

Au Conseil Communal  
1304 Cossonay

Cossonay, le 16 octobre 2013

**Rapport de la Commission ad hoc sur le préavis municipal 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),**
- **l'adoption du Plan partiel d'affectation de la zone du village d'Allens (PPA Allens).**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

C'est le 10 mars 2003 que notre Conseil a procédé à l'élection d'une commission ad hoc qui, selon les termes du rapport 17/2002-1, devait;

- être composée de personnes en provenance de différents quartiers et tissus économiques,
- être consultée et participative au fur et à mesure de l'élaboration du projet,
- assurer le relais entre le conseil et la Municipalité.

Cette commission composée de 7 membres a par la suite accueilli 6 autres conseillers qui ont suppléés les départs naturels et les changements d'affectations au sein de notre Conseil. C'est donc 13 élus, également citoyens, qui au fil du temps ont assuré le suivi et participé à l'élaboration de ce projet de règlement.

Notre 1<sup>ère</sup> séance de travail commune avec la Municipalité et URBAPLAN s'est déroulée le 14 janvier 2004. C'est à cette occasion que nous avons reçu un planning de travail daté du 10 septembre 2002 qui prévoyait la présentation d'un Préavis en novembre ou décembre 2005. C'est donc avec 8 ans de retard que nous sommes aujourd'hui face au Conseil pour finaliser ces plans (PGA) et ces règlements (RPGA).

Pendant toutes ces années, la commission s'est réunie à 31 reprises, soit en commun avec la Municipalité pour connaître notre avis, soit parfois avec URBAPLAN pour entrer dans les détails techniques du dossier, soit d'une manière individuelle pour définir nos positions face aux choix qui nous étaient soumis. Nous nous plaignons à souligner l'excellente collaboration entre les différents intervenants qui a prévalu tout au long de la rédaction des nouveaux documents. Notre seul regret est que ce projet ait mis autant d'années pour trouver sa consécration. Nous pensons que ce délai n'est pas seulement imputable aux lenteurs de certains services de l'Etat, mais qu'également du côté de notre Municipalité ce dossier a été débordé par d'autres et que notre bureau urbanistique URBAPLAN a dû parfois composer avec des priorités.

Un élément déterminant dans le retard pris pour la concrétisation du projet est l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2008 du Plan Directeur Cantonal (PDCn). Ce nouveau règlement cantonal a provoqué des divergences importantes entre les documents présentés le 17 août 2009 pour un examen préalable complémentaire et certaines exigences de l'Etat découlant de ce nouveau plan, notamment les mesures B11 et A11. Par conséquent et sur conseil du SDT, la présentation publique du PGA/RPGA et du PPA Allens prévue à l'Expo de Cossonay à l'automne 2009 a été annulée in extremis 3 jours avant l'ouverture.

Le PDCn organise les conditions d'un développement durable du canton de Vaud. Il prévoit une croissance cantonale d'au-moins 100'000 habitants à l'horizon 2023. Sa stratégie générale vise à lutter contre l'étalement urbain en soutenant, d'une part, la croissance démographique dans les "centres", territoires les mieux desservis en transports publics et les mieux dotés en services, tout en limitant d'autre part le développement hors de ces "centres". Concrètement, pour Cossonay qui a été identifié par le PDCn au sens de la mesure B11 comme un centre régional qui doit-être renforcé, cela signifie que la localisation de nouvelles zones à bâtir y est encouragée et adaptée à un centre-villageois. Par contre, tout le territoire communal n'est pas considéré comme un centre; seules les parties de la commune qui se trouvent à proximité des transports publics, des équipements et des commerces y sont intégrées. Cela signifie qu'à l'extérieur de ce périmètre la mesure A11 du PDCn limite et restreint fortement la croissance démographique afin de lutter contre le mitage du territoire et l'éparpillement de la population. Cette limite des zones à bâtir communales située hors de ce périmètre doit restreindre la croissance démographique sur ces territoires afin qu'elle ne dépasse pas l'objectif cantonal de 15% entre 2008 et 2023, soit une période de 15 ans.

A partir du rapport d'examen préalable des services de l'Etat en avril 2010, la révision du PGA a donc dû tenir compte de ces nouveaux règlements du PDCn et c'est pour ces raisons que peu de nouvelles zones à bâtir ont été prévues hors du périmètre de centre dans les plans qui vous sont soumis aujourd'hui. D'autre part, les négociations pour la définition des contours de ce périmètre n'ont pas été faciles, il a fallu en effet concilier les objectifs du SDT et ceux parfois divergent de la commune.

Pour nous Commission ad hoc consultative, notre travail a également subi 2 étapes importantes marquées par l'entrée en vigueur du nouveau PDCn.

En effet, dans la 1<sup>ère</sup> étape de la révision des règlements et du plan d'affectation, nous avons été régulièrement sollicités pour non seulement donner notre accord sur les propositions de modifications, mais également pour donner notre avis voire influencer les choix. C'est ainsi que dans des séances communes de travail avec la Municipalité et URBAPLAN chaque article, modifié ou non en regard de l'ancien règlement de police des constructions, a été individuellement validé et toute proposition a été évaluée et débattue.

Dans la 2<sup>ème</sup> étape qui a suivi l'entrée en vigueur des nouvelles directives découlant du PDCn, nous avons été dès lors que très peu sollicités et n'avons plus eu la possibilité d'influencer réellement la rédaction des nouveaux règlements, les adaptations de ceux-ci ainsi que les modifications des plans étant essentiellement le résultat des négociations entre la commune et les services de l'Etat. Par contre nous avons été régulièrement informés de l'évolution du dossier et avons reçu en primeur le résultat final du PGA/RPGA et du PPA Allens dans une séance commune avec la Municipalité et URBAPLAN le 8 février 2012.

Ce long processus de rédaction, d'édition de plans et de consultation a trouvé son épilogue le 19 septembre 2012 avec la réception de l'accord des services de l'Etat pour l'ouverture de l'enquête publique qui a eu lieu du 9 novembre au 10 décembre 2012.

Avant celle-ci, votre Commission a été appelée par la Municipalité à collaborer activement aux présentations publiques organisées les 14 et 15 novembre 2012. A ces occasions, nous avons pu constater l'intérêt de la population locale car en effet, un très nombreux public y a assisté et de nombreuses questions et remarques y ont été formulées.

Pour la Commission, ce PGA présenté devant le Conseil est en phase avec les directives du Plan Directeur Communal (PDcom) qu'il a accepté le 8 mai 2000. Ce plan a été un fil conducteur permettant d'orienter les réflexions qui ont permis de légaliser les zones à bâtir, à développer ou à protéger en accord avec les définitions du PDCn. Cette légalisation est indispensable, elle permettra un développement cohérent et mesuré de la commune et assurera un renouvellement des surfaces constructibles car à ce jour elles sont pratiquement épuisées.

La Commission souhaite également relever les arguments principaux en faveur de la révision du PGA et RPGA qui doivent-être mis en évidence :

- renforcer l'attractivité économique de Cossonay afin de maintenir son statut de centre régional;
- permettre un développement des activités commerciales et de service;
- libéraliser les dispositions constructives réglementaires afin de les rendre compatibles avec les besoins de l'architecture contemporaine;
- légaliser de nouvelles surfaces constructibles tout en les encadrant;
- densifier certains secteurs stratégiques (proximité des transports publics, localisation le long des principaux axes de communication);
- définir des modalités d'évolution de la zone villa afin de lui permettre une légère densification 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.

De plus pour le PPA d'Allens les principes supplémentaires sont à prendre en compte :

- préserver l'identité urbanistique, patrimoniale et paysagère du village inscrit à l'ISOS (Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger);
- assurer une transition harmonieuse entre zone à bâtir et zone agricole;
- pérenniser l'implantation typique des bâtiments par la définition de fronts d'implantation obligatoires, de bandes d'implantation ou de limites de construction.

Comme indiqué dans le préavis, l'enquête publique a suscité douze oppositions et deux remarques. Les objets principaux contestés portaient sur la densité d'habitation, plus précisément sur la hauteur des bâtiments et sur le nombre d'étages autorisés dans la zone d'habitation de "Forte densité" et sur l'affectation des zones à bâtir en PPA ou PQ au lieu-dit "Chien-Bœuf " en bordure ouest de la route de Morges. En raison de la pertinence de certaines de ces oppositions la Municipalité, après avoir reçu les opposants, décida d'entrer en matière et une nouvelle adaptation des plans et des règlements nécessitèrent l'ouverture d'une enquête publique complémentaire du 18 juin au 18 juillet 2013.

Suite à celle-ci, il ne restait que cinq oppositions et après de nouvelles négociations avec les opposants restants, la Municipalité pu trouver des accords avec deux autres propriétaires ce qui a permis de ramener les oppositions à trois confirmées à ce jour.

Sur les trois oppositions restantes, deux concernent le PPA du village d'Allens et la dernière concerne la PGA vieille ville.

#### 1. Opposition de Madame Marinette Ruchat :

Cette opposition concerne la parcelle N° 522, plus précisément elle porte sur l'aire de transition inconstructible de 10m qui entoure la limite entre la zone village d'Allens et la zone agricole. Cette surface protégée à vocation paysagère est nécessaire afin d'assurer une transition harmonieuse entre la zone agricole et les bâtiments construits dans la zone village. La Commission partage cette vision contraignante de la gestion du paysage et souligne de plus que tous les propriétaires situés en périphérie de la zone village sont aussi concernés par cette restriction et qu'aucun d'eux ne l'a contestée. Par conséquent il serait délicat de donner suite à cette opposition sans créer une inégalité de traitement.

Pour ces raisons la Commission unanime approuve la réponse faite par la Municipalité à l'opposante et propose au Conseil de lever cette opposition.

## 2. Opposition de Madame et Monsieur Marylise et Robert Messieux :

Cette opposition concerne la parcelle N° 497 dont ils sont propriétaires et sur laquelle le PPA Allens a prévu une aire spécifique protégeant les potagers devant leur bâtiment principal (ferme).

Avant de se déterminer sur cette opposition, la Commission a souhaité recevoir un complément d'information. Une séance spécifique a ainsi été organisée avec la Municipalité et URBAPLAN où nous avons pu recevoir toutes les explications souhaitées. A cette occasion nous avons également reçu un dossier développant les considérants de la Municipalité et apportant des compléments d'informations techniques.

Les éléments déterminants suivants ont retenu l'attention de la Commission :

- le PPA contesté est conforme au PDcom qui définit le principe du "Maintien d'un couloir central pas ou peu bâti" (article 4.5 alinéa 11);
- le hameau d'Allens est inscrit à l'ISOS qui fixe des objectifs de sauvegarde, notamment sur l'espace vert entre les deux pôles bâtis du village;
- le bâtiment principal (habitation/ferme) construit sur la parcelle est classé note 4 au recensement architectural cantonal et la Section des monuments et sites SIPAL a confirmé l'importance de préserver devant ce bâtiment un espace libre de construction car ensemble, ils participent à la cohérence de l'image du village;
- la surface verte inconstructible imposée aux propriétaires est inférieure d'environ 20% à la surface de verdure fixée par le règlement (indice de 0,4), par conséquent son droit à bâtir n'est pas diminué et est équivalent aux autres propriétaires du village;
- d'autres espaces de verdure à Allens font l'objet d'une mesure contraignante de protection via l'aire de potagers, de jardins ou vergers, par conséquent là aussi une entrée en matière sur l'opposition créerait un précédent.

En tenant compte de ce qui précède, la Commission unanime approuve la réponse faite par la Municipalité aux opposants et propose au Conseil de lever cette opposition.

## 3. Opposition de Mesdames Germaine Mermoud et Eliane Desponds :

Cette opposition concerne la parcelle N° 161 située en limite nord de la zone vieille ville, elle devrait faire l'objet d'un traitement particulier. En effet, en 2007 déjà, la Municipalité avait décidé d'exclure la zone vieille ville de la révision du PGA/RGPA alors en cours et d'élaborer un règlement et un PPA spécifique pour cette zone de notre localité. Malheureusement à ce jour ces études n'ont pas encore débuté et c'est pourquoi le SDT a proposé à la Municipalité que le périmètre de la zone vieille ville et son règlement ne soient pas approuvés par le Conseil. Par conséquent si celui-ci suit cette recommandation, cette exclusion rendrait sans objet cette opposition.

Selon les engagements pris par la Municipalité dans le Préavis, ce projet de PPA devrait-être mis en œuvre rapidement et la Commission souhaite qu'il aboutisse dans un délai raisonnable. Pour rappel, le financement d'un montant de CHF 65'000.- pour le crédit d'étude de ce PPA a été accepté par le Conseil le 10 décembre 2007.

En temps voulu, ce futur PPA vieille ville suivra lui aussi une procédure de consultation par une mise à l'enquête, ce qui garantit le droit de recours des opposants. Ceux-ci pourront, s'ils la jugent encore utile, formuler une nouvelle opposition.

La Commission unanime approuve la proposition de la Municipalité et recommande au Conseil de rejeter l'adoption des dispositions concernant le périmètre de vieille ville contenu dans le Plan (PGA) et les articles 3.1 à 3.9 de son Règlement (RGPA).

#### AMENDEMENT :

Un aspect technique qui a échappé à la correction et à la relecture des règlements nécessite un amendement. En effet suite à l'enquête complémentaire qui a redéfini le PPA/PQ Chien-Bœuf Nord (E) en deux zones à bâtir de densité d'habitation distinctes, la définition du degré de sensibilité au bruit a été elle, définie commune à ces deux zones, ce qui est une erreur.

Par conséquent la Commission suggère l'amendement suivant de l'article 14.9 alinéa c) :

Texte actuel :

- Le degré de sensibilité II est attribué à ce secteur.

A remplacer par ce texte proposé :

- Le degré de sensibilité II est attribué au secteur affecté à la zone d'habitation de faible densité.
- Le degré de sensibilité III est attribué au secteur affecté à la zone mixte C.

#### CONCLUSIONS :

La Commission est d'avis qu'il est temps que cette révision du plan PGA et du règlement RPGA aboutisse et puisse être mise en application. En effet pour la commune, cette révision est;

- attendue, étant donné que les zones à bâtir actuelles sont pratiquement épuisées,
- indispensable, afin d'adapter les règles de constructions à notre époque,
- ciblée, car en phase avec les infrastructures existantes ou planifiées,
- équilibrée, puisqu'elle tient compte d'un développement mesuré de son territoire,
- adaptée, vu qu'elle respecte son PDcom et les directives du PDCn,
- nécessaire, afin de renforcer son attractivité et son statut de centre régional reconnu,
- définie dans le temps, car selon l'usage dans notre canton, ces plans et règlements sont toujours périodiquement réévalués après 15 ans de validité, le but étant de faire correspondre les besoins de développement d'une commune avec les nouvelles directives et contraintes du moment.

En tenant compte de ce qui précède, la Commission unanime propose au Conseil d'accepter les conclusions suivantes.

## LE CONSEIL COMMUNAL DE COSSONAY

- Vu le rapport N° 09/2013 concernant;
  - les révisions du Plan général d'affectation (PGA) et du Règlement sur le Plan d'affectation et la Police des constructions (RGPA),
  - l'adoption du 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.

### DÉCIDE :

- 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 (RGPA) et son amendement sur l'article 14.9 alinéa c),
- de refuser d'adopter, tant au niveau du Plan que du Règlement cités ci-dessus, toutes les dispositions relatives à la zone vieille ville,
- d'adopter le Plan partiel d'affectations 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 (PGA) et du Règlement sur le plan général d'affectation et la Police des constructions (RGPA),
- 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 (PPA Allens),
- d'autoriser la Municipalité à prendre toutes les 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.

Carmen Pantet .....

Martine Debes-Junod .....

Roland Pantet .....

Nicolas Schlaeppli .....

Jacky Creteigny .....

Guy de La Harpe (rapporteur) .....