

AU CONSEIL COMMUNAL DE COSSONAY

Cossonay, 28 mai 2019

Rapport de la Commission chargée d'étudier le préavis municipal no 02/2019 relatif au à l'adoption d'un plan de zone réservée et règlement associé

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Au vu de la complexité du préavis, de ses enjeux et des sollicitations que nous avons reçues, la Commission s'est réunie à plusieurs reprises selon le planning indiqué ci-dessous ;

- Le 9 mai 2019 en présence de Monsieur Georges Rime, Syndic, Madame Nicole Baudet, Municipale en charge du dossier, Maître Jacques Haldy, Avocat mandaté par la municipalité et Monsieur Laurent Olivier de la société Urbaplan.
- Le 14 mai 2019 uniquement la commission
- Le 16 mai 2019 en présence de MM. Morel, suite à une demande de rencontre par mail
- Le 20 mai 2019 en présence de Monsieur Georges Rime, Syndic, Madame Nicole Baudet, Municipale en charge du dossier
- Le 27 mai uniquement la commission

Nous remercions toutes ces personnes pour l'ensemble des informations complémentaires fournies et les discussions approfondies sur le sujet.

Généralités et rappels

Suite à la 4^{ème} révision du Plan Directeur Cantonal (PDCn), et plus particulièrement sa mesure A11, la zone à bâtir du centre de Cossonay est surdimensionnée de 42'850 m² de surface de plancher. (857 habitants x 50 m²)

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.

La validation finale par le Canton d'un nouveau PGA devrait prendre plusieurs années. Dans l'attente de cette échéance et selon la possibilité offerte par l'article 46 de la LATC, la municipalité a choisi d'établir une zone réservée.

Ce plan de zone réservée est le fruit d'un protocole d'accord ratifié en mai 2018 par Mme de Quattro, cheffe du Département du territoire et de l'environnement (DTE), et une délégation de la Municipalité.

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 du plan de zone réservée et son règlement par le Conseil communal

Pour information, aujourd'hui environ $\frac{3}{4}$ des communes vaudoises sont surdimensionnées.

Les communes dites surdimensionnées qui ne procéderaient pas à cette révision se verraient imposer une zone réservée cantonale permettant à l'Etat de reprendre à la commune la gestion de tous les dossiers d'aménagement de son territoire.

Dans l'attente de cette révision et pour éviter ce qui pourrait s'apparenter à une « mise sous tutelle » les communes doivent établir un plan de zone réservée permettant de compenser leur surdimensionnement.

Aussitôt que la révision du PGA est validée par le Canton, celui-ci est immédiatement applicable et remplace le plan de zone réservée.

Quelques dates et définitions importantes

- 1^{er} mai 2014 – Entrée en vigueur de la LAT fédérale révisée (Loi sur l'Aménagement du Territoire)
 - Les cantons ont 5 ans à partir du 15 juin 2012 pour réviser leur PDCn (Plan Directeur Cantonal). Celui du Canton de Vaud date de 2008
- 16 mai 2014 – Le PGA de Cossonay est légalisé par le Département du Territoire et de l'Environnement (DTE)
 - Avec ce PGA le mode de calcul des habitants dans le bilan des zones à bâtir indique que la commune n'est pas surdimensionnée
- 20 juin 2017 – Le Grand Conseil a adopté la 4^{ème} adaptation du Plan Directeur Cantonal (PDCn)
 - Le plan directeur cantonal définit la stratégie d'aménagement du canton et les mesures de mise en œuvre
- 31 janvier 2018 – La Confédération approuve le PDCn vaudois révisé
 - Dès cet instant le nouveau mode de calcul du bilan des zones à bâtir est appliqué. Basé sur l'année de référence (31 décembre 2015) le nouveau bilan démontre que la commune de Cossonay est surdimensionnée de 857 habitants
- 1^{er} septembre 2018 - Entrée en vigueur de la Loi sur l'Aménagement du Territoire et des constructions (LATC) vaudoise
 - La loi a pour but d'organiser l'aménagement du territoire cantonal ainsi que l'utilisation judicieuse et mesurée du sol, dans le respect du principe de subsidiarité, conformément aux buts et principes des articles 1 et 3 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT)

Dimensionnement de la zone à bâtir

La convention entre le canton et notre commune ne porte que sur la zone "centre".

Bien que également surdimensionnée (+ 300 habitants selon le bilan de dimensionnement du 31.12.2016) la zone hors centre n'est pas concernée par le présent préavis.

Les éléments permettant d'effectuer le calcul du dimensionnement de notre zone à bâtir sont les suivants :

| Calcul du bilan de la zone à bâtir pour le centre | | |
|---|-----------------------------|-------------|
| Habitants au 31 décembre 2015 | Année de référence | 2805 |
| Habitants 31 décembre 2016 | Année du bilan | 2807 |
| Croissance annuelle en % | Selon la mesure A11 | 1.7 |
| Possibilité de développement, selon mesure A11 | 21 ans x 1.7 % | 1001 |
| Habitants au 31 décembre 2036, selon mesure A11 | Maximum autorisé | 3806 |
| Notre besoin au moment du bilan, selon mesure A11 | 31.12.2016 au 31.12.2036 | 999 |
| Notre capacité d'accueil au 31 décembre 2016 | Calcul selon notre PGA 2014 | 1856 |
| Notre surdimensionnement aujourd'hui | 1856 - 999 | 857 |

Tableaux de répartition des compensations du surdimensionnement selon les types de parcelles :

Parcelles éparses avec un potentiel de plus de 500 m2 de SPd

| Numéro | Surface (m2) | Permis de construire | Potentiel (SPd) | Habitants | Remarque |
|--|--------------|----------------------|-----------------|------------|--------------------|
| 364 (+ancienne 365) | 3446 | PC délivré | 2904 | 58 | |
| 367 | 4343 | PC délivré | 1720 | 34 | |
| 371 | 3985 | non | 2152 | 43 | |
| 414 | 3344 | PC délivré | 891 | 18 | |
| 417 | 4275 | non | 2739 | 55 | |
| 419 | 2259 | non | 1626 | 33 | |
| 472 | 3710 | non | 1035 | 21 | |
| 552 | 4538 | non | 1327 | 27 | |
| 605 | 4159 | non | 1104 | 22 | |
| 1321 | 1413 | non | 1017 | 20 | |
| 1322 | 1893 | PC délivré | 1609 | 32 | |
| 1324 et 1346 | 1292 | PC délivré | 646 | 13 | |
| 460 | 1646 | non | 518 | 10 | |
| 477 | 2381 | non | 548 | 11 | |
| 863 | 984 | non | 560 | 11 | Selon PPA Sécheron |
| Total avec part d'activité (90%) et taux de saturation (100%) | | | 20396 | 408 | |

| | | |
|---|--------------|------------|
| Total avec seulement les parcelles sans PC délivré | 12626 | 253 |
|---|--------------|------------|

PPA/PQ

| PPA/PQ | Numéros de parcelles | Potentiel (SPd) | Habitants |
|--|------------------------|-----------------|------------|
| Chien-Boeuf Nord | 475 (part.) | 10 969 | 219 |
| Route de Morges Sud | 411, 412, 1318 (part.) | 9 946 | 199 |
| Route de la Sarraz | 248, 256 | 726 | 15 |
| Total avec part d'activité (90%) et taux de saturation (100%) | | 21641 | 433 |

Parcelles communales

| Numéro | Type de réserve | Surface m2 | Potentiel (SPd) | SPd avec pot. de densif. calculé à 1/3 | Habitants | Remarque |
|--|----------------------|------------|-----------------|--|-----------|------------|
| 386 | potentiel de densif. | 4200 | 2117 | 706 | 14 | |
| 416 | potentiel de densif. | 1259 | 321 | 107 | 2 | PC délivré |
| 422 | réserve | 1065 | 479 | 479 | 10 | |
| Total avec part d'activité (90%) et taux de saturation (100%) | | | | 1292 | 26 | |

Parcelles hors du territoire urbanisé

| Numéro | Surface (m2) | Potentiel (SPd) | Habitants | Remarque |
|--------|--------------|-----------------|-----------|-----------------------------|
| 36 | 1736 | 480 | 10 | Selon PPA Derrière le Bourg |

Total

| | SPd | Habitants | Marge de manœuvre |
|---|---------------|------------|-------------------|
| Parcelles communales | 1 292 | 26 | |
| Parcelles éparses (potentiel de + de 500 m2 de SPd) | 20 396 | 408 | |
| Parcelles hors du territoire urbanisé | 480 | 10 | |
| PQ / PPA | | | |
| Chien-Boeuf Nord | 10 969 | 219 | |
| Route de Morges Sud | 9 946 | 199 | |
| Route de la Sarraz | 726 | 15 | |
| Total | 43 809 | 876 | 19 |

Total avec seulement les parcelles sans PC délivré

| | SPd | Habitants | Marge de manœuvre |
|---|---------------|------------|-------------------|
| Parcelles communales | 1 292 | 24 | |
| Parcelles éparses (potentiel de + de 500 m2 de SPd) | 12 626 | 253 | |
| Parcelles hors du territoire urbanisé | 480 | 10 | |
| PQ / PPA | | | |
| Chien-Boeuf Nord | 10 969 | 219 | |
| Route de Morges Sud | 9 946 | 199 | |
| Route de la Sarraz | 726 | 15 | |
| Total | 36 039 | 719 | -138 |

Oppositions et remarques

La commission n'a pas de remarque particulière à faire, si ce n'est de confirmer que d'éventuelles compensations financières ne pourront pas être demandées par les opposants dans le cadre de ce plan de zone réservée.

Effectivement le « gel temporaire » d'une zone à bâtir ne peut faire l'objet d'une compensation financière, contrairement au « dézonage définitif » d'une zone à bâtir qui interviendrait lors de la validation d'un PGA.

Comme indiqué dans le préavis, une acceptation de ce même préavis par le Conseil communal permettra la levée des oppositions et la mise en application de la convention entre la commune et le canton. Cependant les opposants gardent la possibilité de porter leurs oppositions auprès du Tribunal cantonal.

Règlement du plan de la zone réservée

Nous avons pu constater que tout a été mis en œuvre dans ce règlement pour que les objectifs du plan de zone réservée soient atteints et que les exigences cantonales mentionnées dans l'article 46 de la LATC soient respectées.

Conséquemment la commission ne souhaite pas apporter de commentaires particuliers sur ce règlement.

Interpellation de membres du Conseil

En date du 29 avril 2019 la commission a reçu un email de la part de Madame Barbara Zippo.

Cet email que nous avons fait suivre à la Municipalité pour réponse, posait les 2 questions indiquées ci-dessous :

- Est-ce que ce nouveau règlement aura des conséquences fâcheuses pour les personnes qui ont acheté des logements et est-ce qu'il y a un risque qu'elles ne reçoivent pas le permis d'habiter ?
- Le canton de Vaud est-il au courant de la situation puisque un accord trouvé ?

Et voici la réponse de la Municipalité transmise par email le 15 mai 2019

- Par le présent courriel, nous pouvons confirmer que, dans son calcul du dimensionnement de la zone à bâtir, le Canton traite les parcelles constructibles dans le potentiel de la zone à bâtir tant que le permis d'habiter n'a pas été délivré.
- Par ailleurs, le projet de plan de zone réservée a été soumis à l'examen préalable auprès de l'Etat avant d'être présenté au Conseil communal et a été préavisé favorablement.
- Finalement, nous pouvons confirmer qu'un vote positif du Conseil communal n'aura aucune influence sur les permis de construire déjà délivrés et donc sur les constructions en cours ou récemment terminées.
- En clair, aucun propriétaire ne sera inquiété pour obtenir son permis d'habiter en conséquence de l'instauration de la zone réservée.

En date du 9 mai 2019 Philippe Zufferey a reçu un email de la part de Monsieur Eddy Morel. Cet email demandait à la commission de bien vouloir le recevoir lui et son père.

Le 16 mai 2019 la commission a reçu MM. Reymond et Eddy Morel. A cette occasion le document et les remarques indiqués ci-après ont été portés à la connaissance de la commission :

- Remise d'une lettre du SDT (Service du Développement Territorial) datée du 13 juillet 2017 adressée à la Municipalité, mise à disposition de MM. Morel par le Bureau Plarel, qui travaille pour le compte de l'Atelier 94 qui lui-même est l'acquéreur de la parcelle Condémine-Stand pour le compte de M. Despond.

Cette lettre indique que :

- Le PQ La Condémine-Stand provoque un surdimensionnement, et que de ce fait se sera le dernier plan d'affectation créant du potentiel supplémentaire en habitants qui pourra être approuvé par le Département durant cette période (2015 – 2036).
- Etant donné que l'approbation du Plan de quartier « La condémine – Stand » aura pour effet de bloquer les autres plans d'affectation créant du potentiel en habitants supplémentaires, nous vous demandons de nous confirmer votre volonté de faire approuver le présent Plan de quartier.

Dès que nous aurons reçu votre confirmation, nous soumettrons le présent Plan de quartier à l'approbation du Département.

La commission prend acte, mais ne fait aucun commentaire à MM. Morel, elle les informe qu'elle interpellera la Municipalité à ce sujet.

- MM. Morel estiment que lors de la votation du PQ Chien-Bœuf Sud le 24 août 2017 par le Conseil, la Municipalité aurait dû informer la commission et le Conseil de la teneur de cette lettre.

La commission est incapable, aujourd'hui, d'affirmer ou d'infirmer que la connaissance du contenu de cette lettre au moment de la votation du PQ Chien-Bœuf Sud aurait pût changer l'issue de la votation.

- Ils trouvent qu'il n'est pas normal de spolier 26 parcelles pour permettre au PQ Chien-Bœuf Sud de se réaliser par rapport au gens de Cossonay.

Comme vous pourrez le lire dans notre rapport, le plan de zone réservée n'est pas mis en place pour compenser uniquement le surdimensionnement du PQ Chien-Bœuf Sud (équivalent 145 habitants), mais bien pour compenser la totalité du surdimensionnement de la commune c'est-à-dire 857 habitants.

- Ils font également remarquer qu'il existe une interprétation entre les lettres originales reçues et les résumés que l'on retrouve dans le préavis et le rapport complémentaire.

Si effectivement le préavis et le rapport complémentaire donnent un résumé des courriers des opposants, à l'exception de la lettre du SDT, lors de la rencontre du 9 mai, les membres de la commission ont reçu un dossier complet contenant l'ensemble des lettres des opposants, ainsi que les 2 lettres mentionnées dans le rapport complémentaire. A chaque fois que l'on a demandé à recevoir un document celui-ci nous a été remis. La commission n'a pas le sentiment d'avoir reçu des informations tronquées.

- Le raccordement entre Chien-Bœuf actuel et la fin du village ne sera de toute façon pas complet par la construction de Chien-Bœuf Sud.

A l'origine l'idée de la Municipalité était de rejoindre le quartier de Chien-Bœuf actuel avec le PQ Chien-Bœuf Sud et Chien-Bœuf Nord. Mais avec la priorisation du PQ Condémine-Stand seul le PQ Chien-Bœuf Sud est possible aujourd'hui.

En date du 17 avril 2019 la commission a reçu un email de la part de Madame Sandrine Bachofner.

Les réponses sont faites par la commission

- En page 4, il est stipulé qu'à l'horizon 2036 la population du centre de Cossonay est limitée à 3'871 habitants. Au 31.12.2018, chiffres extraits de l'UCV, le nombre d'habitants total de la commune était de 3'871. Combien d'habitants vivaient dans le centre au 31.12.2018? Quelle est la progression prévue d'ici 2036 en dehors du centre? Population totale prévue en 2036?

Le tableau indiqué dans le chapitre « Dimensionnement de la zone à bâtir » répond à cette question.

- Comment se fait-il que certaines zones faisant partie du plan de réserve soient déjà bâties ou en cours de construction?

Cette question ayant déjà été posée par Mme Zippo, merci de vous référer à la réponse de la municipalité correspondante.

- A quoi sert un tel plan si un certain pourcentage est déjà construit? Au niveau de la LAT, sommes-nous conformes ou faudra-t-il une nouvelle séance à huis clos avec des explications de Urbaplan?

Cette question ayant déjà été posée par Mme Zippo, merci de vous référer à la réponse de la municipalité correspondante.

- Est-ce que pour toutes les parcelles constructibles de la commune non comprises dans la zone de réserve il y a d'autres limitations à construire en plus des limitations du règlement communal?

Le plan de zone réservée présenté dans le préavis ne concerne que la zone « Centre ». Pour la zone « hors-centre » les éventuelles limitations actuellement en vigueur restent applicables. Plus globalement, aucune limitation supplémentaire ne s'appliquera aux parcelles non classées en zone réservée, la zone réservée n'ayant aucun effet sur les parcelles ne faisant pas parties du plan de zone réservée.

Questions de la commission / Réponses de la Municipalité

Voici la liste des questions soumises, par écrit, par la commission aux représentants de la Municipalité. Nous avons débattu de ces questions lors de la séance du 20 mai 2019. Les réponses indiquées ci-dessous nous sont parvenues par email le 22 mai 2019.

Bien évidemment la commission ne s'est pas contentée de ces seules questions, et la totalité du contenu de notre rapport fait également état de l'ensemble des questions posées verbalement et de leurs réponses.

Questions de la commission :

Réponses de la Municipalité :

- 1 Pouvons-nous écrire dans le rapport que les permis d'habiter sont volontairement retenus par la Commune en vue de l'adoption ou non du plan de zone réservée ?

Selon la réponse apportée par la Municipalité dans son courriel du 16 mai 2019 : *« Finalement, nous pouvons confirmer qu'un vote positif du Conseil communal n'aura aucune influence sur les permis de construire déjà délivrés et donc sur les constructions en cours ou récemment terminées. En clair, aucun propriétaire ne sera inquiété pour obtenir son permis d'habiter en conséquence de l'instauration de la zone réservée. »*

Nous pouvons ajouter que ces procédures ne sont pas liées et que la Commune continue d'appliquer les conditions légales dans le cadre de la délivrance des permis d'habiter.

- 2 Le Canton est-il au courant que dans la future zone de réserve, des bâtiments déjà habités sont en attente du permis d'habiter et de la validation du plan de réserve ?

Toujours selon la réponse apportée par la Municipalité dans son courriel du 16 mai 2019 : *« nous pouvons confirmer que, dans son calcul du dimensionnement de la zone à bâtir, le Canton traite les parcelles constructibles dans le potentiel de la zone à bâtir tant que le permis d'habiter n'a pas été délivré. »*

Nous pouvons préciser que les dossiers de permis de construire suivent la procédure cantonale prévue dans le cadre de la CAMAC (centrale des autorisations en matière de permis de construire). Le Canton est donc parfaitement informé des projets en cours par ce biais.

Par ailleurs, le plan de zone réservée (tel que mis à l'enquête publique et présenté dans le préavis) a été soumis pour approbation préalable au Canton.

- 3 Une fois que les bâtiments dans l'attente du permis d'habiter l'auront reçu, qu'en sera-t-il pour le futur PGA ? Faudra-t-il créer une zone réservée pour le hors centre en attendant ?

Les nouveaux bâtiments sont au bénéfice du droit acquis, quelle que soit la zone dans laquelle ils seront classés (pour autant que le projet ait démarré avant que la zone réservée n'ait été annoncée).

Une zone réservée hors du périmètre de centre n'a pas d'impact sur la faisabilité du redimensionnement de la zone à bâtir dans le périmètre de centre. Il s'agit de secteurs indépendants du point de vue de la mesure A11.

- 4 Comment la commune compte-elle gérer les +300 habitants de la zone hors centre pour le future PGA ?

Il faudra trouver des solutions de dézonage pour le surdimensionnement hors centre dans le cadre du PGA. Une zone réservée n'est cependant pas nécessaire en l'état : elle n'a pas été requise par le Canton.

- 5 La commission souhaite savoir précisément comment la commune a fait sa sélection pour les parcelles mises en zone de réserve ?

La méthodologie est clairement indiquée dans le rapport explicatif (2^e paragraphe, page 13) et dans le préavis municipal. Il s'agit des critères suivants :

- les parcelles non bâties ou partiellement bâties contenant une réserve équivalente à plus de 500 m² de surface de plancher déterminante;
- les parcelles/parties de parcelles situées hors du territoire urbanisé;
- les parcelles communales contenant une réserve ou un potentiel de densification.

Il s'agit d'une sélection objective et quantitative des réserves du bilan des réserves sur la base de critères définis d'un commun accord avec le SDT.

- 6 Lors de la sélection des parcelles mises en zone de réserve, la municipalité a-t-elle pris en compte les futurs projets d'extension mais non mis à l'enquête tel que la Famille Félix ?

Étant donné que la donnée de base pour l'évaluation du dimensionnement de la zone à bâtir est, pour le SDT, le bilan des réserves du 20 juillet 2018, la Commune s'est basée uniquement sur ce dernier pour procéder à l'établissement de son plan.

Dans le cas de la Famille Félix, par exemple, le projet était déjà en traitement au sein de l'administration lorsque la préparation du plan de zone réservée a été annoncée.

Nota bene : dans le bilan des réserves, seuls les projets réalisés au bénéfice d'un permis d'habiter peuvent être exclus d'emblée de la zone réservée (déjà relevé précédemment).

- 7 La commission demande des précisions sur la procédure qui suivra l'acceptation du plan de zone réservée, notamment vis-à-vis de Chien bœuf sud.

Pour la zone réservée : elle sera soumise au Département compétent pour approbation. Une fois la zone réservée approuvée par le Conseil, le Département l'approuvera à son tour et notifiera les décisions aux opposants, qui pourront recourir dans les trente jours au Tribunal cantonal. Celui-ci statuera ensuite sur les recours éventuels, la possibilité de saisir enfin le Tribunal fédéral étant réservée.

Pour Chien-Bœuf Sud : l'étude dudit dossier par le Canton reprendra dès l'adoption de la zone réservée par le Conseil communal. Le Département prendra la décision de ratifier ce plan sur la base du calcul qui sera effectué pour déterminer si la mesure A11 est respectée (en tenant compte des terrains neutralisés par la zone réservée).

Pour le PGA : une révision partielle sera engagée à la suite de l'adoption du plan de zone réservée.

- 8 Si le plan de réserve était accepté mais qu'un opposant gagnait en justice qu'en serait-il du plan de zone réservée ?

Selon le protocole d'accord signé entre la commune et le canton, cette hypothèse ne devrait pas avoir d'impact, puisque la procédure d'approbation du PQ « Chien Bœuf

Sud » reprendra dès l'adoption par le Conseil communal, soit sans connaître l'issue d'un recours éventuel. En revanche, si un opposant réussit à faire judiciairement supprimer la zone réservée sur sa parcelle, celle-ci ne pourra plus être considérée comme neutralisée et il pourra construire.

9 Y a-t-il des zones de réserve en réserve au cas où ?

Cette possibilité n'a pas été envisagée. Toutefois, le Canton pourrait établir à son tour des zones réservées cantonales, s'il les estime judicieuses.

10 Nous souhaiterions avoir des informations supplémentaires sur la manne financière que ce quartier apporterait à Cossonay (estimation en CHF) et si la Municipalité avait déjà budgétisé cette apport d'argent supplémentaire notamment avec les projets en cours à Cossonay tel que la piscine ? Nouvelle station du Funi et nouvelles cabines du Funi ? MBC ?

La Municipalité réalise en collaboration avec la fiduciaire BDO une planification financière qui est présentée au Conseil communal chaque année dans le préavis relatif à l'arrêté d'imposition. Cette planification permet de réaliser si la Commune peut assurer les investissements auquel elle doit faire face et de fixer la proposition de taux d'imposition. Indépendamment de la mise en œuvre du PGA, la Municipalité doit par exemple réaliser de nombreux investissements au niveau des écoles et de la petite enfance, des installations sportives (piscine intercommunale), des mesures prévues par le PGEE, ainsi que des chemins et routes communales.

Une bonne partie de ces investissements devront être réalisés quand bien même Chien-Bœuf Sud ne serait pas développé.

Concernant les stations et cabines du Funiculaire, les investissements concernent les MBC, le Canton et la Confédération. Il ne s'agira pas d'investissements communaux. La Commune y participera indirectement par le biais de son engagement financier au déficit du bassin de transport régional, comme toutes les autres communes dudit bassin.

11 Si le plan de zone devait être refusé, les habitants de Cossonay en subiraient-il des conséquences, par exemple avec des hausses d'impôts ou autre ?

Le refus du Conseil communal entraînerait de facto un refus du PQ Chien-Bœuf Sud par le Département.

Différents revenus pris en compte dans la planification financière et budgets ne seront plus assurés : encaissement de diverses taxes telles que les différents raccordements EC/EP/EU ou encore la taxe relative à l'équipement communautaire (CHF 480'240.-), etc.

Au niveau des impôts, voici l'analyse rapide de la fiduciaire BDO (20 mai 2019) :

- Dans la planification, une progression des habitants de 4,34 % / an était prévue pour les années 2018 à 2022.
- En 2017, la VPI/Contribuable = 50.61 (IRPP et IFPP en année fiscale).

- 150 habitants = 82 contribuables (tx de 54.75 %).
- Manque à gagner par point d'impôt = $82 \times 50.61 = \text{CHF } 4'150.-$.
- Manque à gagner Recettes fiscales = $4150 \times 71 = \text{CHF } 294'651.-$.
- Manque à gagner par habitant = $294'651 / 150 = \text{CHF } 1'964.-/\text{hab.}$

Lors de la séance du 9 mai 2019 nous avons demandé que l'on nous communique les réponses aux points suivants :

- Quel est le nombre exact de futurs habitants que le PQ Chien Bœuf sud devra compenser ?
Selon la mesure d'utilisation du sol, 145 nouveaux habitants sont théoriquement prévus sur ledit PQ.
- La date du 7 mai 2018 mentionnée dans le préavis, concernant une rencontre avec les habitants touchés par la zone réservée, a été reconnue comme erronée et nous demandons les bonnes dates de cette/ces rencontre(s)

Voici le calendrier de la communication réalisée :

- 16 avril 2018 : information au Conseil communal
- Mai 2018 : rencontre avec les propriétaires concernés par la parcelle n° xx (PQ Route de Morges Sud) pour leur annoncer la création d'un plan de zone réservée.
- 31 mai 2018 : information aux propriétaires concernés de la création d'un plan de zone réservée
- 23 novembre 2018 : annonce aux propriétaires concernés de la mise à l'enquête publique du projet de plan de zone réservée du 27 novembre 2018 au 11 janvier 2019 et annonce de séances d'information pour les propriétaires intéressés à recevoir plus de précision les 4 et 11 décembre 2018 (reçus individuellement, sur rd-vous)
- Durant le premier trimestre 2019 : rencontre avec tous les opposants (reçus individuellement, sur rd-vous). Dans certains cas, plusieurs rencontres ont eu lieu.

Questions complémentaires soumises par téléphone par M. Zufferey à Mme Zito le 17 mai 2019 :

- Protocole d'accord : remis à la Commission par la Municipalité le 20 mai 2019
- Préciser le nombre d'habitants par parcelle concernée par le plan de zone réservée (détail de la compensation du surdimensionnement), en distinguant les parcelles communales, privées sans projet de construction et privées avec projet de construction : tableau de la Société Urbaplan remis à la Commission par la Municipalité le 20 mai 2019.
- Courrier du 12 juillet 2017 remis par MM. Morel (opposants) à la Commission :

Durant le 1^{er} trimestre 2017, le plan de quartier Chien-Bœuf Sud a été soumis à l'enquête publique. A la même époque, le plan de quartier La Condémine-Stand était approuvé par le Conseil communal et transmis au Canton pour ratification.

Dans ces circonstances, et comme évoqué dans le rapport complémentaire de la Municipalité du 9 mai 2019, la Municipalité ne pouvait que s'étonner du courrier du 12 juillet 2017 par lequel le Canton annonçait que l'approbation du PQ La Condémine-Stand bloquerait les procédures d'approbation d'autres plans de quartiers créant du potentiel d'habitants supplémentaires.

En effet, à ce stade, le nouveau Plan directeur cantonal n'était pas entré en vigueur et la Municipalité mettait légitimement en œuvre le PGA tel que validé le 16 mai 2014. Pour ces raisons, la Municipalité a contesté énergiquement les allégations du Canton, constatant qu'il n'était pas possible de bloquer les projets approuvés en 2014 par le Département alors que la LAT révisée était entrée en vigueur et la 4^{ème} révision du Plan directeur cantonal, laquelle a introduit des limites de développement pour les centres, n'étaient pas encore approuvée et entrée en vigueur.

C'est en raison de cette position de la Municipalité que le plan de quartier la Condémine-Stand n'a pas pu être approuvé, la Commune n'étant pas d'accord avec l'analyse cantonale et considérant que les plans ultérieurs – pour le moins le PQ Chien-Bœuf Sud dont la procédure était quasiment terminée – devait être adoptés et approuvés, puisqu'ils figuraient dans le PGA approuvé en mai 2014 et que le nouveau plan directeur cantonal n'était pas en vigueur.

C'est donc dans ces circonstances que le PQ Chien-Bœuf Sud a été approuvé par le Conseil communal en été 2017 puis présenté à l'approbation du Canton par la Commune avant l'entrée en vigueur du nouveau plan directeur cantonal.

Suite à ce dépôt, la négociation qui a conduit à l'accord de mai 2018 a été engagée. Le Canton a revu sa position et accepté l'approbation immédiate du PQ La Condémine-Stand et la poursuite de la procédure d'approbation du PQ Chien-Bœuf Sud après l'approbation d'un plan de zone réservée par le Conseil communal.

Il en ressort que la Municipalité a présenté à son Conseil communal en été 2017 le PQ Chien-Bœuf Sud dans la perspective d'une approbation par le département. Dans les faits, cette pratique s'est avérée opportune étant donné que le Canton a accepté la suite du processus, certes, en exigeant l'instauration d'une zone réservée en application du plan directeur cantonal révisé en janvier 2018.

Nous précisons qu'en juillet 2017, soit au moment de la réception de cette lettre, la Municipalité n'avait bien évidemment pas connaissance des conditions que l'Etat pourrait formuler pour confirmer la mise en œuvre du PGA de Cossonay (à savoir le plan de zone réservée).

Question complémentaire soumise par la commission à M. Rime et Mme Baudet lors de la séance du 20 mai 2019 :

Suite à la lettre remise par MM. Morel, et après quelques recherches sur Internet on peut constater les faits suivants :

- Sur le site de l'UCV (la commune de Cossonay en fait partie) on trouve une lettre (prise de position) adressée à Mme de Quattro en mars 2016, qui fait déjà mention de la 4^{ème} révision du PDCn et de sa mesure A11.
- Sur le site de l'Etat de Vaud on trouve les informations suivantes :
 - Dans l'envoi de documents du lundi 10 octobre 2016 aux députés du Grand Conseil (GC) se trouve entre autre l'EMPD 318 (Exposé des motifs et projet de décret portant sur la quatrième adaptation du Plan directeur cantonal, y compris les rapports du Conseil d'Etat (CE) sur l'ensemble des motions qui l'accompagne
 - Une commission du GC s'est réunie les 7, 14 et 24 novembre, 2 et 22 décembre 2016, ainsi que les 13 et 26 janvier, et finalement 10 février 2017
 - Dans l'envoi de documents du jeudi 11 mai 2017 aux députés du Grand Conseil (GC) se trouve entre autre les rapports de majorité et de minorité de l'EMPD 318
 - Le 20 juin 2017 la 4^{ème} révision du PDCn, au travers de l'EMPD 318, est adopté par le Grand Conseil vaudois

Au vu de ces informations et avec Mme Valérie Induni, membre de la Municipalité qui est également députée au Grand Conseil, la Municipalité ne pouvait ignorer que cette 4^{ème} révision du PDCn allait modifier le mode de calcul de compensation des zones à bâtir.

La Municipalité peut-elle nous dire pourquoi malgré tout, elle a continué à présenter au Conseil communal des préavis de nouvelles habitations.

La réponse de la Municipalité indiquée ci-dessous nous est parvenue par email le 22 mai 2019.

Historique du PGA

- 8 mai 2000 : approbation par le Conseil communal du Plan directeur communal (PDCm).
- -2002 : la Municipalité lance des études sur la mise à jour du Plan (Plan général d'affectation (PGA) de 1984, la mise à jour du plan d'affectation et la police des constructions relatif à ce dernier à l'élaboration d'un plan partiel d'affectation de la zone de village d'Allens.
- -10 mars 2003 : approbation d'un préavis municipal pour des études diverses concernant les milieux naturels en vue de la révision du PGA du 8 août 1984.
- -2007 : approbation du préavis municipal pour les études liées à la mise à jour du PGA, RPGA, PPA d'Allens (Plan partiel d'affectation) et pour l'élaboration du PPA de la Vieille Ville.
- -12 mars 2008 : le projet est abouti. Il est adressé au SDT (Service du développement territorial).
- -6 octobre 2008 : retour de l'examen préalable du Canton. Ses demandes de correction sont liées au PCDn, version 3, entré vigueur le 1er août 2008. Le Canton exige que le projet tienne compte des nouvelles exigences dudit PDCn.

A ce stade, ce sont les mesures B11 (renfort des réseaux des centres cantonaux et régionaux du Canton (Cossonay est un centre régional) A11 (qui définit le cadre lié à la croissance des communes selon des critères stricts) du PDCn qui sont essentiellement en cause. Concrètement, la Municipalité et son bureau d'urbanisme ont dû définir un périmètre de centre, selon des critères précis liés à la desserte en transports publics et à la proximité des équipements et autres services de proximité. Conformément au plan directeur cantonal, les zones à bâtir comprises dans ce périmètre ne sont pas limitées à la croissance démographique connue par le canton ces dernières quinze années et la densification y est encouragée (densité minimale imposée par le SDT pour les nouvelles zones à bâtir). A contrario, les zones à bâtir situées en-dehors de ce périmètre sont fortement limitées.

Dès lors, la Municipalité a remis l'ouvrage sur le métier.

- -17 août 2009 : envoi du dossier corrigé au SDT pour examen préalable complémentaire.
- -18 novembre 2011 : le SDT reconnaît le périmètre de centre de la Commune.
- -19 septembre 2012 : le SDT donne un préavis favorable à l'ensemble du projet.
- -9 novembre au 10 décembre 2012 : enquête publique du PGA, RPGA, PPA d'Allens et de la Vieille Ville.
- -18 juin au 18 juillet 2013 : enquête complémentaire du PGA, RPGA, PPA d'Allens et de la Vieille Ville.
- -28 octobre 2013 : approbation du préavis municipal relatif aux PGA, RPGA, PPA d'Allens et de la Vieille Ville.
- -16 mai 2014 : ratification des PGA, RPGA, PPA d'Allens par le Canton

(le PPA de la Vieille Ville sera ratifié séparément par la suite).

Il ressort de cet historique que 13 années et un investissement de CHF 471'840.30 auront été nécessaires pour que le PGA en vigueur actuellement soit approuvé.

- -12 juillet 2017 : le SDT émet la possibilité d'un blocage du développement de Cossonay lors de la procédure d'approbation du Plan de quartier (PQ) La Condémine-Stand.

Comme expliqué dans rapport complémentaire au préavis 02/2019, la Municipalité a toujours considéré que la procédure de légalisation de ce plan de quartier pourrait être menée à son terme, comme celle de la mise en œuvre de l'ensemble du PGA.

Le Plan directeur cantonal (PDCn) / légalité

L'introduction de la nouvelle loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), version 2, le 1er mai 2014, a conduit à une adaptation du PDCn.

Cela a été évoqué à de nombreuses reprises, la Commune de Cossonay disposant d'un PGA approuvé le 16 mai 2014, et au regard du principe de la stabilité des plans, pouvait estimer que son plan ne pourrait être remis en cause tant que des faits ou des éléments de droit nouveau ne seraient pas entrés en force. Ceci, d'autant plus que le travail de définition du dimensionnement de la zone à bâtir avait été effectué et vérifié conforme par le SDT dans le cadre de ladite révision du PGA.

En effet, les nouvelles dispositions induites par la LAT2 sont entrées en vigueur avant la mise en vigueur du PGA de Cossonay. Ainsi, le SDT et le DTE (Département du territoire et de

l'environnement) ont admis que le nouveau PGA était donc conforme au droit applicable à savoir notamment en matière de réserves en zone à bâtir.

Quand bien même le Département et Service concernés ont communiqué ces dernières années sur les changements à venir, notamment sur la nouvelle limitation dans les périmètres de centre, la Municipalité a toujours été convaincue de pouvoir mener à bien la nouvelle version du PGA approuvée par ces mêmes entités. Le rapport de l'ultime contrôle du PQ « Chien-Bœuf Sud » du SDT (25 novembre 2016) en atteste : « Nous constatons que le potentiel du présent Plan de quartier, qui se monte à 145 habitants est compatible avec la mesure A11 (...) ».

Malgré des échanges fréquents avec le SDT portant sur les différentes planifications en cours, le contenu de la lettre du mois de juillet 2017 ne semblait pas plausible, se basant sur des chiffres contenus dans une version du PDCn non approuvée par la Confédération. Afin de clarifier la situation, la Municipalité a sollicité l'avis de son Conseil juridique. Cette dernière a eu confirmation que les méthodes de calcul du SDT n'étaient pas encore abouties (calculs dont les bases ont été modifiées à plusieurs reprises entre 2014 et 2017) et pourraient peut-être permettre la légalisation d'une bonne partie voire de l'ensemble des plans des quartier déjà à l'étude. C'est pourquoi elle a, comme largement expliqué dans le préavis municipal comme dans le rapport complémentaire, poursuivi la politique de développement de la Commune prévue par le PGA et a fortiori approuvée par le Conseil communal.

C'est durant l'automne 2017 que les nouveaux calculs du SDT l'ont contrainte à réaliser une analyse plus fine de la situation. En effet, au vu des dernières données du SDT, il était nécessaire pour la Commune de comprendre l'origine de ces nouveaux chiffres et de faire un point objectif de l'impact de ceux-ci (encore non validés par la Confédération). Il s'agissait aussi d'être proactif et de déterminer quelles seraient les options possibles en cas de surdimensionnement avéré. A ce stade, elle pensait toutefois encore possible d'envisager une mise en œuvre complète du PGA, quand bien même la position de la Commune se fragilisait au vu de la probable future entrée en vigueur du PDCn4. C'est la raison pour laquelle la Municipalité a sollicité un entretien avec l'Etat qui a finalement abouti à la signature du protocole d'accord de mai 2018. La Municipalité a agi de bonne foi et surtout dans l'intérêt de l'ensemble de la collectivité.

Risques & Conséquences de la zone réservée

En cas de refus du préavis :

En cas de refus de la zone réservée, la réputation de la commune vis-à-vis du canton pourrait être quelque peu ternie et provoquer des réticences lors de la révision de notre PGA. De plus, comme mentionné précédemment, en cas de refus, le canton peut unilatéralement bloquer des permis de construire et mettre en zone réservée cantonale des parcelles de la commune, sans que celle-ci ne soit consultée.

Dès lors, la gestion des constructions sur le territoire communal n'est plus franchement en main de la commune, mais principalement du canton. Les conséquences sont donc hasardeuses et au bon vouloir du canton.

Il n'est pas impossible que le canton se base sur le plan de zone réservé établi par la commune comme base pour établir son plan de zone réservée, et qu'il y ajoute d'autres parcelles.

En effet, si les permis d'habiter sont donnés pour les bâtiments actuellement en construction et sur le point d'être achevés, les nouveaux habitants seront comptabilisés dans le décompte fait par le canton et ces mêmes habitants ne pourront plus être comptabilisés dans la zone

réservée, et il sera nécessaire de compenser un plus grand nombre d'habitants, impliquant donc un plus grand nombre de parcelles mises en zone réservée.

Le refus de la zone réservée impliquerait également l'abandon du plan de quartier « Chien Bœuf Sud ».

Le refus du préavis n'implique pratiquement que des désavantages pour la commune. Le refus donnerait un petit temps de sursis aux personnes touchées par la zone réservée défini par la municipalité, avant que le canton prenne des mesures en définissant lui-même les zones réservées.

En cas d'acceptation du préavis :

En cas d'acceptation du préavis, un certains nombres de parcelles seront mises en zone réservée, impliquant une impossibilité de bâtir de nouvelles constructions sur les dites parcelles. Il est évident que pour les propriétaires directement touchés, cette décision aura des répercussions à court terme.

La mise en zone réservée ne réduit pas à proprement parler la valeur du bien et de la parcelle, vu que l'affectation du sol ne change pas. Cela peut tout de même être un handicap en cas de cession du bien et la valeur de revente revue à la baisse.

De plus, il est probable que lors de la révision future du PGA, les parcelles mises en zone réservée soient les premières à être prises en compte pour un déclassement, rendant les parcelles non constructibles à moyen terme. Dans ce cas-là, des prétentions en dédommagement seront normalement possibles.

Ce probable déclassement sera induit par la mise à jour obligatoire du PGA et n'est pas une conséquence directe de la zone réservée. Dans tous les cas, des parcelles devront être déclassées pour respecter les directives cantonales, que le préavis soit accepté ou refusé.

L'acceptation du préavis permet à la commune de rester maître de la gestion des constructions sur son territoire et de se garder de l'ingérence du canton. Cette solution semble être la plus pérenne et garanti une certaine stabilité pour les années à venir, sans avoir constamment une épée de Damoclès au-dessus de la tête.

Position de la commission

Après avoir traité les points principaux de ce préavis, la commission fait état des faits suivants :

Dans le but de promouvoir une extension des transports publics, de faire construire une piscine, de nouvelles salles de classe, des appartements protégés, des appartements à loyer contrôlés, un futur EMS, la Municipalité, depuis environ 5 ans, poursuit une politique de nouvelles constructions ambitieuse en s'appuyant sur son PGA de 2014. Ces démarches sont cohérentes avec les objectifs fixés dans le programme de législature, concernant l'aménagement du territoire.

En contrepartie la Municipalité ne pouvait totalement ignorer que le dépôt d'une 4^{ème} révision du PDCn Vaud en 2016, avec sa mesure A11, aurait des conséquences sur son bilan de dimensionnement de zone à bâtir du 31 décembre 2016, et du coup n'a pas anticipé sur un futur surdimensionnement. Ce n'est pas seulement lors des présentations au Conseil communal du PQ La Condémines-Stand et du PQ Chien-Bœuf Sud qu'il aurait fallu se poser des questions

mais bien avant. Aujourd'hui les finances de notre commune ont besoin de l'apport financier de tous ces nouveaux contribuables pour faire face à nos engagements de ces dernières années.

La planification financière présentée chaque année au conseil communal comprend d'importants investissements à court et moyen terme, de nouvelles classes, la future piscine, le vortex, la mise en conformité des chemins et des routes de notre commune, etc. Une bonne partie de ces investissements devront être réalisés quand bien même Chien-Bœuf Sud ne serait pas développé. En cas de refus le manque à gagner du quartier Chien-Bœuf Sud sera d'environ 300'000.-/ans. La commission se demande dans quelle mesure ce manque à gagner n'influencera pas le futur de notre politique d'imposition ou d'autre taxes... A suivre ces prochaines années.

Selon les tableaux du chapitre « Dimensionnement de la zone à bâtir » on peut constater que même en refusant le préavis et par conséquent la poursuite du projet PQ Chien-Bœuf Sud, les parcelles éparses (500 m² de SpD) sans PC délivré ne permettront pas de compenser la totalité de notre surdimensionnement.

On peut même considérer le PQ Chien-Bœuf Sud avec ces 145 habitants comme un cadeau fait par le canton. En effet, si le préavis est refusé, les permis d'habiter seront délivrés et devront être compensés à hauteur de 155 habitants, empirant la situation, que le canton compensera avec plus de zone réservée.

Lorsque viendra le temps de faire valider, par le canton, la révision partielle de notre nouveau PGA, il n'est pas sûr que d'être sous la tutelle de l'Etat nous aide beaucoup pour de potentielles négociations.

Pour terminer, que ce préavis soit accepté ou refusé, que ce soit à court ou à moyen termes, les conséquences vont à l'évidence péjorer plusieurs habitants de notre commune.

La commission, à l'unanimité, soutient ce plan de zone réservée et vous recommande d'accepter le préavis qui s'y rapporte.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, la commission chargée d'étudier le préavis municipal no 02/2019 propose d'adopter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE COSSONAY

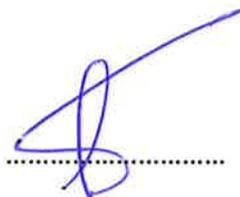
- Vu le préavis municipal No 02/2019 relatif à l'adoption d'un plan de zone réservée et règlement associé;
- Après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour;

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.

Pour la commission :

Claude Wastiel :



Didier Reymond :



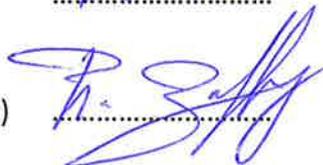
Joey Dias :



Jonathan Sidler :



Philippe Zufferey : (Rapporteur)



Annexe : Mesure A11 du PDCn

MESURE

A11

Zones d'habitation et mixtes

Problématique

Les réserves légales de terrains à bâtir sont réparties inégalement entre les communes et leur localisation ne répond souvent plus aux critères de qualité actuels. L'article 15 LAT établit que les zones à bâtir ne doivent pas dépasser les besoins prévisibles pour les 15 prochaines années. Les communes définissent leur croissance démographique dans les limites fixées par la présente mesure, selon la typologie du projet de territoire et les perspectives démographiques établies par Statistique Vaud.

En 2015, hors des centres, les réserves sont le plus souvent excédentaires. Dans les centres, en tenant compte de l'ensemble des projets des communes, le potentiel est souvent également supérieur aux besoins à 15 ans et nécessite donc une priorisation.

Objectif

Réviser les plans d'affectation dans les cinq ans suivant l'adoption de la 4^e adaptation du PDCn par le Grand Conseil pour que les zones à bâtir légales correspondent aux besoins prévus à 15 ans.

Indicateurs

Rapport entre les besoins et le potentiel des zones d'habitation et mixtes (taux cantonal d'utilisation).

Surface en zone d'habitation et mixte par habitant.

Mesure

Les communes évaluent, avant de soumettre au Canton tout plan d'affectation, la nécessité de redimensionner leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre leur *capacité d'accueil* en habitants et la croissance démographique projetée, limitée par type d'espace du projet de territoire cantonal selon le tableau suivant :

| Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal | Croissance totale maximale de 2015 à 2030* | Croissance annuelle maximale depuis 2031 |
|---|--|--|
| Lausanne-Morges | +75'810 | +4'260 |
| AggloY | +10'890 | +550 |
| Rivelac | +19'200 | +1'120 |
| Chablais Agglo | +5'170 | +250 |
| Grand Genève | +17'220 | +720 |
| Payerne | +4'060 | +180 |
| | Croissance annuelle maximale | |
| Périmètre des centres régionaux | 1.7% de la population 2015 | |
| Périmètre des centres locaux | 1.5% de la population 2015 | |
| Périmètre des localités à densifier | 1.5% de la population 2015 | |
| Villages et quartiers hors centre | 0.75% de la population 2015 | |

* les valeurs comprennent le bonus pour les logements d'utilité publique

Il peut être dérogé au potentiel de croissance démographique prévu si un intérêt public le justifie, notamment lorsqu'il s'agit d'utiliser le volume bâti existant et de préserver le bâti densifié existant dans la zone à bâtir.

La dérogation par rapport à la croissance prévue sera compensée par les localités qui n'utilisent pas leur potentiel de croissance démographique. Les extensions du

territoire d'urbanisation ne peuvent pas dépasser les chiffres décrits dans la ligne d'action A1.

Les communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtir révisent leurs plans d'affectation et soumettent leur projet à l'approbation du Canton au plus tard cinq ans après l'adoption du Plan directeur cantonal par le Grand Conseil. Jusqu'à cette date, les communes peuvent utiliser le 31 décembre 2036 comme horizon de planification.

Cette révision prend en compte au moins les aspects suivants :

- la qualité de la desserte en transports publics ;
- l'accès en mobilité douce aux services et équipements ;
- la qualité des sols et les ressources, dont les surfaces d'assolement ;
- l'environnement, notamment la nature, le paysage, et la maîtrise d'éventuels risques et nuisances ;
- la capacité des *équipements* et des *infrastructures* ;
- la possibilité d'équiper à un coût proportionné ;
- la disponibilité des terrains.

Pour répondre aux *besoins* à 15 ans, les communes, dans l'ordre :

1. réaffectent les terrains excédant les besoins ou peu adéquats au développement ;
2. densifient le *territoire urbanisé* ;
3. mettent en valeur les *réserves* et les *friches*, notamment par la densification.

L'extension de la zone à bâtir n'est admise que lorsque la capacité découlant des trois points précédents est insuffisante pour répondre aux besoins à 15 ans. Elle se fait en priorité dans les sites stratégiques, puis dans les périmètres compacts d'agglomération ou de centre et enfin en continuité du territoire urbanisé dans le respect de l'art. 15 LAT.

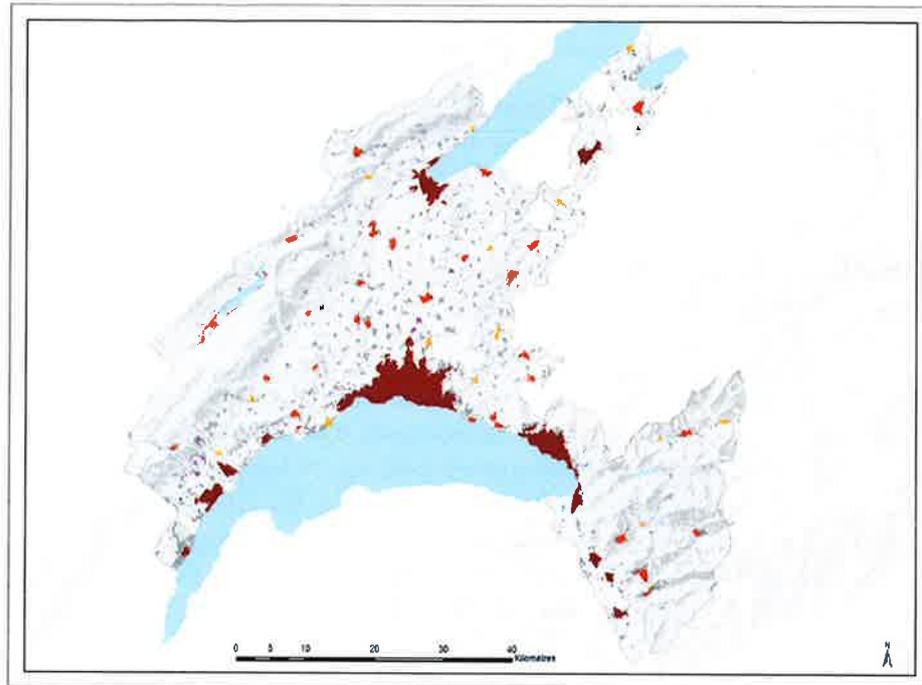
La mise à jour des plans d'affectation doit garantir une densification des zones à bâtir.

La densité des nouvelles zones d'habitation et mixtes ne peut être inférieure à :

- 80 habitants + emplois à l'hectare hors des centres, avec un IUS minimum de 0.4 ;
- 125 habitants + emplois à l'hectare dans les centres et les localités à densifier, avec un IUS minimum de 0.625 ;
- 250 habitants + emplois à l'hectare dans les sites stratégiques d'agglomération et de développement mixtes, avec un IUS minimum de 1.25.

Les communes précisent leurs objectifs de mixité dans leurs plans d'affectation.

Principes de localisation



A11 - Zones d'habitation et mixtes

Situation actuelle

-  Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal
-  Périmètre de centre régional
-  Périmètre de centre local
-  Périmètre de localité à densifier
-  Village et quartier hors centre

Principes de mise en œuvre

Les communes justifient leur dimensionnement dans le projet d'agglomération, le plan directeur (inter-)communal ou le rapport de conformité selon l'article 47 de l'OAT.

Les communes surdimensionnées ne peuvent délivrer de permis de construire tant qu'elles n'ont pas redimensionné leurs zones à bâtir si ceux-ci sont susceptibles d'entraver la mise en conformité des planifications ou que les terrains répondent aux qualités des surfaces d'assèchement. Elles se fondent notamment sur l'art. 77 LATC et peuvent planifier des zones réservées selon l'art. 46 LATC. Le Département en charge de l'aménagement du territoire peut aussi s'opposer à la délivrance d'un permis de construire si la zone à bâtir est manifestement trop étendue. Lorsque les terrains équipés répondent aux *besoins*, les réserves supplémentaires ne peuvent être équipées.

Les communes réaffectent les réserves excédant les *besoins* à l'usage souhaité des terrains, voire en zone d'affectation différée si les terrains seront bâtis dans un horizon de 25 ans. La croissance projetée entre les horizons de 15 et 25 ans ne peut faire l'objet d'une affectation en zone à bâtir. Elle peut être décrite, le cas échéant, dans les planifications directrices.

Les communes prévoient des étapes d'équipement et mettent en œuvre dès la planification les démarches foncières appropriées pour assurer la valorisation des terrains à 15 ans.

Les communes qui ne procéderaient pas au redimensionnement de leurs zones à bâtir avant le 20 juin 2022 se verraient privées de la possibilité de développer de nouvelles zones à bâtir ou de modifier des zones existantes. Passé ce délai, le Département en charge de l'aménagement du territoire peut agir par substitution si les communes concernées n'ont pris aucune décision de mise en œuvre.

Les **pôles et destinations touristiques** peuvent faire valoir dans le calcul du dimensionnement les besoins en lits touristiques, pour autant qu'ils soient définis dans la conception touristique régionale conformément à la mesure D21 et aux dispositions fédérales, notamment sur les résidences secondaires.

Les **communes de moins de 200 habitants** peuvent dimensionner leur zone à bâtir sur la base d'une croissance de 45 habitants au maximum, anticipant ainsi l'utilisation de leur croissance au-delà de 15 ans.

Les communes qui procèdent dans les délais au redimensionnement de leur zone à bâtir peuvent prévoir pour des projets de **logements d'utilité publique (LUP)** au sens de l'art. 27 LPPPL, en plus des *besoins* définis ci-dessus, 24 habitants dans les centres pour les communes concernées et 12 habitants dans les autres communes. Les communes peuvent disposer de ce bonus en démontrant l'existence d'un projet de construction incluant des LUP ou en fixant, dans les plans et règlements d'affectation, des quotas de LUP dont la destination est garantie à long terme (art. 28, al. 1, let. b LPPPL).

Les **localités à densifier** sont des périmètres particuliers de certains villages hors centres, caractérisés par une excellente desserte en transports publics (au moins deux trains à l'heure vers un centre cantonal ou une centralité de niveau cantonal en agglomération). Pour cette raison, la densification du territoire urbanisé y est encouragée. La croissance annuelle maximale peut y être portée à 1,5% pour renforcer la densification. Les localités à densifier sont identifiées par les fiches régionales et leur périmètre est tracé par analogie aux périmètres de centre.

Compétences

Canton

Le Conseil d'Etat :

- vérifie le taux cantonal d'utilisation et le territoire d'urbanisation dans le cadre du rapport sur l'aménagement et procède, le cas échéant, à l'adaptation du PDCn.

Le département en charge de l'aménagement du territoire :

- peut s'opposer à la délivrance de permis de construire si les zones à bâtir d'une commune sont manifestement trop étendues au sens de l'art. 134 LATC. Il doit dans ce cas soumettre une zone réservée à l'enquête publique dans les trois mois ;
- peut agir par substitution, au sens de l'art. 45, al. 2, let. d LATC, si les communes concernées n'ont pris aucune décision de mise en œuvre avant le 20 juin 2022.

Le service en charge de l'aménagement du territoire :

- vérifie la légalité des planifications, notamment leur dimensionnement, la priorisation du développement vers l'intérieur et la coordination supracommunale ;
- s'assure lors de demandes de permis de construire que le redimensionnement ne soit pas entravé par de nouvelles constructions ;
- conseille les communes et les oriente dans le choix des démarches foncières appropriées ;
- fournit les données de base à sa disposition pour déterminer le territoire d'urbanisation et le périmètre de centre ou périmètre compact.

Communes

Les communes :

- vérifient l'adéquation entre leur *capacité d'accueil* en habitants et la croissance démographique projetée dans les limites de la mesure A11 et de l'art. 15 LAT, à 15 et 25 ans ;
- mettent en conformité leurs planifications et les soumettent à l'approbation du Canton au plus tard le 20 juin 2022;
- prennent les mesures nécessaires pour que le redimensionnement ne soit pas entravé par de nouvelles constructions, en s'appuyant sur l'art. 77 LATC ;
- affectent les réserves excédentaires hors du territoire urbanisé à la zone agricole ou protégée ;
- affectent les réserves excédentaires dans le territoire urbanisé au nouvel usage souhaité, voire en zone d'affectation différée si les terrains seront bâtis à un horizon de 25 ans ;
- mettent à jour leur programme d'équipements ;
- peuvent fixer, dans leurs plans et règlement d'affectation, des quotas de logements d'utilité publique dont la destination est garantie à long terme (art. 28, al. 1, let. b LPPPL) ;
- mettent en œuvre les mesures foncières appropriées pour assurer la disponibilité des zones à bâtir planifiées ;
- mettent en place les mesures nécessaires pour un développement vers l'intérieur de qualité.

Echelle régionale

Les agglomérations :

- ajustent leur potentiel à leurs *besoins* à 15 ans ;
- répartissent la croissance démographique attendue à l'intérieur du périmètre compact.

Coûts de fonctionnement

Mesure réalisée dans le cadre des procédures existantes.

Etat de la coordination

Coordination réglée.

Service responsable de la coordination

Service en charge de l'aménagement du territoire.

Références**Références à la législation**

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), art. 1, 3, 15 et 19 ; Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), art. 31, art. 32 et art. 47 ; Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), art. 25, 27, 35, 36, 38b, 41, 48, 49, 49a, 55 et 77 ; Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), art. 27, 28, 29 ; Règlement d'application de la LATC (RLATC), art. 11a.

Autres références

SDT, Méthode pour délimiter le périmètre des centres, 2011 ; DTAP, DETEC, Directives techniques sur les zones à bâtir, 2014 ; ARE, Complément au guide de la planification directrice, 2014 ; Statistique Vaud, Perspectives de population Vaud, 2015 ; SDT, Lignes directrices à l'intention des communes vaudoises : Redimensionnement des zones à bâtir, 2015 ; SDT Fiches techniques d'aide à l'application de la 4^e adaptation du PDCn, 2017 disponibles sur internet.