

Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis 1/2008

Adoption du plan partiel d'affectation (PPA) « Aux Clos Dessus » et de son règlement (RPPA)

Au Conseil communal d'Aubonne

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission nommée par le Bureau le 26 février 2008 est composée de Mme Denise Imesch, MM. Michel Crottaz, Edgar Félix, Marcel Schwab et du soussigné rapporteur Jean Guignard. Elle s'est réunie à quatre reprises pour étudier ce préavis et a fait appel aux suppléants MM. Luc Chevalaz et Jean-Pierre Rittener.

La commission a reçu M. René Mamin, municipal, et M. Pierre-Alain Blanc, président de la Fondation pour le patrimoine hospitalier d'Aubonne. Nous les remercions pour leur disponibilité et les réponses claires qu'ils nous ont apportées.

OBJET

L'élaboration de ce PPA « Aux Clos Dessus » est motivée par la nécessité, pour l'Hôpital d'Aubonne, de créer de nouvelles infrastructures hospitalières, notamment l'agrandissement de l'EMS et la création d'appartements protégés à proximité de l'Hôpital. Selon le Plan Général d'Affectation en vigueur, adopté en 1976 et révisé en 1982, la parcelle de la Fondation pour le patrimoine hospitalier d'Aubonne est colloquée en zone de constructions d'utilité publique. Afin de tirer un parti maximum des possibilités de construction pour le bien de notre population âgée, il a été nécessaire de proposer aux propriétaires voisins, dont les parcelles sont situées en zone d'habitations à moyenne densité C, un mini-remaniement cadastral qui permet à chacun d'y trouver son compte : La Fondation en améliorant la forme de sa parcelle et les voisins en obtenant, en particulier la parcelle 512 de l'hoirie Piguet, la possibilité de réaliser des constructions sur leur parcelle.

Pour ce faire, et de façon à avancer dans ce dossier en vue de la réalisation de l'EMS, car il ne faudrait pas rater le train du financement de PIMEMS 2, la Municipalité propose la création de ce PPA, qui anticipe l'acceptation du nouveau PGA, tout en respectant son esprit. L'adoption en 2006 par le Grand Conseil du Plan Directeur Cantonal (PDCn) oblige les communes à revoir leur PGA et en particulier à densifier les zones déjà construites afin d'éviter le mitage du territoire. C'est donc dans le respect de cette volonté que la Municipalité propose de passer le coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0.35 à 0.50 dans le secteur d'habitation concerné.

Pour mémoire, la définition du CUS est la suivante : L'indice d'utilisation (u) est le rapport numérique entre la surface brute de plancher et la surface constructible du terrain. La détermination de la surface brute de plancher est définie par une norme établie par l'EPFZ. Par exemple, pour 1'000 m² de terrain constructible, on a droit, avec un CUS de 0,5 à 500 m² de surface brute de plancher. Ou pour être plus concret, pour la parcelle 512 de 1'627 m², il en résulte 813.5 m² de plancher, et non plus 545 m² comme dans l'ancienne zone. Pour la future parcelle 513 issue de la réunion des 513 et 514, d'une surface totale de 3611 m², la surface de plancher sera de 1805.5 m² et non 1264 m².

C'est justement cette différence qui suscite la plupart des oppositions.

EXAMEN DU PREAVIS

La commission a posé un certain nombre de questions à la Municipalité, ainsi qu'à M. Chanard, du bureau GEA, architectes – urbanistes, dont elle a obtenu réponses. Elle constate avec plaisir la bonne volonté de chacun des propriétaires d'accepter ce mini-remaniement qui, il est vrai, avantage chaque partie, mais avec la concession d'une partie proportionnelle de leur terrain pour la création d'une zone de verdure non constructible, mais dont la surface compte dans la détermination de la surface constructible, donc sans perte de droit à bâtir. On est bien là dans le principe « gagnant-gagnant ».

En cas de refus de ce PPA par le Conseil Communal, il en résulterait la caducité de la convention sous seing privé de promesse d'échanges immobiliers signée par les parties devant M. Eric Félix, notaire. Insistons sur le fait que la réalisation d'immeubles hospitaliers sur la parcelle actuelle, propriété de la Fondation ne serait toutefois pas impossible, avec certes quelques complications architecturales. Le terrain directement en bordure des parcelles 1180 et 1184 est actuellement en zone d'utilité publique et permet déjà une implantation d'immeubles à 6 m. de la limite sur 3, voire 4 étages, avec toitures plates, (art. 80 RPGA encore en vigueur).

Les accès sont également bien définis, par la Rue de Trévelin pour la zone hospitalière et par le Chemin des Clos pour la nouvelle zone d'habitations. Donc aucune circulation automobile Nord-Sud à l'intérieur du périmètre, mais un cheminement piétonnier inclus dans la zone de verdure.

EXAMEN DU REGLEMENT

La Commission a examiné attentivement les 33 articles du règlement cité en titre. Elle constate que dans son préavis, la Municipalité a ajouté un nouvel article intitulé :
Art. 23 – Longueur des façades.

La longueur maximale des façades est limitée à 25.00 m.

Constatant un conflit de numérotation avec l'art. 23 traitant des places de stationnement dans le secteur d'habitation, la commission vous propose, par amendement, de modifier ce numéro par le **19bis**, qui suivra l'art. 19 « Distances », par cohérence dans le chapitre III.

REPONSES AUX OPPOSITIONS

La Municipalité, dans sa grande sagesse, a groupé les réponses aux oppositions par thème, ce qui facilite l'examen de la commission.

Thème 1 : Pose de gabarits. La commission accepte cette réponse. En effet, tant que le projet définitif n'est pas connu, il est difficile d'en déterminer les contours.

Thème 2 : Hauteur limite. La commission accepte cette réponse, en rappelant aux Conseillères et Conseillers que le PPA prévoit des hauteurs maximales de 12.50 m pour les bâtiments hospitaliers et 10.50 pour les futures constructions privées, alors que les bâtiments des parcelles voisines font facilement plus de 15 m. de haut !

Thème 3 : Préservation des vues. Il est rappelé aux opposants que, même sans le PPA étudié aujourd'hui, les parcelles 512, 513 et 514, moyennant entente entre les

propriétaires, sont déjà actuellement constructibles, puisque colloquées en zone d'habitations à moyenne densité C. Ces parcelles ne passent pas de la zone viticole en zone constructible. De plus, la vue sur le Léman ne leur est pas totalement enlevée !

Thème 4 : Végétalisation. Le respect de l'art. 56 du Code Rural devrait rassurer les voisins.

Thème 5 : Circulation et parcage. Le Chemin des Clos a toujours été l'épine dans le pied de la Municipalité, d'autant plus en regard des projets envisagés. Il faut pourtant admettre que ce chemin, de plus de 6 m. est parfaitement circulable (si je peux me permettre ce terme) si les gens respectent les principes de bonne conduite et surtout évitent le stationnement sauvage.

Cependant, la mise en place d'une zone « 30 km/h » nous apparaît logique, voire indispensable. De plus, cette mesure est vivement souhaitée par la population et les riverains. Une réponse récente de la Municipalité va d'ailleurs dans ce sens.

Apparemment, la réalisation des habitations privées du PPA étudié ne devrait apporter qu'une faible augmentation du trafic.

Précisons encore que l'accès par voiture au nouvel EMS et aux appartements protégés – il faut penser aux résidents, aux personnes traitées en ambulatoire, aux visiteurs et au personnel – se fera par le Chemin des Allobroges. Quant au parcage sur le dit chemin, le jugement rendu par le Tribunal Administratif le 20 novembre 2003 est clair. Il n'est pas question de « favoriser » quelques voisins en leur permettant de stationner à demeure sur ce chemin. Une rapide enquête dans les immeubles voisins du plan de quartier renseignera les futurs promoteurs de la nécessité de construire des parkings souterrains plus grands pour accueillir ces voitures. L'article 13 du RPPA prévoit la création de places de parc, en partie ou totalement enterrées.

En résumé, il est tout à fait logique que les utilisateurs de la zone hospitalière arrivent par la Route de Trévelin et les habitants des futures villas par le Chemin des Clos.

Thème 6 : Toitures plates. Pour des bâtiments du type hospitalier, les toitures plates sont parfaitement justifiées. Elles peuvent être végétalisées et permettent la récupération des eaux de pluie, quitte même à en faire un usage interne (WC, eau d'arrosage, etc.)

Thème 7 : Information publique. C'est peut-être là que le bât blesse. Si le président de la Fondation pour le patrimoine hospitalier d'Aubonne, M. Pierre-Alain Blanc, était en effet présent lors du Marché des Amis de l'Hôpital d'Aubonne le 1^{er} septembre, il faut reconnaître que l'information « tout public » a été un peu laxiste. Une séance aurait pu être organisée avant l'enquête publique, c'est du moins l'avis de la commission. Elle aurait peut-être évité un certain nombre d'oppositions.

Thème 8 : Conformité au plan des zones. La plupart des opposants argumentent que le PGA en vigueur n'est pas respecté, notamment le CUS des nouvelles parcelles prévues.

Voici l'avis de M. Chanard : Conformément à l'article 44 de la LATC, lit. b, le PPA définit l'affectation et la mesure d'utilisation du sol limitée à une partie du territoire. De plus, il abroge simultanément à son entrée en vigueur les plans et règlements antérieurs. (art. 61a LATC) Par conséquent, dès que le PPA sera légalisé, le CUS de 0.50 entrera en force et ce, malgré le CUS en vigueur légalisé dans le PGA actuel.

Nous comprenons que plusieurs propriétaires de PPE voisines soient surpris par le PPA. Les modifications sont conformes à l'esprit du Plan Directeur Cantonal et celles-ci devront apparaître dans le futur PGA aubonnois, actuellement en élaboration. Nous sommes d'avis que ces changements sont souhaitables et adaptés au besoin de la communauté ; la densification des terrains constructibles évolue logiquement. L'étude du sujet d'aujourd'hui nous apparaît cependant reposer sur un équilibre et une logique très admissibles. Le but premier est avant tout d'agrandir les surfaces hospitalières qui font défaut actuellement dans notre région. En parallèle, la possibilité offerte à deux propriétaires de pouvoir concrétiser des constructions privées est une bonne chose, vu qu'il s'agit d'une des dernières zones conséquentes à bâtir.

Thème 9 : Servitudes de passage. Après visite au Registre Foncier, on doit constater que la servitude n° 66'149, passage à pied d'une largeur de 1 m. permet la traversée du haut en bas du périmètre du PPA. Cette servitude sera maintenue, tout en étant modifiée dans son assiette en fonction des aménagements. La servitude n° 66'412 est à radier, n'ayant plus de raison d'être, vu les modifications apportées par le groupement des parcelles. Il est à noter que la servitude n° 66'416, établie en 1954, limite déjà la hauteur des constructions à 10 m. sur la parcelle 511, propriété Durgniat et qu'on est donc très proche des 10.50 m. proposés par le PPA !

En conséquence, la commission unanime accepte les réponses de la Municipalité aux oppositions suscitées par l'enquête n° 1907.

Concernant la séance du 25 septembre 2007, la commission n'a pas eu connaissance du projet des voisins, qui propose, selon le résumé qu'en a fait la Municipalité, de déplacer l'implantation des constructions vers l'Ouest, afin de dégager la vue de l'immeuble du Rond-Point 1.

Cette proposition est certainement intéressante, mais elle déroge au règlement du PPA à l'art. 18 qui prévoit 2 bâtiments contigus et non trois, et aussi à l'art. 19bis nouveau qui limite la longueur de la façade à 25 m.

AMENDEMENT

Comme vu plus haut, la commission vous propose de modifier la numérotation de l'art. 23 proposé par la Municipalité en n° 19bis. Elle estime cependant qu'elle peut laisser le choix à la Municipalité d'une nouvelle numérotation lors de la rédaction définitive du PRRA.

CONCLUSION

La commission, à l'unanimité, vous recommande, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'accepter ce préavis n° 1/08 relatif à l'adoption du plan partiel d'affectation (PPA) « Aux Clos Dessus » et son règlement (RPPA) et de voter le décret suivant :

LE CONSEIL COMMUNAL D'AUBONNE

adopte

1. les réponses aux oppositions émises lors de l'enquête publique ayant eu lieu du 14 juillet au 13 août 2007 et de lever les oppositions y relatives.
2. le plan partiel d'affectation (PPA) « Aux Clos Dessus » et son règlement (RPPA)
3. la modification du chapitre III – secteur d'habitation – du RPPA, par l'adjonction d'une disposition dont la teneur est la suivante : « Article 19bis – *Longueur des façades* – La longueur maximale des façades est limitée à 25 mètres. »
4. et autorise la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et le cas échéant à plaider cette affaire, si nécessaire, devant toute instance.

Aubonne, le 30 mai 2008

Au nom de la commission

J.B. Guignard

