses à leurs questions. A l'issue de ces rencontres, chacun a disposé d'un délai de réflexion pour retirer ou maintenir son opposition. A l'issue de ce délai, toutes les oppositions et la remarque formulées pendant l'enquête publique ont été maintenues. Elles sont donc présentées en résumé ci-après.

Opposition : Mme et M. Martine et Sébastien Del Basso (parcelle 248)

Motifs :

1. La parcelle n° 248 est située en zone d'habitation de moyenne densité, déjà équipée et partiellement construite (proportionnalité).
2. Un contrat de vente conditionnelle pour « l'immeuble » est en cours.

Demandes :

3. Informer sur la durée de cette mesure provisoire.
4. Indemniser pour l'expropriation.

Réponses de la Municipalité :

1. *La parcelle n° 248 fait partie d'un secteur à traiter par planification de détail (PPA/PQ). Bien que les constructions existantes bénéficient de la situation acquise, toute nouvelle construction ne saurait être admise en l'état sans planification de détail en vigueur. Aujourd'hui, avec l'état du surdimensionnement de la Commune, aucune nouvelle planification supplémentaire ne pourrait être approuvée par le Canton. Pour la suite, les modalités d'affectation et de construction des parcelles du territoire communal feront l'objet d'une révision partielle du PGA. Veuillez également noter que la zone réservée ne supprime pas des droits à bâtir, mais les suspend temporairement.*
2. *Les constructions existantes bénéficient de la situation acquise. Les droits à bâtir restants entrant dans les réserves sont temporairement inexploitable, mais ne sont pas supprimés par la présente zone réservée.*
3. *Comme mentionné à l'art. 4 du règlement de la zone réservée de Cossonay et conformément à l'art. 46 LATC, la zone réservée dure 5 ans à compter de l'approbation par le Département. Elle est toutefois prolongeable 3 ans si nécessaire. Cependant, pour la Municipalité, l'enjeu est de réduire la période "zone réservée" au minimum en la remplaçant rapidement par la révision partielle du PGA à venir.*
4. *Le redimensionnement de la zone à bâtir constitue un intérêt public prépondérant conforme à la définition de l'art. 36 CST concernant la restriction d'un droit fondamental. En outre, le caractère temporaire de la zone réservée (art. 46, al. 1 LATC) ne paraît pas constituer une atteinte suffisamment grave au droit de la propriété pour justifier une indemnisation. Il est toutefois à noter que c'est dans le cadre de la révision partielle du PGA à venir que les propriétaires pourront, après*

*l'approbation dudit PGA révisé, demander une indemnité pour expropriation matérielle en sollicitant le tribunal d'expropriation.*

Opposition : Mme Valia Del Basso (parcelle 248)

Motif :

Également membre de l'hoirie concernée par la succession de la parcelle 248, Madame Valia Del Basso se joint au recours formulé par Madame Martine et Monsieur Sébastien Del Basso.

Réponse de la Municipalité :

Voir réponses à Madame Martine et Monsieur Sébastien Del Basso.

Opposition : M. Pascal Egger (parcelle 472)

Motifs :

1. La parcelle n° 472 est située en zone de faible densité et son propriétaire n'exclut pas de la vendre dans les prochaines années. La mise en zone réservée lui est ainsi préjudiciable. Le préjudice semble d'autant plus injuste au propriétaire qu'il a investi dans la rénovation du bâti en Vieille Ville et qu'il espérait une reconnaissance de la Commune.
2. Le choix des parcelles mises en zone réservée est arbitraire et concerne les grandes propriétés.

Demande :

3. Organiser une séance de conciliation conformément à l'article 40 LATC.

Réponses de la Municipalité :

1. *Les constructions existantes bénéficient de la situation acquise. Les droits à bâtir restants (réserves) sont temporairement inexploitable, mais ne sont pas supprimés par la présente zone réservée. Il est toutefois à noter que c'est dans le cadre de la révision partielle du PGA à venir que l'affectation et la constructibilité des parcelles du territoire communal seront déterminées pour les 15 prochaines années.*
2. *L'étendue de la zone réservée est dimensionnée pour correspondre au surdimensionnement figurant dans le bilan des réserves. Le choix des parcelles légalisées en zone réservée est justifié dans le chapitre 4.1.1 du rapport 47 OAT. Les parcelles concernées contiennent des réserves importantes en zone à bâtir, notamment les parcelles non bâties ou partiellement bâties identifiées dans le BDR. C'est ainsi que les parcelles de grande taille sont particulièrement concernées par la mesure. En outre, il est à relever que certaines appartiennent à la Commune, ce qui démontre une volonté municipale d'exemplarité et de participation à l'effort collectif.*
3. *Une séance de conciliation a été organisée.*

Opposition : Mme et M. Evelyne et Raymond Morel (parcelle 477)

Motifs :

1. La parcelle n° 477 abrite une construction datant de 1926 qui n'a jamais été rénovée et devrait faire l'objet d'une démolition-reconstruction au profit d'une densité plus forte.

Demande :

2. Informer sur la raison de l'absence de zone réservée sur le PQ « Chien-Boeuf Sud ».

Réponses de la Municipalité :

1. *La légalisation de la zone réservée est justifiée par le surdimensionnement de la zone à bâtir de Cossonay mis en évidence dans le bilan des réserves établi sous le régime de la quatrième révision du PDCn. Comme décrit au chapitre 4.1.1 du rapport 47 OAT, la zone réservée est établie sur des parcelles « non bâties ou partiellement bâties contenant une réserve équivalente à plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante (SPd) ». La zone réservée vise ainsi à empêcher temporairement (art. 46, al.1 LATC) la construction de nouveaux logements permettant l'accueil d'un nombre important de nouveaux habitants. Parallèlement à la zone réservée, les modalités d'affectation et de construction des parcelles du territoire communal feront l'objet de la révision partielle du PGA à venir.*
2. *Le PQ « Chien-Boeuf Sud » est une planification engagée. Il a été adopté par le Conseil communal le 24 août 2017. L'examen de sa conformité à la mesure A11 de la 4e adaptation du PDCn par le Département est suspendu à l'adoption de la zone réservée par le Conseil communal.*

Opposition : MM. Jean-Claude et Pascal Maillefer (parcelle 552)

Motifs :

1. En vue des efforts de redimensionnement requis par le Canton à la Commune de Cossonay, la mise en zone réservée vise à anticiper le déclassement des parcelles concernées (proportionnalité).
2. La parcelle 552 est située en zone d'habitation de faible densité et sa légalisation en zone réservée ne respecte pas les directives du SDT (fiche technique, 17.01.16). Elle est isolée vis-à-vis d'autres parcelles classées en zone réservée et bâtie.
3. De plus, il existe à proximité une parcelle colloquée en zone à bâtir et libre de constructions (PQ « La Condémine-Stand », approuvé en mai 2018) (égalité de traitement) qui n'est pas concernée par la zone réservée.
4. Il existe des zones à bâtir libres de construction en dehors du centre régional de Cossonay qui ne sont pas concernées par le classement en zone réservée (principe de l'AT comme le « développement vers l'intérieur »).

5. Le PGA en vigueur a été approuvé en 2014 alors que la modification de la LAT était approuvée et les changements à venir connus. Son entrée en vigueur est postérieure (de 16 jours !) à l'entrée en vigueur de la révision de la LAT (stabilité des plans).

Demande :

6. Le classement de la parcelle 552 en zone réservée constitue une situation d'expropriation matérielle et donne droit à une indemnisation (art. 71 LATC).

Réponses de la Municipalité :

1. *La légalisation de la zone réservée est justifiée par le surdimensionnement de la zone à bâtir de Cossonay mis en évidence dans le bilan des réserves établi conformément à la quatrième révision du PDCn. Comme établi au chapitre 4.1.1 du rapport 47 OAT, la zone réservée définit des parcelles « non bâties ou partiellement bâties contenant une réserve équivalente à plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante (SPd) ». La zone réservée vise ainsi à empêcher temporairement la construction de nouveaux logements permettant l'accueil d'un nombre important de nouveaux habitants. Parallèlement, les modalités d'affectation et de construction des parcelles du territoire communal feront l'objet d'une révision partielle du PGA à venir.*
2. *L'art. 27 LAT qui définit les zones réservées les qualifie de « territoires exactement délimités », mais n'impose pas de continuité entre elles. Dans le cas d'un périmètre ciblé sur des portions du territoire communal, la fiche d'application « Mesures conservatoires (zone réservée) » publiée par le SDT (version septembre 2018) demande que le choix de parcelles soit justifié. Le choix de la Commune de Cossonay est justifié dans l'article 4.1.1 du rapport 47 OAT. Les parcelles concernées contiennent des réserves importantes en zone à bâtir, notamment les parcelles non bâties ou partiellement bâties identifiées dans le BDR ; certaines sont des parcelles appartenant à la Commune, ce qui démontre une volonté municipale d'exemplarité et de participation à l'effort collectif.*
3. *Le PQ « Condémine-Stand » est une planification qui vient d'être approuvée par le Département. Elle ne peut, en l'état, être remise en question.*
4. *Suite à la volonté de la LAT de limiter la croissance de l'urbanisation, la quatrième révision du PDCn a fixé un taux de croissance de 1,7 % (anciennement sans limite de croissance) pour les centres régionaux à l'instar de Cossonay. La zone à bâtir du centre régional de Cossonay est maintenant surdimensionnée de 855 habitants. Pour répondre à la demande du PDCn4 et selon les indications du Canton, la Municipalité a centré sa recherche pour définir les parcelles soumises à la zone réservée uniquement au sein de son périmètre de centre régional.*
5. *La quatrième adaptation du PDCn est une modification notable des planifications supérieures qui justifie et même impose la zone réservée et la révision partielle du PGA à venir.*
6. *Le redimensionnement de la zone à bâtir constitue un intérêt public prépondérant conforme à la définition de l'art. 36 CST concernant la restriction d'un droit fondamental. L'article 71 LATC ne saurait ainsi s'appliquer. En outre, le caractère temporaire de la zone réservée (art. 46, al. 1 LATC) ne paraît pas constituer une atteinte suffisamment grave au droit de la propriété pour justifier d'une*

*indemnisation. Il est toutefois à noter que c'est dans le cadre de la révision partielle du PGA à venir que les propriétaires pourront, après l'approbation dudit PGA révisé, demander une indemnité pour expropriation matérielle en sollicitant le tribunal d'expropriation.*

Opposition : Mme Cécile Rosset (parcelle 863)

Motif :

1. La parcelle n° 863 est située en zone d'habitation de faible densité déjà équipée et construite. Elle est libre de construction et au cœur d'une zone équipée et construite (proportionnalité).

Réponses de la Municipalité :

1. *La légalisation d'une zone réservée est justifiée par le surdimensionnement de la zone à bâtir de Cossonay mis en évidence dans le bilan des réserves établi par la quatrième révision du PDCn. Elle est dimensionnée pour correspondre au surdimensionnement figurant dans le bilan des réserves. Comme établi au chapitre 4.1.1 du rapport 47 OAT, la zone réservée est établie sur des parcelles « non bâties ou partiellement bâties contenant une réserve équivalente à plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante (SPd) ». La zone réservée vise ainsi à empêcher temporairement (art. 46, al. 1 LATC) la construction de nouveaux logements permettant l'accueil d'un nombre important de nouveaux habitants. Quant aux constructions existantes, elles restent au bénéfice de droits acquis, les constructions nouvelles et les transformations envisageables étant définies dans le règlement du plan de zone réservée. En parallèle, les futures modalités d'affectation et de construction feront l'objet de la révision partielle du PGA. C'est ladite révision partielle du PGA qui déterminera l'affectation et la constructibilité définitive de la parcelle n° 863 notamment.*

Remarque : M. Thomas Schlatter (n'est pas propriétaire d'une parcelle concernée)

Motifs :

1. La zone réservée mise à l'enquête ne possède pas de continuité et entraîne un « morcellement » de la zone à bâtir.
2. La parcelle 1340 concernée par le PQ « Chien-Bœuf Sud » est libre de construction et non concernée par la zone réservée (égalité de traitement).
3. Les parcelles 1324 et 605 sont construites, mais concernées par le classement en zone réservée.
4. De nouveaux bâtiments ne figurent pas sur le fond de plan mis à l'enquête (p. ex. parcelle 1301).  
Des travaux ont débuté sur les parcelles n° 415/416 concernées par la zone réservée.

Demandes :

5. Informer sur le PQ « Chien-Boeuf Sud ».
6. L'état d'avancement des périmètres PPA/PQ en p. 10 du rapport OAT 47 est-il correct ?
7. Informer sur les compensations des terrains agricoles impactés par le développement passé ou futur de la Commune de Cossonay.
8. Sur le plan du territoire urbanisé en annexe du rapport explicatif, le LANDI ne figure pas.

Réponses de la Municipalité :

1. *L'art. 27 LAT qui définit les zones réservées les qualifie de « territoires exactement délimités », mais n'impose pas de continuité entre elles. Dans le cas d'un périmètre ciblé sur des portions du territoire communal, la fiche d'application « Mesures conservatoires (zone réservée) » publiée par le SDT demande que le choix de parcelles soit justifié. Le choix de la Commune de Cossonay est justifié dans le chapitre 4.1.1 du rapport 47 OAT. Les parcelles concernées contiennent des réserves importantes en zone à bâtir, notamment les parcelles non bâties ou partiellement bâties identifiées dans le BDR ; certaines sont des parcelles appartenant à la Commune, ce qui démontre une volonté municipale d'exemplarité et de participation à l'effort collectif.*
2. *Le PQ « Chien-Boeuf Sud » est une planification engagée. Il a été adopté par le Conseil communal le 24 août 2017. L'examen de sa conformité à la mesure A11 de la 4e adaptation du PDCn par le Département est suspendu à l'adoption de la zone réservée par le Conseil communal.*
3. *Sur les parcelles déjà bâties citées, les permis de construire sont délivrés, mais pas les permis d'habiter. Conformément à la directive cantonale ad hoc, seule la délivrance de ces derniers permet de les supprimer au bilan des réserves, car ils sont coordonnés à l'arrivée de nouveaux habitants. Ceci, car un permis de construire délivré devient caduc après 2 ans s'il n'est pas utilisé. La réserve serait donc toujours effective dans le cas où la construction autorisée ne serait pas réalisée. La zone réservée n'a pour effet que de restreindre d'éventuelles nouvelles constructions supplémentaires.*
4. *Le fond de plan date du 27 avril 2018. Les bâtiments qui ont été cadastrés après ne sont, de ce fait, pas représentés. À noter aussi que la zone réservée est établie pour bloquer l'arrivée de nouveaux habitants sur certaines parcelles de la commune. Dès lors, seules les parcelles en zone d'habitation et mixtes sont comprises dans la zone réservée.*
5. *Pour les parcelles citées, les permis de construire sont délivrés, mais pas les permis d'habiter. Conformément à la directive cantonale ad hoc, seule la délivrance de ces derniers permet de supprimer les réserves, car ils sont coordonnés à l'arrivée de nouveaux habitants. Ceci, car un permis de construire délivré devient caduc après 2 ans si inutilisé. La réserve sera donc toujours effective.*
6. Cf. (2)

7. *L'état d'avancement est à jour hormis pour le PQ « Condémine-Stand » qui a été approuvé par le Département depuis la mise à l'enquête publique du plan de zone réservée.*
8. *La zone réservée ne touche pas la zone agricole puisqu'elle vise à suspendre temporairement et uniquement la constructibilité des secteurs en zone d'habitation et mixte pris en compte dans le bilan des réserves (art. 46, al.1 LATC).*
9. *Le fond de plan date du 27 avril 2018. Les bâtiments qui ont été cadastrés après ne sont, de ce fait, pas représentés.*

Suite de la procédure :

En cas d'amendement du Conseil communal, de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection, la procédure de l'art. 42 al 3 LATC doit être suivie. En conséquence, le Conseil ne pourra adopter le plan, règlement et amendement(s) qu'une fois les résultats de l'enquête complémentaire connus.

En revanche, si le vote du Conseil est positif, le dernier plan de quartier (PQ « Chien Boeuf Sud ») adopté par le Conseil communal et transmis pour l'approbation par le Canton pourra suivre sa procédure.

Pour précision, les voies de recours contre l'éventuelle décision du Conseil communal de lever les oppositions et remarque s'ouvriront à réception de la notification de la décision du Département du territoire et de l'environnement (DTE). Les éventuels recours seront traités directement par le Tribunal cantonal.

A la suite de la ratification de la décision du Conseil communal par l'Etat, la Municipalité commencera ses travaux de modification partielle de son plan général d'affectation (automne 2019).

## **8 Conclusions**

La Municipalité tient à rappeler que la mise en place d'une zone réservée constitue une mesure provisoire. C'est dans le cadre du réexamen du PGA que l'impact de l'entier des mesures qui seront prises sera déterminé. A ce stade, il suffit que la mesure provisoire s'inscrive, respectivement se justifie à la lumière des dispositions légales applicables, ce qui est le cas.

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 02/2019, relatif à la légalisation de la zone réservée et règlement associé ;
- 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 :

- De lever les oppositions de Mme et M. Martine et Sébastien Del Basso, Mme Valia Del Basso, M. Pascal Egger, Mme et M. Evelyne et Raymond Morel, MM. Jean-Claude et Pascal Maillefer, Mme Cécile Rosset selon les projets de réponse proposés et d'accepter la réponse à la remarque de M. Thomas Schlatter, pour autant qu'elles soient recevables ;
- D'adopter le plan et le règlement de la zone réservée ;
- D'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives et judiciaires nécessaires à l'avancement de ce dossier.

#### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

L.S.

G. Rime

T. Zito

Annexes :            plan (annexe n° 1)  
                              règlement (annexe n° 2)  
                              lexique (annexe n° 3)

Délégués municipaux : M. Georges Rime, Syndic  
                                  Mme Nicole Baudet, Municipale

Proposition de rencontre avec la Commission chargée d'étudier ce préavis le 9 mai 2019 à 18h00, bâtiment administratif, salle de Municipalité.



# ZONE RESERVEE

0 m 150 m ECHELLE 1:5'000

ENQUETE PUBLIQUE

<b>1</b>	<b>2</b>
Approuvé par la Municipalité de Cossonay dans la séance du : <u>19 novembre 2018</u>	Soumis à l'enquête publique du : <u>27 novembre 2018</u> au : <u>11 janvier 2019</u>

Le Syndic : \_\_\_\_\_ Le Secrétaire : \_\_\_\_\_ Le Syndic : \_\_\_\_\_ Le Secrétaire : \_\_\_\_\_

<b>3</b>	<b>4</b>
Adopté par le Conseil communal dans la séance du : _____	Approuvé préalablement par le Département compétent le : _____

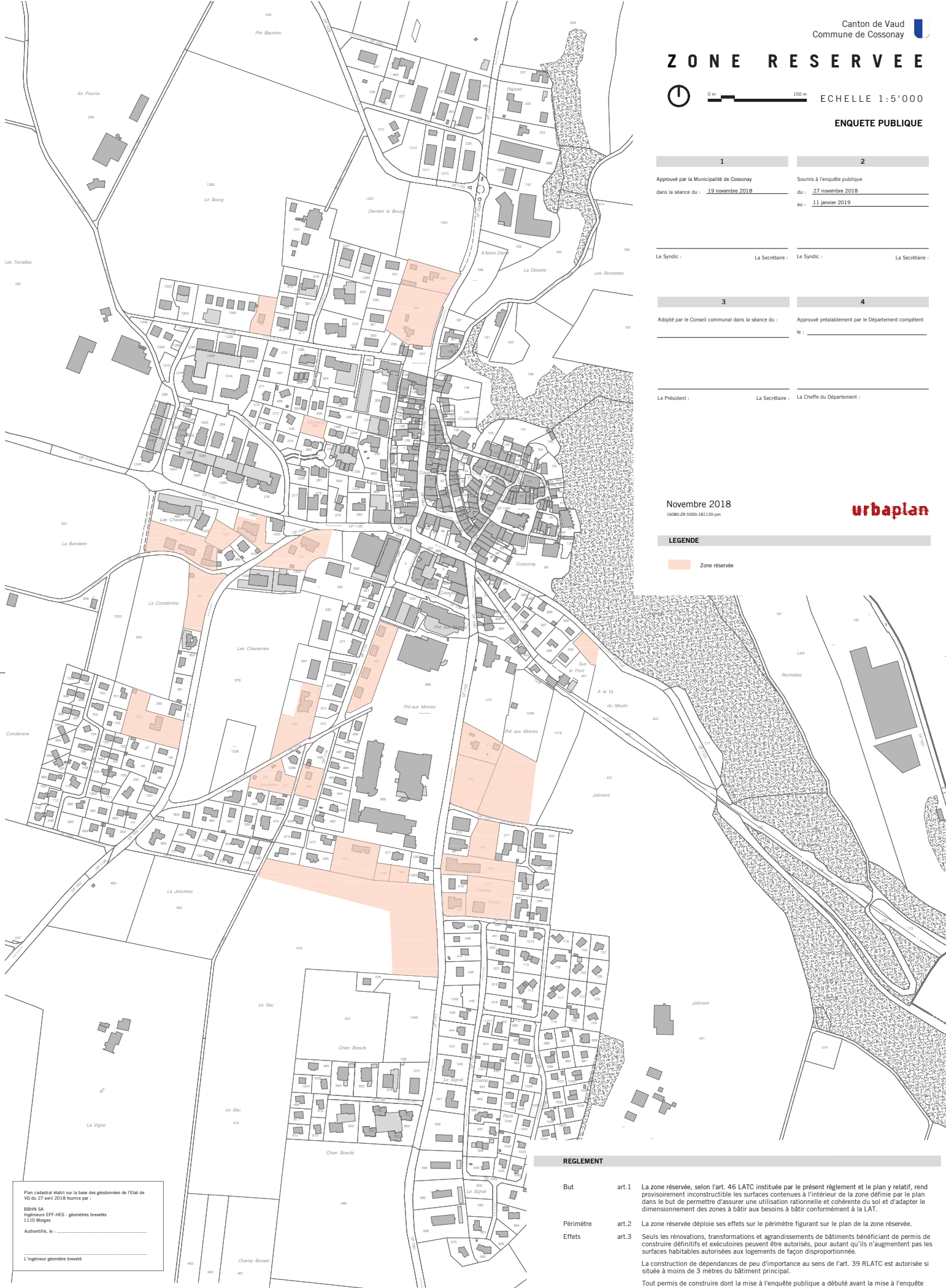
Le Président : \_\_\_\_\_ Le Secrétaire : \_\_\_\_\_ La Cheffe du Département : \_\_\_\_\_

Novembre 2018  
16080.ZR-5000.181120.jm

**urbaplan**

**LEGENDE**

Zone réservée



**REGLEMENT**

- |   |  |
|---|--|
| <b>But</b>                                  | art.1 La zone réservée, selon l'art. 46 LATC instituée par le présent règlement et le plan y relatif, rend provisoirement inconstructible les surfaces contenues à l'intérieur de la zone définie par le plan dans le but de permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins à bâtir conformément à la LAT.  |
| <b>Périmètre</b>                            | art.2 La zone réservée déploie ses effets sur le périmètre figurant sur le plan de la zone réservée.   |
| <b>Effets</b>                               | art.3 Seuls les rénovations, transformations et agrandissements de bâtiments bénéficiant de permis de construire définitifs et exécutoires peuvent être autorisés, pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables autorisées aux logements de façon disproportionnée.<br><br>La construction de dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC est autorisée si située à moins de 3 mètres du bâtiment principal.<br><br>Tout permis de construire dont la mise à l'enquête publique a débuté avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée peut être délivré. |
| <b>Mise en vigueur, durée et abrogation</b> | art.4 La zone réservée est mise en vigueur par le Département compétent pour la période prévue par l'article 46 LATC, à savoir 5 ans prolongeable 3 ans. Elle abroge provisoirement toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.  |

Plan cadastral établi sur la base des géodonnées de l'Etat de VD du 27 avril 2018 fournie par :  
BBHN SA  
Ingénieurs EPF-HES - géomètres brevetés  
1110 Morges  
Authentifié, le : \_\_\_\_\_  
L'ingénieur géomètre breveté

## **Annexe 2 : règlement du plan de la zone réservée**

### **Article 1 : But**

Les parcelles, ou parties de parcelle, affectées à la zone réservée selon l'art. 46 LATC sont provisoirement inconstructibles. Cette dernière est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes fédéraux régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins à 15 ans conformément à la LAT.

### **Article 2 : Périmètre**

Les terrains compris dans la zone réservée définie en plan correspondent aux parcelles répondant aux critères définis au chapitre 4.1.1.

### **Article 3 : Effets**

Pour ne pas préteriter le développement du tissu économique ainsi que des services et équipements d'utilité (para-)publique de la commune, la zone réservée et ses dispositions limitent uniquement l'augmentation des surfaces habitables affectées au logement au sein des secteurs identifiés en plan.

À l'intérieur de ceux-ci, seuls les rénovations, transformations et agrandissements des bâtiments bénéficiant de permis de construire définitifs et exécutoires peuvent être admis en zone réservée dans la mesure où ils n'augmentent pas les surfaces habitables affectées aux logements de manière disproportionnée.

Pour juger le caractère disproportionné d'un projet de rénovation, de transformation ou d'agrandissement d'un bâtiment existant, la Municipalité pourra notamment s'appuyer sur les critères suivants :

- le rapport de proportionnalité entre le bâtiment existant et le projet envisagé,
- la grandeur respective des bâtiments existants et envisagés,
- l'apparence de l'ensemble,
- l'implantation du projet en continuité du/des bâtiment(s) existant(s),
- la conformité aux dispositions du RPGA en vigueur au moment de l'approbation de la zone réservée,
- le potentiel d'habitants supplémentaires que le projet peut accueillir.

À noter également que:

- la construction de dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39

RLATC est autorisée si situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal afin d'éviter le mitage du territoire et d'assurer une utilisation aussi rationnelle que possible du sol ;

- tout permis de construire dont la mise à l'enquête publique a débuté avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée peut être délivré. Cette mention a pour but de :
  - permettre à l'autorité communale de délivrer un permis de construire pour un projet qui a été initié de bonne foi par le propriétaire et mis à l'enquête avant l'enquête publique de la zone réservée ;
  - assurer le caractère définitif et exécutoire d'un permis de construire qui a été délivré par la Municipalité avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée et qui ferait l'objet d'un recours à la CDAP.

**Article 4 : Mise en vigueur, durée et abrogation**

Conformément à l'art. 46 LATC, la zone réservée est mise en vigueur par le Département compétent pour une durée de 5 ans et peut être prolongée de 3 ans si nécessaire. Toutefois, elle est applicable dès l'enquête publique conformément à l'art. 49 LATC. Une fois ce délai (5 à 8 ans) dépassé, la présente zone réservée est abrogée tacitement et les dispositions des planifications communales s'appliquent à nouveau si aucune autre disposition n'est entrée en vigueur dans l'intervalle.

Cossonay, le 29 avril 2019/taz

### **Annexe 3 : lexique**

BDR	Bilan des réserves
CST	Constitution
DTE	Département du territoire et de l'environnement
EMS	Etablissement médico-social
FAO	Feuille des avis officiels
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
PDCn	Plan directeur cantonal
PGA	Plan général d'affectation
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
PPA	Plan partiel d'affectation
PQ	Plan de quartier
SDT	Service du développement territorial
SPd	Surface de plancher déterminante
TRUC	Transport régional urbain de Cossonay

Cossonay, le 29 avril 2019/taz