

AU CONSEIL COMMUNAL
1304 COSSONAY

Cossonay, le 14 octobre 2013

Préavis municipal No 09/2013 concernant

- **les révisions du Plan général d'affectation (PGA) et du Règlement sur le Plan général d'affectation et la Police des constructions (RPGA)**
 - **le Plan partiel d'affectation de la zone du village d'Allens (PPA Allens)**
-

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. PRÉAMBULE

Un plan général d'affectation divise l'entier du territoire d'une commune en différentes zones, constructibles ou non. Le règlement qui lui est attaché précise l'affectation de chaque zone et détermine le genre, le style et les caractéristiques des constructions qu'il est possible d'y bâtir.

Le PGA et le RPGA actuellement en vigueur ont été adoptés par votre Conseil le **18 janvier 1982** mais approuvés par le Conseil d'Etat le **8 août 1984** seulement, suite au recours d'un particulier. Selon la nomenclature de l'époque, nous les avons toujours appelés « Plan de zones » et « Règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions » (RPAPC).

Le **8 mai 2000**, le Conseil communal de Cossonay adoptait un plan directeur (Pdcom). Les principes, les concepts et idées contenus dans ce plan constituent la base de travail pour l'élaboration du PGA, du RPGA et du PPA Allens qui vous sont proposés aujourd'hui.

C'est donc tout naturellement que la Municipalité a lancé en 2002 plusieurs études sur la base du Plan directeur communal, soit :

- la mise à jour de l'actuel plan des zones de 1984,
- la révision du règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions qui lui est lié,
- l'élaboration d'un plan partiel d'affectation de la zone du village d'Allens.

2. OBJECTIFS DE LA REVISION DU PGA/RPGA ET DU PPA D'ALLENS

Révision du PGA/RPGA

La révision du PGA de Cossonay a pour but de concrétiser le nouveau statut de la commune, définie comme un centre régional par le Plan directeur cantonal et de valoriser les valeurs patrimoniales et paysagères de son territoire.

Les principes de la révision visent à :

- valoriser le centre de Cossonay afin permettre un développement des activités commerciales et de service en adéquation avec son statut de centre régional
- renforcer l'attractivité économique de Cossonay par l'extension de la zone d'activités, l'autorisation d'activités tertiaires et l'augmentation des potentiels constructibles
- libéraliser les dispositions constructives afin de les rendre plus compatibles avec les besoins de l'architecture contemporaine
- densifier plusieurs secteurs situés stratégiquement (proximité des transports publics, localisation le long des principaux axes de communication)
- définir des modalités d'évolution de la zone villa, destinée à légèrement se densifier tout en préservant ses qualités actuelles
- réserver des poumons de verdure dans le tissu bâti et garantir des surfaces de verdure minimales dans tous les nouveaux projets
- assurer la préservation de secteurs naturels et écologiques d'importance.

PPA de la zone du village d'Allens

Les dispositions de la zone du village d'Allens font l'objet d'un plan de détail. Ce dernier a pour but de préserver l'identité urbanistique, patrimoniale et paysagère de ce village inscrit à l'ISOS, ainsi que d'assurer une transition harmonieuse entre zone à bâtir et zone agricole.

Plus spécifiquement, ce plan a pour but de pérenniser l'implantation typique des bâtiments par la définition de fronts d'implantation obligatoire, de bandes d'implantation ou de limites de construction.

3. HISTORIQUE DU DOSSIER

Le 10 mars 2003, le Conseil communal approuvait les conclusions du préavis municipal No 17/2002 et accordait ainsi à la Municipalité un crédit global de Fr. 125'300.-- pour démarrer les études susmentionnées et financer diverses études parallèles concernant les milieux naturels dont les conclusions étaient nécessaires pour l'appréciation globale du projet.

En 2007, la Municipalité et le bureau d'urbanisme Urbaplan constataient que les travaux relatifs à ces révisions de plan et de règlement s'avéraient plus complexes que prévu. De plus, il est apparu que la zone de la vieille ville méritait un PPA distinct, comme le village d'Allens. Un deuxième préavis municipal fut alors déposé pour vous demander une rallonge de Fr. 48'000.-- pour l'établissement du PGA/RPGA et du PPA Allens et un nouveau crédit de Fr. 65'000.-- pour l'élaboration du PPA vieille ville.

Le 12 mars 2008, le projet était « ficelé » et il était adressé au Service du développement territorial pour l'examen préalable prévu à l'article 56 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Les résultats de cet examen nous sont parvenus le **6 octobre 2008**.

Les rapports que nous ont adressés les services de l'Etat de Vaud contenaient de nombreuses remarques et demandes complémentaires. Les plus importantes furent celles liées à l'entrée en vigueur le **1^{er} août 2008**, soit durant l'examen préalable, du nouveau Plan directeur cantonal (PDCn). Malgré leur entrée en vigueur postérieure à l'élaboration du dossier de PGA, l'Etat exigea que les mesures du nouveau PDCn soient prises en compte.

Deux mesures concernaient particulièrement Cossonay. La mesure B11, dont l'objectif est de renforcer le réseau des centres cantonaux et régionaux du canton (dont Cossonay fait partie) et d'y encourager le développement, ainsi que la mesure A11 qui encadre la croissance démographique des communes du canton selon des critères stricts. 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, soit 15 % (années de référence 1993-2008) et la densification y est encouragée (densité minimale imposée par le SDT pour les nouvelles zones à bâtir).

Par contre, les zones à bâtir situées en dehors de ce périmètre doivent être dimensionnées de façon à permettre un développement maximal de 15 % de la population résidant dans ces zones d'ici 2023 (15 ans à partir de 2008).

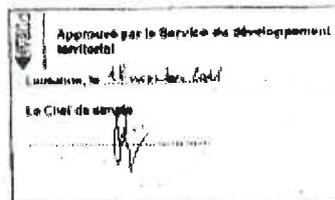
Le **17 août 2009**, la Municipalité envoyait l'ensemble du dossier au SDT pour un examen préalable complémentaire. Celui-ci avait été modifié et complété conformément aux remarques faites par l'Etat de Vaud dans le cadre du premier examen. Quelque temps plus tard, le **18 février 2010**, nous faisons parvenir au SDT une note complémentaire relative à la détermination du périmètre de centre.

Le rapport d'examen préalable complémentaire et le préavis des services concernés nous sont parvenus le **12 avril 2010**. Si de nombreux points étaient considérés comme réglés, des problèmes persistaient concernant la définition du périmètre de centre et le dimensionnement des zones à bâtir situées hors de ce dernier. En conclusion, la Municipalité était invitée à poursuivre la concertation avec le SDT sur les points ci-dessus. En l'état, le dossier ne pouvait pas poursuivre la procédure prévue, soit sa mise à l'enquête publique.

La mise au point du périmètre de centre fut ardue. Il faut comprendre qu'il s'agit d'une définition cruciale pour l'ensemble du PGA et par-là du développement de notre Commune. Les pourparlers avec le SDT ont été intenses et ce n'est que le **18 novembre 2011** que son Chef de service a approuvé le plan sur lequel figure le contour de ce périmètre.

Centre régional Cossonay - Penthalaz

Commune de Cossonay



LEGENDE:

Périmètre du centre approuvé

-  Périmètre du centre approuvé
-  Périmètre du centre approuvé (à confirmer)
-  Périmètre du centre approuvé (à confirmer)

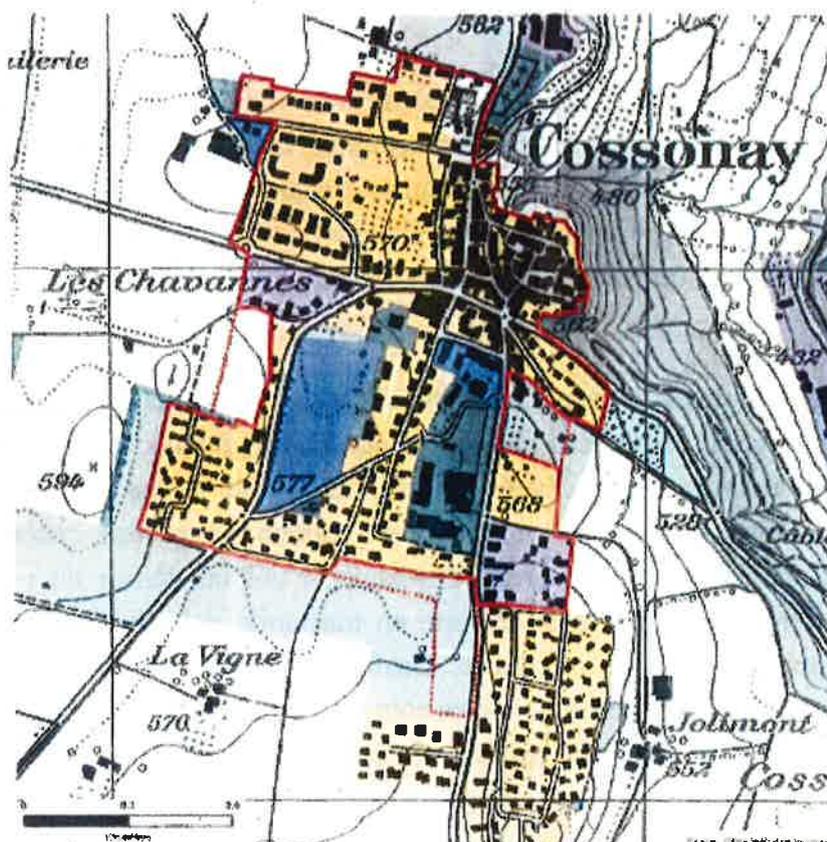
Affectation du sol simplifiée

-  Zones d'habitat collectif
-  Zones d'habitat individuel
-  Zones d'habitat individuel
-  Zones d'habitat individuel

Limites communales

-  Limites communales

SDT le 17 novembre 2011



Le **23 décembre 2011**, la Municipalité déposait son dossier adapté au SDT pour un deuxième examen complémentaire, soit le 3^{ème} examen au total. Les habituels « rapport d'examen » et « préavis des services cantonaux » ont été reçus le **19 septembre 2012**. Le feu vert pour l'ouverture de l'enquête publique nous était cette fois accordé, moyennant le règlement de quelques demandes formulées dans les rapports cités ci-dessus.

L'enquête publique du PGA, du RPGA et du PPA de la zone du village d'Allens eut lieu du **9 novembre au 10 décembre 2012**. Elle a suscité douze oppositions et deux remarques, quatre oppositions concernaient le PPA Allens.

A la lecture de ces oppositions, la Municipalité a admis la pertinence de certaines d'entre elles et a décidé d'y répondre favorablement. Les documents ont ainsi été adaptés en conséquence et les modifications ont dû recevoir l'aval du SDT dans le cadre d'un examen préalable portant uniquement sur celles-ci. Le dossier a été transmis au SDT le **20 février 2013** et une réponse favorable a été reçue le **21 mai 2013**.

Le **13 juin 2013**, tous les opposants ont été reçus individuellement. A cette occasion, ils ont pu exposer oralement leur point de vue et entendre les explications et commentaires de la Municipalité, particulièrement au sujet des points dont elle a admis le bien-fondé et qui entraînaient des modifications des plans et du règlement.

Une enquête complémentaire portant uniquement sur ces modifications a été ouverte du **18 juin au 18 juillet 2013**. Elle n'a suscité aucune nouvelle opposition.

A la suite des entretiens et de l'enquête publique complémentaire susmentionnés, neuf oppositions ont été retirées par leurs auteurs, de sorte qu'il en reste trois, dont deux au sujet du PPA Allens.

Dès lors, l'ensemble du dossier peut être soumis au Conseil communal, ce qui fait l'objet du présent préavis municipal.

4. DOCUMENTS CONSTITUTIFS DU DOSSIER

Plans et règlement

Les plans, soit le PGA et le PPA Allens, comme le RPGA sont annexés au présent préavis dont ils font partie intégrante. Pour vous aider dans l'étude du règlement, vous pouvez télécharger sur notre site Internet, rubrique Autorités/Préavis et rapports/2013, un document sur lequel figure chaque article du RPGA en regard de l'article correspondant du RPAPC.

Rapport 47 OAT

Le rapport 47 OAT qui est un rapport de 96 pages qui justifie et décrit en détail toutes les options prises pour l'élaboration des PGA/RPGA et PPA Allens est à votre disposition au Service technique communal (Bâtiment administratif, 1^{er} étage, du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00). Nous précisons encore qu'il accompagnait les documents soumis à l'enquête publique, à titre consultatif, sans que son contenu puisse faire l'objet d'une opposition.

5. CONSULTATIONS

La commission du Conseil communal chargée de ce dossier, a été régulièrement orientée et renseignée au sujet de l'avancement des travaux et de la procédure.

De plus, la population a été invitée à deux séances d'information, les 14 et 15 novembre 2012 et les membres du Conseil ont eu tout loisir de consulter les documents constituant le dossier lors de l'enquête publique.

Enfin, les membres de la Municipalité, son secrétariat et son service technique sont à votre entière disposition pour répondre aux questions que pourrait vous suggérer l'étude de ce préavis et de ses annexes.

6. OPPOSITIONS

Comme le prévoit la Loi sur l'aménagement du territoire, les réponses de la Municipalité aux opposants qui ont maintenu leurs oppositions en dépit des explications qui leur ont été fournies vous sont soumises et doivent être adoptées par votre Conseil.

Ces oppositions sont au nombre de trois. Nous vous prions de prendre connaissance ci-après de leurs objets et des réponses de la Municipalité.

1. OPPOSITION DE MME MARINETTE RUCHAT

Objet de l'opposition :

L'opposition de Mme Ruchat porte sur l'aire de transition d'une largeur de 10 mètres située à l'est de sa parcelle (parcelle n° 522 à Allens). Elle estime que la localisation de cette aire empêche une occupation fonctionnelle et judicieuse du terrain. De plus, elle s'inquiète de l'impact d'une telle mesure d'aménagement sur la valeur de son terrain.

Réponse de la Municipalité :

Rappel

La réalisation du PPA de la zone du village d'Allens se fonde sur la volonté de la Municipalité de préserver le caractère du lieu, conformément au Plan directeur communal. Ce dernier identifie notamment les espaces agricoles ceinturant les bâtiments d'Allens comme un « espace de grande valeur paysagère et écologique à préserver ». C'est dans cette optique et afin de permettre une transition harmonieuse entre la zone à bâtir et la zone agricole qu'une aire inconstructible a été définie. Cette dernière, d'une largeur de 10 mètres, court uniquement le long de la limite entre la zone du village d'Allens et la zone agricole. Cette aire a une vocation exclusivement naturelle et aucune construction ni aucun espace de mouvement ou de stationnement n'y est admis. Elle est considérée comme un élément à préserver car participant à pérenniser et à renforcer le caractère du village d'Allens, au même titre que les cours, fontaines, vergers ou jardins. Par contre, les surfaces comprises dans cette aire de transition sont comptabilisées dans le calcul des droits à bâtir, à localiser en conséquence dans les bâtiments existants et/ou ailleurs sur la parcelle (dans l'aire constructible).

Position de la Municipalité

La suppression de l'aire de transition n'est pas possible sur la parcelle n° 522 pour les raisons explicitées ci-dessus. Une éventuelle réduction de sa largeur n'est pas envisageable non plus par souci d'égalité de traitement avec les autres propriétaires concernés à Allens qui ne se sont pas opposés à cette aire.

Avec les dispositions proposées, Mme Ruchat peut construire sur son terrain un bâtiment supplémentaire comptabilisant 400 m² de surface brute de plancher et ainsi utiliser la totalité des droits à bâtir qui lui sont octroyés. Elle peut également démolir son bâtiment actuel et en reconstruire un nouveau. En ce sens, la valeur du terrain ne s'en trouve pas péjorée.

Si l'aire de transition est contraignante pour l'implantation d'une nouvelle construction, elle permet librement l'aménagement d'un jardin ou autres aménagements extérieurs avec un dégagement sur le grand paysage agricole.

Pour rappel, l'aménagement de cette aire de transition sur la zone agricole n'est pas possible, la vocation productive de celle-ci étant protégée à l'échelle fédérale (surfaces d'assolement).

Au vu de ce qui précède, la Municipalité propose de ne pas entrer en matière sur la demande de l'opposante

2. OPPOSITION DE MARLYSE ET ROBERT MESSIEUX

Objet de l'opposition :

Propriétaires de la parcelle n°497 à Allens, Mme et M. Messieux ont fait opposition sur la localisation d'aires de jardins à préserver à l'est de leur parcelle alors que des frais importants d'équipements y ont été réalisés.

Réponse de la Municipalité :

Rappel

Afin de maintenir la répartition originelle entre les pleins et les vides et de préserver les espaces verts jugés intéressants, le PPA de la zone du village d'Allens définit une aire spécifique destinée à la préservation de certains potagers, jardins, vergers ou autres espaces verts à conserver

Position de la Municipalité

Les aires à protéger devant la ferme de l'opposant sont justifiées par un souci de préservation de l'identité du village d'Allens reconnu d'intérêt régional par l'ISOS (Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse).

Concernant l'équipement de cette parcelle, il a été réalisé non pas en vue de construire sur la partie est de la parcelle 497, mais pour, d'une part, raccorder l'ancienne étable transformée en villa sur la parcelle voisine (n° 1302) et pour, d'autre part, mettre ses conduites en séparatif (mise en conformité) dans le cadre de la transformation en logements des bâtiments n° 316 et 317, situés à l'ouest de la parcelle n°497. Les frais en matière d'équipements n'ont donc pas été engagés afin

de construire de nouveaux bâtiments à l'emplacement des aires de jardins, mais ils étaient nécessaires aux projets de transformations qui ont déjà été réalisés.

De plus, la définition d'aires de jardins à préserver sur leur parcelle ne réduit pas leurs droits à bâtir. L'ensemble des droits à bâtir définis par le PPA peut en effet être utilisé dans la partie ouest de leur parcelle. Pour information, le bâtiment n° 313a (à l'ouest de la parcelle n° 497) bénéficie d'un volume important. Ce bâtiment n'étant aujourd'hui pas utilisé pour de l'habitation, il constitue un important potentiel de création de surfaces habitables supplémentaires.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité propose de ne pas entrer en matière sur la demande des opposants.

3. OPPOSITION DE MMES GERMAINE MERMOUD ET ELIANE DESPONDS

Objet de l'opposition :

Mmes Mermoud et Desponds sont propriétaires de la parcelle No 161 située en bordure nord de la vieille ville, actuellement affectée en zone de la vieille ville, dans sa partie sud et en zone agricole A dans sa partie nord. La révision du PGA modifie la limite de la zone de la vieille ville. Cette dernière est en effet réduite afin qu'elle corresponde strictement à la limite actuelle du tissu bâti. Le projet de PGA leur est donc moins favorable, augmentant la part de la zone agricole devenue par ailleurs une zone de verdure, par rapport à la zone vieille ville. Cette zone de verdure est de plus devenue un secteur à sauvegarder (ISOS).

Les opposantes demandent de réhabiliter cette limite telle que le prévoyait le plan des zones de 1984.

Réponse de la Municipalité :

En 2007 déjà, la Municipalité avait décidé d'élaborer un PPA vieille ville et son règlement en parallèle au PGA/RPGA. Or, pris dans la tourmente du PGA/RPGA et du PPA Allens, les études relatives à ce PPA n'ont jamais débuté. Elles pourront par contre être lancées dès l'entrée en vigueur du PGA et du RPGA.

Dans l'optique de la réalisation prochaine d'un PPA portant spécifiquement sur la vieille ville, le SDT a proposé à la Municipalité que le Conseil communal n'approuve par l'entier du nouveau périmètre de la zone de la vieille ville, conformément aux articles 59 et 61 LATC. Jusque là, la zone vieille ville continuera à être gérée selon les règles actuelles, hormis les parties de la zone vieille ville du plan des zones de 1984 situées au sud de l'axe route de Lausanne et rue des Etangs, qui ont été d'ores et déjà transférées dans la nouvelle zone du centre.

C'est ensuite dans le cadre de l'établissement du PPA sur la vieille ville que sera réglée avec précision la question de la délimitation exacte de la zone à bâtir. Cette dernière pourra d'ailleurs être réglementée de manière plus fine, en définissant par exemple plusieurs aires, avec leurs dispositions constructives propres. Le projet de PPA sera lancé très rapidement. Les premiers contacts avec les propriétaires seront pris à la sortie de l'été. La Municipalité s'engage par ailleurs à ce que le projet de PPA ne bloque pas les projets de construction qui seront lancés d'ici à la mise en vigueur du plan.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité, vous demande de ne pas adopter le nouveau périmètre de la zone vieille ville, de même que le chapitre 3 « Zone de la vieille ville » du RPGA. Comme il l'a déjà été dit, le périmètre (hormis les zones situées au sud de la rue des Etangs et la route de Lausanne) et le règlement de 1984 sont applicables jusqu'à l'entrée en vigueur du futur PPA vieille ville. Ceci a pour effet de rendre sans objet cette opposition.

7. SUITE DE LA PROCÉDURE

Pour rappel, le PGA, le RPGA et le PPA Allens ont fait l'objet d'un examen préalable et de deux examens préalables complémentaires, puis d'une enquête publique et d'une enquête publique complémentaire.

Pour l'heure, ces documents sont présentés et soumis à votre Conseil.

Par la suite, le dossier complet sera adressé au SDT pour l'approbation préalable par la Cheffe du Département de l'Intérieur Mme Béatrice Métraux. Le Département de l'Intérieur notifiera à chaque opposant, par lettre recommandée, la décision communale sur son opposition contre laquelle un recours peut être déposé à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal dans un délai de trente jours. A noter qu'à partir du 1^{er} janvier 2014, le SDT sera rattaché au nouveau Département du territoire et de l'environnement (DTE) qui sera dirigé par Mme la Conseillère d'Etat Jacqueline de Quattro.

D'autre part, conformément à l'article 109, alinéa 1, lettre c, de la Loi du 16 mai 1989 sur l'exercice des droits politiques, il nous appartiendra, lorsque le PGA aura été approuvé préalablement par le Département, de rendre public par affichage :

- 1) que le PGA, le RPGA et le PPA Allens adoptés par le Conseil communal ont été approuvés préalablement par le Département compétent le...
- 2) que les décisions d'adoption du Conseil communal du 28 octobre 2013 sont susceptibles d'un référendum communal.

Enfin, au terme du délai de recours de trente jours accordé aux opposants et du délai de 10 jours pour l'annonce du dépôt d'un référendum, le PGA, le RPGA et le PPA Allens sont mis en vigueur.

CONCLUSIONS

La Municipalité estime que l'adoption de ces révisions et d'un PPA pour Allens respecte le Plan directeur cantonal et les directives et principes émis par la Confédération en matière d'aménagement du territoire.

En densifiant les zones bâties actuelles et en autorisant la construction d'habitations collectives dans les nouvelles zones à bâtir comprises dans le périmètre du centre, le PGA permettra d'accueillir dans les 15 ans à venir quelque 1'500 nouveaux habitants, portant à 5'000 la population de notre bourg, ceci tout en limitant l'étalement urbain.

Il s'agit d'une volonté de la Municipalité qui souhaite renforcer le statut de centre régional que le Plan directeur cantonal a attribué à Cossonay et lui assurer la présence de commerces attractifs et de services performants.

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité vous propose d'adopter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE COSSONAY

- Vu le préavis N° 09/2013 concernant
 - les révisions du Plan général d'affectation (PGA) et du Règlement sur le Plan général d'affectation et la Police des constructions (RPGA)
 - le Plan partiel d'affectation de la zone du village d'Allens (PPA Allens),
- 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 :

- d'adopter partiellement la révision du Plan général d'affectation (PGA),
- d'adopter partiellement la révision du Règlement sur le plan général d'affectation et la Police des constructions (RPGA),
- de refuser d'adopter, tant au niveau du Plan que du Règlement cités ci-dessus, toutes les dispositions relatives à la zone de la vieille ville,
- d'adopter le Plan partiel d'affectation de la zone du village d'Allens (PPA Allens),
- d'adopter les réponses données par la Municipalité aux oppositions reçues à l'encontre de la révision du Plan général d'affectation et du Règlement sur le plan général d'affectation et la Police des constructions,
- d'adopter les réponses données par la Municipalité aux oppositions reçues à l'encontre du Plan partiel d'affectation de la zone du village d'Allens,
- d'autoriser la Municipalité à prendre toutes mesures utiles pour contrecarrer toutes actions entreprises par des tiers, à l'encontre des décisions prises par le Conseil communal concernant les objets ci-dessus.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

G. Rime

C. Pouly

Annexes : Plan général d'affectation (PGA)
Règlement sur le plan général d'affectation et la Police des constructions (RPGA)
Plan partiel d'affectation de la zone du village d'Allens (PPA Allens)

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