

Préavis municipal 04/17

Révision du Plan Général d'Affectation (PGA) et de son règlement (RPGA)

Rapport de la commission

Au Conseil communal d'Aubonne,
Monsieur le Président
Mesdames, Messieurs les Conseillers

Comprendre et pouvoir porter un avis ne serait-ce que de bon sens sur un sujet tel qu'un plan général d'affectation (PGA) requiert des commissaires une acquisition de savoir sur les concepts, les démarches, le vocabulaire, y compris un grand nombre d'acronymes. Le PGA touche aux politiques fédérale, cantonale, communale, voire intercommunale. Stricto sensu le PGA ne règle que les aspects d'affectation du territoire, mais le territoire ne se pense jamais en tant que territoire mais toujours en termes d'habitat, en termes de circulation (parfois douce), d'esthétique et de confort, de loisirs et de biens publics.

Un PGA a une durée de vie de plus d'une vingtaine d'années et conditionne donc une partie de l'avenir de notre communauté. Bien plus qu'une simple affectation des sols, il est la base d'une vision partagée entre les autorités et les citoyens de notre commune. Sous ces auspices, la commission a entrepris sa tâche avec sérieux et l'ampleur de ses travaux en témoigne. Ainsi la commission s'est réunie lors de 25 séances, cumulant plus de 400 heures de travail entre septembre 2017 et juin 2018, afin d'examiner le plus consciencieusement possible tous les aspects de ce préavis complexe.

Conformément au mandat qui lui a été confié dans le préavis municipal no 04/17 la commission est composée de Mmes Denise Imesch, Catherine Zweifel, et MM. Yves Charrière, Charles Gabella, Alexandre Liardet, Guy Maurer, Tanguy Perrenoud, Jean-Gabriel Rey et du soussigné rapporteur. Il a été fait appel aux suppléants pour l'ensemble du mandat. La commission a effectué son travail conformément aux articles du règlement du Conseil communal d'Aubonne.

L'une des séances (janvier) s'est déroulée en présence du Syndic et de Me Thévenaz dans le but d'entendre la Municipalité répondre aux quelques 80 questions soulevées par les commissaires. La commission remercie la Municipalité et tous ses collaborateurs pour leur disponibilité et le soin apporté aux réponses à nos questions. Nous avons également entendu une délégation de l'Association Avenir d'Aubonne (AvdA) afin d'entendre ses arguments. Une autre séance s'est tenue au mois de mai en présence du Syndic, de Michel Crottaz et de Me Thévenaz afin de comprendre et discuter les impacts de la taxe sur la plus-value. La commission s'est également déplacée au nord de la ville afin de se rendre mieux compte de l'emplacement de la ZIP du haut de ville ainsi que de la problématique de la préservation du Bourg.

La commission tient à relever tout particulièrement l'engagement de notre Municipal en charge du dossier M. Michel Crottaz, qui n'a pas ménagé ses efforts, a fait preuve de patience et de détermination dans tout le traitement de ce préavis.

Le présent rapport rend compte de l'ensemble des sujets auxquels la commission s'est attelée. Certains sujets, comme par exemple la mobilité, ne font pas partie stricto sensu du périmètre du PGA, le critère juridique de démarcation étant que le sujet ne soit traité que dans le rapport 47 OAT, à l'exclusion du PGA et du RPGA. La commission a cependant jugé important de communiquer son avis et de le transmettre au conseil. Lorsque qu'un tel sujet est rapporté, le présent rapport précise que le sujet n'est pas soumis au vote du conseil.

Rapport de minorité

Comme indiqué, ce préavis a fait l'objet d'un très grand nombre de réunions et de débats parfois passionnés. Sur bien des sujets, la commission s'est retrouvée partagée. Présenter ce rapport comme faisant l'unanimité de la commission est tout simplement erroné. Après discussion, la commission s'est ralliée à l'intégration d'amendements et de vœux présentés par une minorité de membres de la commission, estimant que ne pas donner l'occasion au conseil de se déterminer sur les sujets d'importance prêterait l'harmonie du développement.

Les auteurs du rapport de minorité sont Charles Gabella et Guy Maurer. Ces messieurs souscrivent à l'ensemble du rapport de la commission hormis certains points qui seront développés ci-après par la proposition de vœux ou d'un amendement soumis à la décision du Conseil Communal.

Les sujets traités sont les suivants :

1. Inclusion de la Vieille Ville dans le PGA - Voir §2.5 pour l'aspect préservation du vieux bourg et de ses abords immédiats et pour l'aspect trafic de transit à travers le vieux bourg
2. Toits plats - Voir le §0
3. Terrain de foot à la Levette - Voir §2.7
4. Triangle en zone de verdure devant la maison de l'équarrisseur - Voir §2.8

Pour une meilleure lisibilité de ce rapport, ces modifications seront présentées en précisant qu'elles sont proposées par une minorité de la commission.

1 Généralités

1.1 Eléments contextuels légaux

La commission renvoie au préambule du préavis pour un exposé succinct du contexte légal. La commission apporte ci-dessous quelques commentaires

LAT fédérale Les modifications apportées à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) ont été admises le 3 mars 2013 par le peuple suisse avec 63% des voix. Ces modifications et leur ordonnance d'application (OAT) ont été mises en vigueur le 1er mai 2014.

Le refus de l'étalement urbain au cœur de la LAT impose à Aubonne des restrictions importantes sur les possibilités d'affectation du territoire. En figeant la surface totale constructible, la loi implique que toute nouvelle zone à bâtir soit compensée par le déclassement d'une zone de surface identique.

En termes de zones constructibles, la LAT prévoit que les cantons puissent établir un recensement de ces zones, de mettre en commun les zones qui seraient en excédent dans certaines communes et de les redistribuer aux communes désignées par le canton comme pôles de croissance. A cette heure, il n'est pas possible de savoir si ce mécanisme aura un impact sur Aubonne.

Un autre mécanisme est à l'œuvre concernant les surfaces d'assolement (i.e. les terres arables propres à la culture). Le canton de Vaud n'ayant pas de telles zones en excédent, au sens de la LAT, il sera impossible d'affecter de telles zones en zones constructibles. S'il advenait qu'Aubonne reçoive un quota de zones constructibles, celles-ci seraient probablement prises sur des terres qui ne sont pas des surfaces d'assolement ou dont les surfaces d'assolement devraient être compensées.

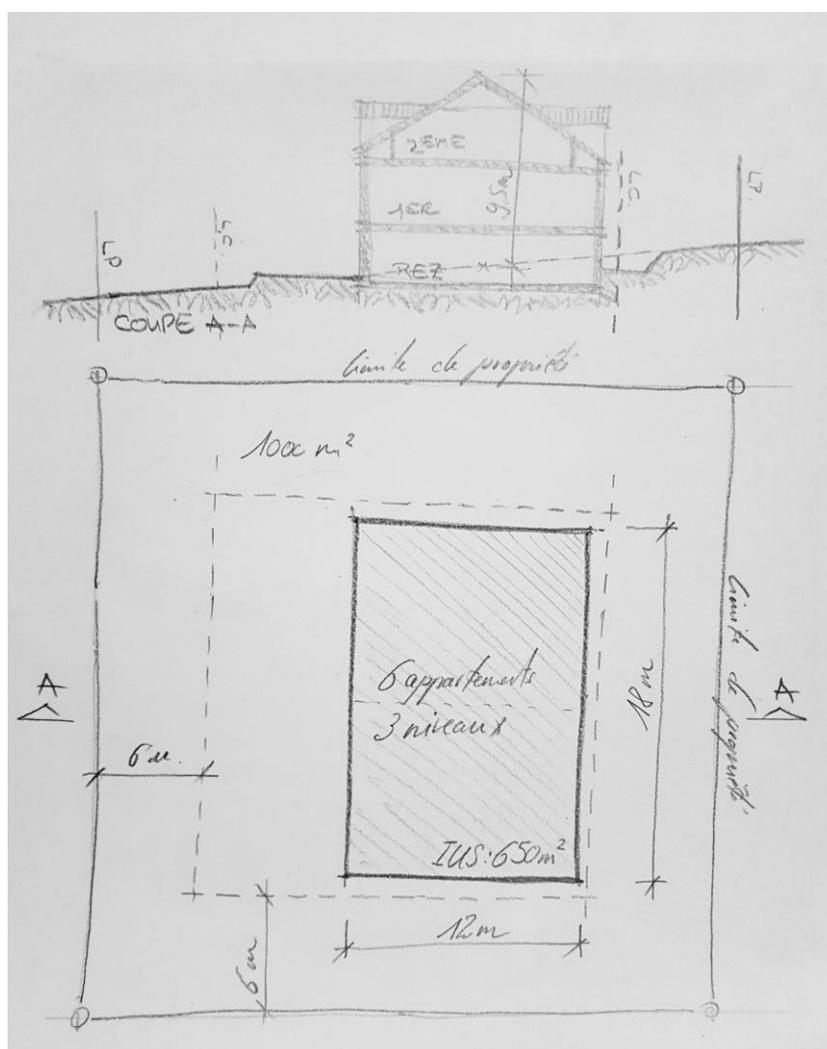
Le Plan Directeur Cantonal PDCn La LAT se déploie au niveau cantonal dans la 4ème adaptation du PDCn qui a pour objectif de répondre aux nouvelles exigences fédérales, en priorité en apportant les modifications nécessaires pour sortir de la période transitoire imposée par la LAT.

Depuis 2008 on constate une augmentation excessive de population dans les villages et hors des centres, et trop de zones à faible densité ont été créées en utilisant un indice d'utilisation du sol (IUS) trop faible. La consommation de terre par habitant est désormais de l'ordre de cinq fois plus élevée dans les villages que dans les centres. Le PDCn corrige cet état de fait en utilisant le concept de Centre régional (CR).

Le centre régional concerne des petites villes ou bourgs qui offrent un apport économique spécifique. Ces agglomérations sont le relais entre les centres cantonaux (par ex. Morges) et les régions. Ils offrent des services de niveau moyen ou élevé. Un centre régional comporte une bonne accessibilité aux transports publics et un pôle d'emplois.

Au sens du PDCn, Aubonne et Allaman sont promues au titre de centres régionaux (CR). Et c'est via la mesure A11 du PDCn que se définit la densification du sol : celle-ci doit être de 0,4 au minimum hors centre et de 0,625 (indice d'utilisation du sol IUS) dans les centres régionaux.

Un exemple avec un IUS de 65 sur une parcelle de 1'000 m² est présenté ci-dessous.



Horizon pour une révision du PGA actuel

Quelle est la contrainte temporelle sur la révision du PGA ? Les Communes doivent réviser leur PGA avant juin 2021 ; de très nombreuses communes s'y attellent ; si elles ne peuvent démontrer la conformité de leur planification au PDCn et à la LAT à cette date-là, elles ne pourront plus délivrer de permis de construire, et le Canton pourra agir en substitution.

La commission estime que, s'il n'est pas sain de passer sous les fourches caudines du Canton, il est urgent de ne pas se presser et qu'il est important que le PGA soit un « bon » PGA pour notre commune avant tout.

1.2 Taxe sur la plus-value

Le 17 avril 2018, le Grand Conseil a adopté une loi modifiant la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après : LATC). Cette loi a été publiée dans la Feuille des avis officiels du 8 mai 2018.

A ses art. 64 à 70, cette nouvelle loi concrétise une obligation imposée aux cantons par le droit fédéral, tendant à ce qu'une taxe de plus-value soit perçue, en cas d'augmentation sensible de la valeur d'un bien résultant d'une mesure d'aménagement du territoire.

Exigibilité de la taxe sur la plus-value

Selon cette loi, une taxe de plus-value, correspondant à 20% de l'augmentation de la valeur d'un bien-fonds, est due dans les hypothèses suivantes :

- nouveau classement d'un bien-fonds en zone à bâtir ou en zone spéciale ;
- changement d'affectation de la zone ou modification des autres prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir.

La taxe est exigible.

- 90 jours après l'entrée en force d'un permis de construire ;
- en cas d'aliénation d'un bien-fonds ;
- ou lors de la conclusion de tout acte juridique pouvant donner lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers.

La perception de la taxe sur la plus-value est différée en cas de transfert de propriété par succession, d'avance d'hoirie ou de donation.

La plus-value correspond à la différence entre la valeur vénale d'un bien-fonds avant et après l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire concernée.

Selon les dispositions transitoires de cette nouvelle loi, les articles relatifs à la compensation de la plus-value ne s'appliquent qu'aux plans approuvés par le Département du territoire et de l'environnement après l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la LATC.

Les impacts sur Aubonne. Eviter cette taxe ?

Concrètement et s'agissant du nouveau plan d'affectation de la Commune d'Aubonne, il y a lieu de retenir ce qui suit.

Les droits à bâtir attribués à de nombreuses parcelles vont sensiblement augmenter, lors de l'entrée en vigueur du nouveau plan. En particulier, en zone de faible densité, l'IUS va passer de 0.2 à 0.45, alors qu'en zone de moyenne densité, l'IUS va passer de 0.35 à 0.65.

Il pourrait être envisageable d'éviter cette taxe, si le nouveau plan général d'affectation pouvait être adopté par le Conseil communal et approuvé par le Département du territoire et de l'environnement avant l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la LATC.

A ce jour, on ignore à quelle date le Conseil d'Etat va mettre en vigueur les nouvelles dispositions de la LATC, étant précisé que le délai référendaire prendra fin le 7 juillet 2018.

En théorie donc, à partir de cette date, le Conseil d'Etat pourrait mettre en vigueur les nouvelles dispositions de la LATC. Il est vraisemblable que cette mise en vigueur intervienne au cours du second semestre de l'année 2018 (1^{er} septembre ou 1^{er} octobre, par exemple) ou le 1^{er} janvier 2019.

Si le Conseil communal pouvait adopter le nouveau plan général d'affectation avant l'été et que le dossier soit transmis très rapidement au Département du territoire et de l'environnement en vue de son approbation, cela pourrait peut-être permettre d'éviter la perception de la taxe, les enjeux financiers paraissant très importants.

Ce qui est déterminant, c'est l'approbation du plan par le Département. Peu importe qu'il y ait un éventuel référendum ultérieur ou des recours auprès du Tribunal cantonal, voire du Tribunal fédéral.

Position de la commission

Lors d'un changement radical dans les lois sur l'affectation de terrains à bâtir, il y a les perdants et les gagnants. Ceux dont la valeur du terrain va augmenter et ceux pour lesquels la valeur va diminuer. La loi institue alors un fonds auquel les gagnants contribuent et auquel les perdants font appel. Cette taxe sur la plus-value alimente ce fonds. C'est donc un instrument de justice sociale sur l'ensemble du territoire du Canton de Vaud.

Aubonne fait partie des communes dont les terrains font l'objet de plus-value foncière, pour une fourchette allant de CHF 18 millions à CHF 47 millions selon les projections grossièrement estimées de la Municipalité, voir annexe 1. Ce montant viendrait en déduction des gains sur les transactions immobilières.

Cette taxe pourrait cependant être évitée si le PGA était approuvé rapidement par le département (ce qui est hors de notre maîtrise) et sous la condition que la présente Révision du Plan Général d'Affectation (PGA) et de son règlement (RPGA) ne soit pas amendée.

La commission porte à la connaissance du Conseil cette opportunité afin que celui-ci soit pleinement informé et puisse faire une pesée d'intérêts lorsque la commission lui présentera ses amendements.

1.3 Démarche suivie par la commission

Une démarche en trois temps Au vu de la complexité de l'objet du préavis. La commission a réparti ses travaux en trois phases. La première a consisté à étudier en détail le préavis, la deuxième phase a traité les oppositions et la troisième phase a permis de synthétiser nos réflexions et d'élaborer le présent rapport.

1ère phase La première phase, de septembre 2017 à février 2018 a consisté à appréhender les différents composants et concepts du préavis en étudiant systématiquement la documentation fournie par la Municipalité et ses services. A l'issue de ce travail de fond, la commission a soumis par écrit une série de questions, regroupées en différents thèmes d'importance, à la Municipalité qui nous a répondu de manière détaillée.

Les thèmes du débat Les thèmes retenus par la commission sont les suivants :

- Circulation et mobilité (§2.1)
- Développement démographique (§2.2)
- Autre PPA et PQ (§2.3)
- Dimensionnement des contraintes (§2.4)
- Toits plats (§2.5)
- Esthétique (§2.6)
- Installations sportives (§2.7)
- Zones d'installations publiques (ZIP) (§2.8)
- Zones intermédiaires (§2.9)
- Zone agricole protégée A (§2.10)

Ces thèmes sont transversaux et se retrouvent éparpillés dans certains ou tous les documents du préavis. Ils forment cependant une trame utile et c'est en suivant ces thèmes que le présent rapport est articulé.

Fin de la première phase	Pour terminer cette première phase, la commission a débattu puis a synthétisé ses positions dans un premier rapport qui a permis aux commissaires d'avoir un avis éclairé sur l'ensemble de la problématique du PGA.
2ème étape	La commission s'est ensuite penchée sur les 80 oppositions émises par des citoyens et a statué sur les réponses de la Municipalité.
3ème étape	La dernière étape a consisté à revoir dans son intégralité le préavis et à élaborer le présent rapport.

1.4 La documentation du préavis

Structure de la documentation	<p>La documentation du préavis est composée de plus de 24 documents qui se répartissent de la manière suivante :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le « PGA » le Plan Général d'Affectation qui est la cartographie d'affectation du territoire de la commune ; 2. Le « RPGA » le Règlement du PGA qui décrit et qui détaille les règles du plan général d'affectation. Il contient également le règlement de la police des constructions ; 3. Le « 47 OAT » ou plus précisément le « rapport justificatif selon l'article 47 OAT » qui est rédigé à l'attention de l'autorité cantonale et qui est établi conformément à l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT). Il apporte les éléments justificatifs de la révision engagée.
Le 47 OAT n'est pas soumis au vote	C'est un document très important puisqu'il renseigne sur les intentions de la Municipalité dans sa rédaction du PGA, mais il n'est pas légalement contraignant et de ce fait, il n'est soumis ni à enquête publique, ni au vote du conseil. Cependant la commission juge important que celui-ci soit commenté afin que les éléments de décision du conseil lors du vote du PGA soient tous pris en compte et mis en perspective.

2 Les thèmes transversaux du PGA

2.1 Circulation et mobilité

PGA,
stationnement
et circulation

Le PGA ne traite pas de la circulation, qui n'est abordée que dans le 47 OAT. On y trouve une annexe "RPGA Evaluation du trafic futur" (2015) ainsi qu'une étude sur le stationnement (2011). La commission estime que l'étude sur le stationnement est relativement correcte bien que ses données datent un peu. Les problèmes lancinants sont l'insuffisance de places de parc en été, dans les hauts de ville ainsi que pour les clients de nos commerçants.

La commission estime que l'étude sur la circulation est insuffisante pour établir les impacts de la circulation. Elle demande instamment que cette étude soit réactualisée.

Modification
d'une route

La commission s'est interrogée sur les relations entre PGA et routes.

La création ou l'agrandissement d'une route, par exemple pour un trottoir, sont soumis à trois lois et leurs règlements : 725.01 loi sur les routes (LRou), 710.01 loi sur l'expropriation (LE) et 700.11 loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Les procédures sont différentes selon que l'objet se situe en zone agricole, viticole ou en zone constructible. Par exemple en zone constructible, la procédure est la suivante : un avant-projet est établi, puis il est soumis à l'examen préalable des services de l'Etat, enfin à l'enquête publique. Un préavis est présenté au Conseil communal qui traite du projet et des éventuelles levées d'oppositions. Les emprises éventuelles sont traitées dans le cadre de la loi sur l'expropriation soit conventionnellement soit via un tribunal d'expropriation. Les éventuelles surfaces d'assolement (SDA) doivent être compensées.

Clairement, la procédure est longue, soumise aux décisions des services de l'Etat et du conseil communal. Une conséquence à retenir concernant le PGA est que les routes et chemins seront « pris » sur les terrains affectés.

Variantes de
contournement
d'Aubonne

Dans le cadre du débat qui a cours en ce moment sur les scénarios de contournement d'Aubonne, la commission s'est interrogée sur les impacts possibles sur le PGA.

La Municipalité est d'avis que les variantes d'évitement d'Aubonne ne sont qu'au tout début d'évaluation et qu'il s'agit de deux problèmes distincts, le PGA n'étant pas un plan de circulation, mais un plan d'affectation du sol, la procédure peut être suivie sans attendre une détermination plus précise sur une variante d'évitement.

La commission pense au contraire que ces problèmes sont liés mais que seule une perspective du PGA comme instrument d'affectation

du territoire peut conduire à une telle affirmation. Les variantes Maurer, Niederhauser ou Meylan ont toutes des impacts sur le territoire communal. La commission rejoint la Municipalité sur la conclusion que le PGA n'a pas à être modifié afin de tenir compte de ces variantes, car d'autres voies de modifications seront possibles.

La commission souhaite cependant que la Municipalité reste attentive aux impacts possibles des variantes et agisse de manière proactive dans ces dossiers. En accord avec les 55 oppositions relatives au trafic, la commission pense que la densification prévue par ce PGA ne se fera sans douleurs qu'en s'attaquant résolument aux problèmes du trafic motorisé (nouveau tracé, détournement, restriction de transit, etc.). Elle enjoint la Municipalité, le conseil communal, voire le canton à s'unir pour trouver des solutions à l'horizon de la décennie.

Mobilité douce La commission a interrogé la Municipalité en marge du PGA sur une éventuelle élaboration d'un plan communal de mobilité douce, pour la ville et en dehors. Ceci dans l'esprit du PDCn qui demande aux Communes de traiter le sujet lors d'interventions sur le territoire communal de façon aussi importante que les autres moyens de transports. Il demande aussi de développer une urbanisation de proximité, améliorer les interfaces, mettre en valeur les itinéraires à pied et à vélo.

La Municipalité envisage des actions ponctuelles immédiates telle que la mise en place de signalisation et note qu'une très grande partie du territoire urbanisé peut être parcouru en mobilité douce (trottoirs présents et en projets, zone 30, piste cyclable Avenue du Clos d'Asper, le Chemin de la Pra).

La commission estime que ces mesures sont les bienvenues mais sont insuffisantes. Elle demande que la mobilité douce soit prise à bras le corps par nos autorités et qu'elles établissent à court terme un plan communal qui présente ses stratégies en matière de mobilité douce. Nous enjoignons la Municipalité de tout mettre en œuvre pour régler le problème de la circulation de transit à travers le vieux bourg d'Aubonne et ce dans les meilleurs délais.

Vœu Nous formulons le vœu que la Municipalité définisse un planning d'étude et d'évaluation des différentes solutions propres à résoudre la problématique sur la circulation de transit ainsi que la mobilité douce et d'informer régulièrement le Conseil des avancements de ses travaux.

Références 47 OAT §3.3.2 Mobilité, §3.5 Conformité à la planification communale PDCn mesure A23

Nota bene Ce § ne concernant que le 47 AT, il n'est pas soumis au vote du conseil.

2.2 Développement démographique

Une croissance entre 1% et 2%

La Municipalité souhaite dans ses objectifs « assurer un développement mesuré et harmonieux ». Elle estime raisonnable une progression de population de 1 à 2 %. Le PDCn attribue à Aubonne un coefficient de centre régional et Aubonne peut ainsi connaître une évolution sans chamboulement massif. Ainsi les éléments du préavis prennent comme base de calcul un paramètre de croissance de 1.7%.

Le coefficient d'évolution pour ces 20 dernières années est d'environ 1% (500 habitants entre 1993 et 2013). Le quota de 1,7% (maximum) défini dans le PDCn est contraignant uniquement pour le périmètre-centre et pour le reste du territoire de la commune ce maximum est fixé à 0,75%.

Une croissance non contrôlée ?

Au surplus la Municipalité ne peut pas imposer aux propriétaires de construire et densifier leurs parcelles. Une faible croissance n'est pas un problème pour la commission mais bien une croissance hors contrôle. Pour rappel la CCPGA Commission Consultative sur le PGA, commission municipale qui avait suivi les travaux préparatoires d'élaboration du PGA s'était clairement prononcée pour une augmentation moyenne annuelle de la population de 1 %. Cette demande avait été réitérée par une majorité des citoyens présents lors d'une réunion en 2014.

Concernant un excès de croissance, la Municipalité soutient qu'une telle frénésie de construction n'est guère imaginable : une majorité de propriétaires va-t-elle brader sa parcelle et la densifier au maximum ? Nos autorités soutiennent que le processus de densification se fera lentement et au gré des générations. Il faut réaliser que la plupart des propriétaires vivent sur leur parcelle et seront peu enclins à transformer des maisons qui sont assez récentes.

Le Canton est susceptible d'attribuer à Aubonne des zones constructibles supplémentaires via un mécanisme introduit par la LAT. C'est dans ce cas précis qu'un risque de croissance non contrôlée pourrait exister. Cependant, toute nouvelle zone fera l'objet d'une planification (PPA) qui sera mise à l'enquête et soumise à votation au conseil communal. **La possibilité d'utiliser des zones à affectation différée permet un échelonnement des constructions de nouveaux bâtiments d'habitation.**

Au final, la commission rejoint le point de vue de la Municipalité. La densification est une conséquence de la LAT, le citoyen se doit d'être conséquent avec ses choix en votations. Un scénario de forte croissance est peu probable. Et le conseil communal conserve sa liberté de décision.

Références Préavis §Objectifs, 47 OAT §3.5 Conformité à la planification communale, §3.1 Dimensionnement de la zone à bâtir

2.3 Autres PPA et PQ

Des PPA et des PQ Les plans partiels d'affectation (PPA) et plans de quartier (PQ) fixent de manière détaillée l'affectation, les conditions d'urbanisme, d'implantation et de construction, ainsi que les équipements d'un périmètre particulier. Les plans partiels d'affectation (PPA) remplissent le même rôle que le Plan général d'affectation pour une partie du territoire communal donnée. Des plans de quartier peuvent aussi être élaborés pour certains secteurs. Les plans d'affectation font l'objet d'une enquête publique pendant 30 jours pour permettre à toutes et tous de prendre connaissance du projet et de soumettre leurs observations. Ils sont ensuite soumis au conseil communal.

PGA de Pizy Le PGA qui est soumis au vote ne comprend pas le PGA de Pizy. La commission s'est interrogée à ce sujet. Il n'y a pas de contrainte légale dans un processus de fusion. Le territoire de Pizy est presque totalement en zone agricole et toute nouvelle zone à bâtir impliquerait une compensation de surface. L'intégration dans le PGA d'Aubonne nécessiterait la réouverture d'études si des changements d'affectation étaient nécessaires.

A l'instar de la Municipalité, la commission juge que l'effort n'est pas nécessaire et admet que le PGA de Pizy soit laissé en l'état. Il risque toutefois de devoir être revu prochainement (en 2021 ou peu après, voir §1.1)

PPA de Bougy St. Martin Le propriétaire a voulu que son terrain passe en zone agricole non constructible et a renoncé de lui-même à toute construction.

PPA Vieille ville La commission a sondé la Municipalité sur ses arguments pour ne pas inclure le PPA Vieille ville dans le PGA. La vieille ville n'est pas intégrée dans la révision du PGA car elle fait l'objet d'une planification spéciale mise en vigueur par le département en septembre 2006 et qui donne satisfaction. Ce plan étant en vigueur depuis moins de 15 ans, sa révision n'est pas légalement obligatoire.

Références PGA §PPA de Bougy St. Martin § PPA Vieille ville, RPGA §Etendue PGA, 47 OAT §1.2 Contexte de la démarche

2.4 Dimensionnement des contraintes

Des contraintes Le RPGA Règlement du plan général d'affectation et de la police des constructions édicte dans plusieurs de ses articles des contraintes précises, par exemple les longueurs des façades, dimensionnement des ouvertures, pentes des toits, etc.

La commission a abondamment discuté du bien-fondé d'une formulation contraignante est une bonne chose. Une partie de la commission soutient qu'une réglementation explicite donne des outils à la Municipalité afin de lui permettre de faire appliquer des règles claires.

Une autre partie de la commission estime que des règles trop strictes prennent peu en compte les cas particuliers, corsètent la créativité de l'architecte dans l'intégration des contraintes esthétiques et réglementaires et au final contraignent la Municipalité à promulguer des dérogations qui sont trop souvent synonymes de conflits entre citoyens et Municipalité.

La commission relève unanimement que la durée de vie d'un PGA, soit plus de 20 ans en moyenne, excède la durée de vie d'une Municipalité. En conséquence, le PGA et son règlement doivent être suffisamment souples et cependant donner une intention claire. Comme dans tous les cas, les projets architecturaux sont soumis à un examen de la Municipalité et non du conseil, il revient à la Municipalité de respecter la lettre d'un règlement souple et au conseil de faire confiance à ses autorités exécutives.

Deux articles ont fait l'objet de discussions au sein de la commission.

Combles et sur-combles

L'alinéa 2 de l'article 31 du RPGA précise la taille des tabatières pour les sur-combles. La commission propose de supprimer cette contrainte

Amendement

Article 31 Combles et sur-combles, alinéa 2 est modifié en supprimant la dernière phrase

Al 2. Exceptionnellement, si la charpente le permet et pour autant qu'il soit directement lié au niveau des combles, le sur-comble peut-être occupé par des locaux d'habitation annexes tels que galeries, salle de jeux ou sanitaires. ~~Ces locaux sont, en principe, éclairés par des tabatières de 55 x 78 cm maximum~~

Décrochement des façades

L'alinéa 2 du §56 du RPGA a été demandé par la Commission Consultative sur le PGA (CCPGA) qui a souhaité ce décrochement pour éviter des pans de murs supérieurs à 20 m trop rectilignes ou uniformes.

D'aucuns ont proposé que le décrochement soit fixé à une valeur minimale définie. Après débat, la commission suit l'argumentaire de la Municipalité qui note qu'un décrochement peut être aussi un pan "cassé" permettant un pan de mur présentant un angle plus ou moins marqué. Après discussion, la commission propose de conserver l'article dans sa formulation actuelle.

Piscines Dans sa rédaction, l'article 33 lie le niveau des piscines au terrain naturel. Or des mouvements de terre jusqu'à 1m50 sont autorisés. Il y a donc plutôt lieu de se référer au terrain aménagé. Cette « coquille » est donc à supprimer

Amendement L'article 33 al.1 est modifié de la manière suivante :

Al. 1 Les piscines non couvertes sont autorisées à condition que le rebord n'excède pas le niveau moyen du terrain aménagé naturel de plus de 50 cm.

Références RPGA §Art. 56 - Ordre des constructions, §Art. 31 Combles et sur-combles, §Art. 33 Piscines non couvertes

2.5 Toits plats

Toits plats Les toits plats ont également fait l'objet de discussions au sein de la commission. Le PGA en vigueur ne les autorise pas. Dans le nouveau règlement, les articles 52 et 59 autorisent explicitement les toits plats « Les toitures plates et à pans sont autorisées, à l'exclusion des toitures inversées. »

La Municipalité précise que sur les toits plats des superstructures sont admises, certaines sont obligatoires, comme les panneaux solaires par ex. L'accès au toit est autorisé, moyennant un système de sécurité. Les ascenseurs modernes ne nécessitent pas de structure faisant saillie au-dessus du toit, surtout pour de petits immeubles de 3 niveaux. Une pergola et une cage d'ascenseur ne sont pas autorisées. Dans tous les cas, l'approbation de la Municipalité est obligatoire.

Des architectes mettent en avant les avantages de la toiture plate. Elle permet de disposer des panneaux photovoltaïques qui maximisent la captation de soleil tout en minimisant leur impact visuel sur l'esthétique. Une toiture plate permet d'installer une toiture végétalisée. Il existe des avantages et des désavantages aux deux solutions. Au final, les partisans et les opposants se séparent selon des considérations esthétiques.

Après pesée des arguments, dans sa majorité, et afin de préserver la liberté de choix du maître d'ouvrage, la commission accepte les toits plats.

Argumentaire d'une minorité de la commission Les toits plats font l'objet de 59 oppositions. Les photographies ci-dessous présentent des exemples de constructions pouvant se réaliser en zones basse et moyenne densité.



Les rapporteurs de la minorité font partie des citoyens qui jugent l'esthétique des toits plats incompatible avec le charme et l'homogénéité du bâti existant dans les abords du bourg.

Jusqu'à présent, les toits plats n'étaient pas autorisés et une certaine unité de style avait prévalu dans les zones de faible et moyenne densité.

La minorité adhère à la volonté de densifier mais pas au point de prévoir des bâtiments de 2 niveaux habitables sur rez en zone de moyenne densité comme en zone de basse densité. La commission consultative avait demandé d'abaisser la hauteur au faîte de 12 m à 9 m 50. La commission consultative ne s'était pas accordée pour admettre les toits plats contrairement aux affirmations formulées dans les réponses aux oppositions.

Le plan directeur communal et le rapport 47 OAT font clairement mention de la volonté de préserver les vues sur la ville et ses abords en particulier en arrivant par le sud sur la RC 47.

Dans le même registre, et pour faire écho au chapitre 2.5 du présent rapport, des bâtiments à toits plats aux abords immédiats de la vieille ville ne seraient pas compatibles avec cette vision. Deux lieux sont particulièrement visés par cette mesure. La parcelle au-dessus de l'immeuble Charrière aux Fossés-Dessus et la zone faible densité au Chemin de la Colline si le Conseil venait à ne pas suivre l'amendement pour le maintien de cette zone en ZIP proposé par la Commission dans son ensemble.

En conséquence de ce qui précède, une minorité de la commission propose l'amendement suivant :

Amendement
soutenu par
une minorité
de la
commission

Les articles 51, 52, 58 et 59 du RPGA sont modifiés comme suit :

ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITE

Art. 51 Hauteur des constructions

La hauteur est limitée à 9.5 m au faîte ~~ou à l'acrotère.~~

Art. 52 Toitures :

Al. 1. Les toitures ~~plates et à pans~~ sont autorisées, à l'exclusion ~~des toitures plates et~~ des toitures inversées.

ZONE D'HABITATION DE FAIBLE DENSITE

Art. 58 Hauteur des constructions

La hauteur est limitée à 9.5 m au faîte ~~ou à l'acrotère.~~

Art. 59 Toitures :

Al. 1 Les toitures ~~plates et à pans~~ sont autorisées, à l'exclusion ~~des toitures plates et~~ des toitures inversées

Règlement sur
les toits plats

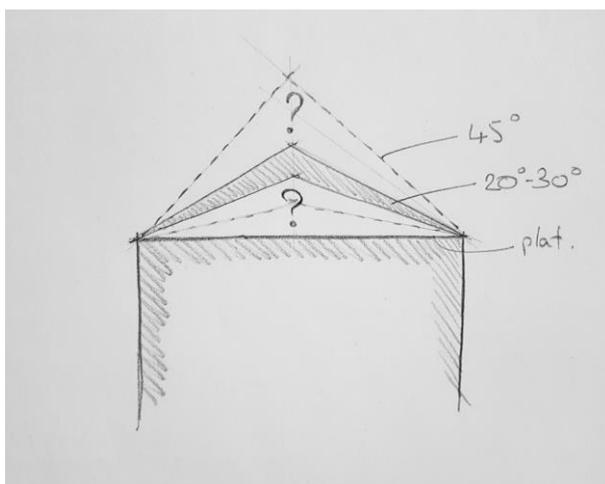
La majorité de la commission accepte les toits plats mais déplore toutefois l'absence de règlement concernant ceux-ci. Elle estime qu'il est nécessaire de bien préciser ce qui y est autorisé et ce qui ne l'est pas. Cet instrument garantirait une plus grande sécurité aux décisions municipales.

Cependant, Me Thévenaz rend la commission attentive au fait que, s'agissant de la forme des toits, cette question doit être résolue dans le règlement relatif au plan général d'affectation et non dans un règlement distinct. Le RPGA devant être modifié il faudra suivre la procédure usuelle (examen préalable du SDT/enquête publique/possibilité d'oppositions/préavis municipal/vote du Conseil communal/approbation par le Département cantonal/recours éventuels).

Amendement

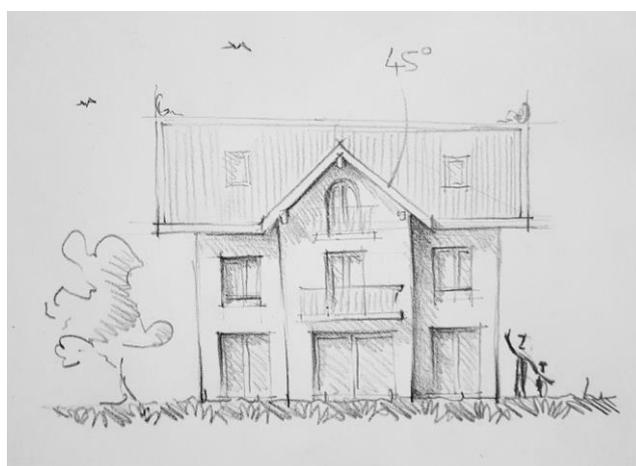
Un article réglant les gabarits des éléments des toitures plates est ajouté au RPGA.

Pentes des toits



Par ailleurs, la commission comprend mal que l'on puisse autoriser les toits plats tout en refusant des toits à pans de faible pente (art. 52 et 59).

A ce titre la commission propose de conserver les valeurs de pentes du précédent règlement et en l'élargissant aux toitures plates. Cet article ainsi modifié permettra les esthétiques esquissée ci-contre.



Amendement L'article 52 alinéa 2 du RPGA est modifié comme suit :

Al. 2 Pour les toitures à pans, la pente maximale est de 45°.

L'article 59 alinéa 2 du RPGA est modifié comme suit :

Al. 2 Pour les toitures à pans, la pente maximale est de 45°.

Références

RPGA §Article 18 Esthétique, §Art. 46 Zone protégée B, §Article 52 toitures en zone d'habitation de moyenne densité, §Article 59 toitures en zone d'habitation de faible densité, §Article 65 toitures en zone industrielle A, §Article 70 toitures en zone industrielle B, §Article 72 pour les zones d'installations publiques.

2.6 Esthétique

De l'esthétique *Gustibus et coloribus non est disputandum*, des goûts et des couleurs, on ne discute pas avertit le dicton. La commission s'est cependant penchée régulièrement sur le sujet ...

Les mesures utiles Selon l'article RPGA §18 la Municipalité prend toutes les mesures utiles pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Ces mesures peuvent résulter d'une prise d'avis auprès de la Commission Consultative d'Urbanisme (CCU), d'un recours à des avis de droit, d'un dialogue avec le concepteur et l'architecte. Elle peut utiliser les instruments tels que gabarits, montage photographique, simulation 3D, drone, etc.

Préservation du bourg



La commission a interrogé la Municipalité sur la possibilité de dissocier la zone du Bourg des quartiers de faible et moyenne densité aux abords immédiats du bourg afin de préserver l'esthétique générale du vieux bourg et du château.

Nos autorités répondent que la frontière entre la vieille ville et les quartiers ouest ne pose pas de problème, car ceux-ci sont déjà construits ou gérés par des PQ, comme celui des Vergers du Poyet.

Une seule parcelle (la parcelle « Treboux ») est non encore construite, elle se trouve au nord du bâtiment de la SEFA. Une projection montre qu'une habitation avec 2 niveaux sur rez-de-chaussée s'élèverait à la hauteur du toit de l'immeuble de la SEFA.

La Municipalité recommande de laisser en l'état cette partie du PGA. Pour ce qui est du nord-ouest de la vieille ville, cette zone de faible densité sera particulièrement surveillée par l'exécutif.

De plus, il n'est pas légalement possible de limiter les possibilités de construire sur une seule parcelle sans soulever des problèmes juridiques d'égalité entre les propriétaires qui seraient traités différemment au sein de la même zone d'affectation.

Toute la commission partage l'avis que la préservation de l'esthétique de ces quartiers est importante. La ligne de partage au sein de la commission se fait sur les contraintes à inscrire dans le PGA et son règlement. Rendu méfiant par des dérogations accordées par la Municipalité lors de délivrance de permis, une partie de la commission juge nécessaire l'ajout d'une clause sur l'esthétique. Le reste de la commission juge impossible la rédaction d'une telle

clause. Au final, la majorité de la commission se rallie à la position de la Municipalité.

Préservation d'une ceinture de protection autour de la vieille ville

La non-inclusion du PPA Vieille ville dans le PGA a cependant un aspect qui a été longuement débattu au sein de la commission. Il s'agit de la préservation d'une ceinture de protection autour de la vieille ville pour éviter que certaines constructions ne viennent dénaturer ou masquer le caractère médiéval et homogène du vieux bourg. Il ne sert à rien d'édicter des règles strictes sur un périmètre donné, si cela ne s'accompagne pas de règles également définies sur le pourtour du périmètre.

La préservation du Vieux Bourg a fait l'objet de nombreuses discussions avec des citoyens et la commission a également entendu en séance une délégation de l'Association Avenir d'Aubonne (AvdA).

Si la majorité de la commission est consciente du problème, elle considère cependant premièrement que les outils existants dans le RPGA sont suffisants et deuxièmement que la solution proposée par la minorité de la commission est légalement difficile à mettre en place.

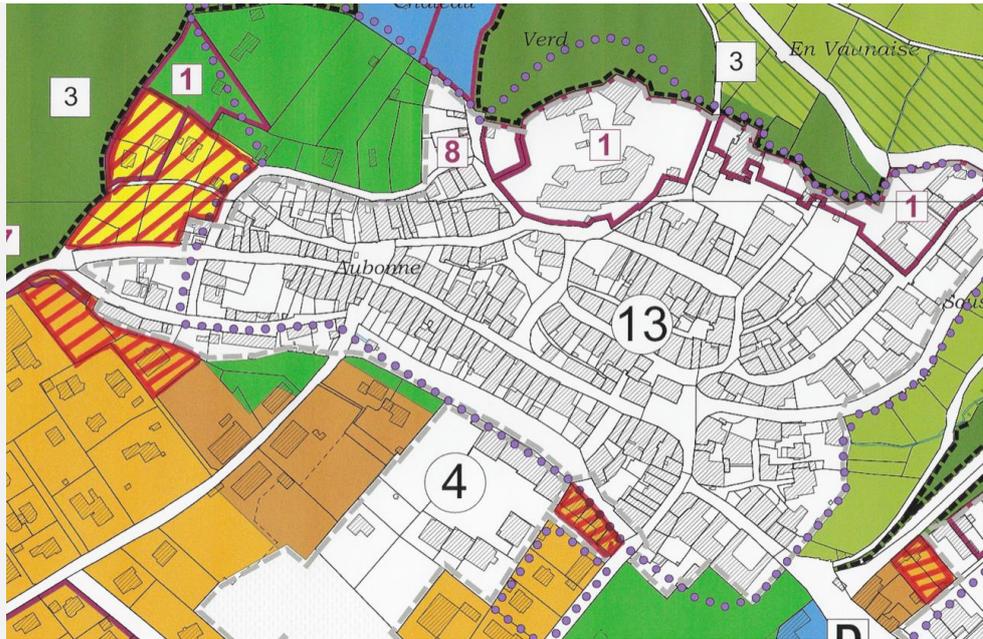
Argumentaire d'une minorité de la commission

La zone moyenne densité, autorisant des constructions de 2 niveaux sur rez avec des toits plats, il serait donc possible de construire des immeubles aux abords immédiats du Bourg, voir la simulation dans les photos dans le §Annexe : zone de protection du Vieux Bourg.



Afin de se prémunir de ce risque une minorité de la commission demande qu'une zone de protection de la vieille ville soit décrite dans le PGA avec les restrictions suivantes :

- Pas de toiture plates ou libres aux abords immédiats de la vieille ville, voir la zone hachurée dans le dessin ci-dessous. .



- Porter une attention toute particulière à l'architecture des constructions pour être en harmonie avec le bâti existant de la vieille ville.

En conséquence de ce qui précède, une minorité de la commission propose l'amendement suivant

Amendement
soutenu par
une minorité
de la
commission

- Pas de toitures plates ou libres aux abords immédiats de la vieille ville dans la zone hachurée décrite sur le croquis ci-dessus.
- Porter une attention toute particulière à l'architecture des constructions pour être en harmonie avec le bâti existant de la vieille ville.

Références 47 OAT §3.3.3 Eléments patrimoniaux, § PPA Vieille ville, RPGA §Article 18 Esthétique, §Art. 46 Zone protégée B,

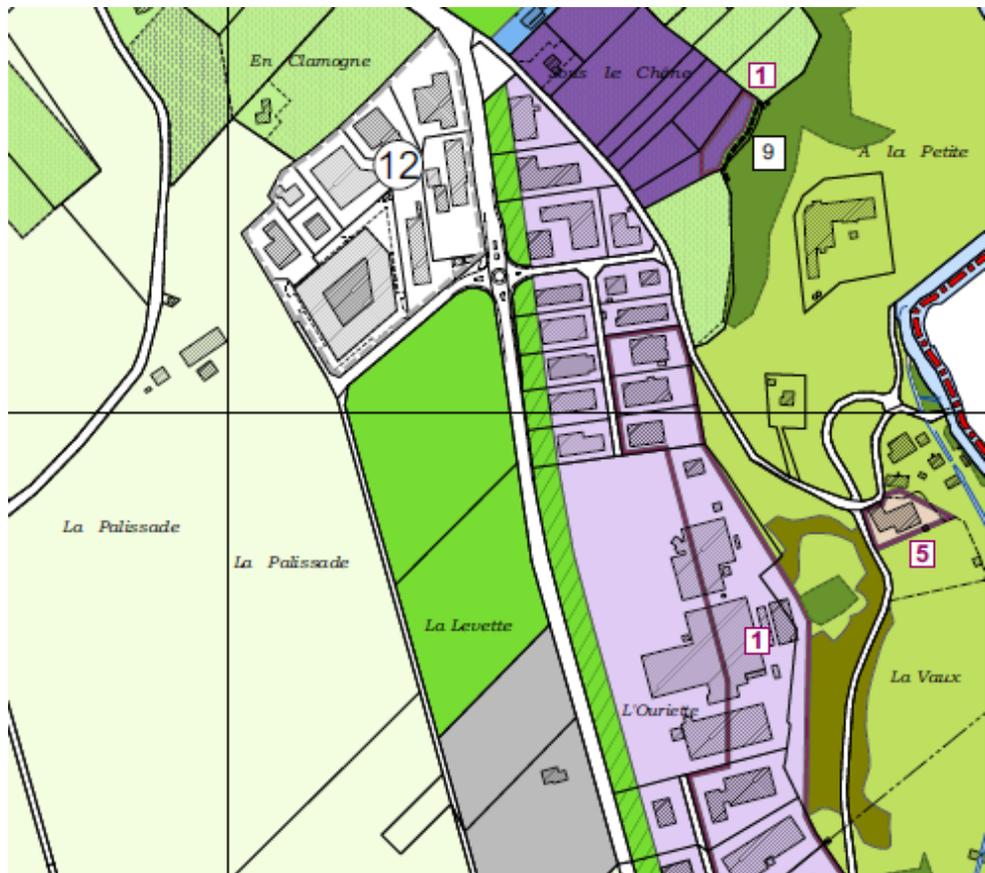
2.7 Installations sportives

Le football

La Municipalité considère que les activités de football comme sport de compétition (et non dans le cadre du sport scolaire) et ses conséquences telles que public nombreux, circulation et stationnement des véhicules, mise à disposition de vestiaires sont peu compatibles avec l'affectation du Chêne aux activités scolaires (voir le Plan d'extension "Le Chêne").

La majorité de la commission ne se prononce pas sur la vision de la Municipalité à la pratique du football. Elle fait remarquer que le déplacement d'un terrain à la Levette est peu compatible avec l'affectation dans le PGA de cette zone en « zone de verdure A » ... caractérisée par l'interdiction de bâtir, à l'exception d'installations et

de petites constructions démontables destinées aux loisirs, au sport et à la détente en plein air (Art. 79 RPGA)».



Argumentaire
d'une
minorité de la
commission

Une minorité de la commission est sensible aux 8 oppositions sur la mise à disposition d'un terrain de football au lieu-dit la Levette.

La commune a construit une salle de sport à Pré Baulan nécessitant beaucoup de transports pour amener les élèves sur ces installations. En l'absence de voies piétonnières satisfaisantes et vu la distance, il serait incongru de renouveler la même erreur pour l'utilisation scolaire des terrains de la Levette.

En ce qui concerne le sport de "compétition", la Municipalité propose de le déplacer à la Levette. Cela n'a pas de sens, puisqu'en zone de verdure A, il n'est pas possible de construire

- ni vestiaire/douche,
- ni éclairage,
- ni abris pour les joueurs en réserve,
- ni grillage pour empêcher les ballons d'aller sur la route,
- ni barrière pour empêcher les spectateurs d'aller sur le terrain
- ni parking pour les joueurs et les spectateurs.
- ni buvette.

De plus, le chemin à l'ouest est réservé pour la desserte agricole.

Une minorité de la commission vous propose donc de renoncer à l'affectation en zone verte du terrain de La Levette et de le garder dans son affectation actuelle en zone intermédiaire.

Amendement soutenu par une minorité de la commission Abandonner l'affectation proposée en Zone de verdure A de La Levette et conserver son affectation actuelle comme zone intermédiaire.

Références 47 OAT §2.2 Modifications apportées au statut du sol, §3.3.6 Equipements et infrastructures, RPGA §Art. 79 - Définition Zone de verdure A

2.8 Zones d'installations publiques (ZIP)

ZIP secteur C Piscine En l'article 75 du RPGA, il est fait mention d'une salle de spectacle à la piscine. La commission pense de manière unanime que cette idée est un non-sens ne serait-ce qu'en terme de trafic.

La Municipalité estime que l'idée d'une salle de spectacle en Château Verd est moins d'actualité et qu'elle est liée à un concept de Parking souterrain. La ZIP secteur C Piscine comprend plusieurs idées à objectifs assez larges pour permettre par exemple des affectations scolaires, des constructions de logements "sociaux" (i.e. "d'utilité publique") ou un parking.

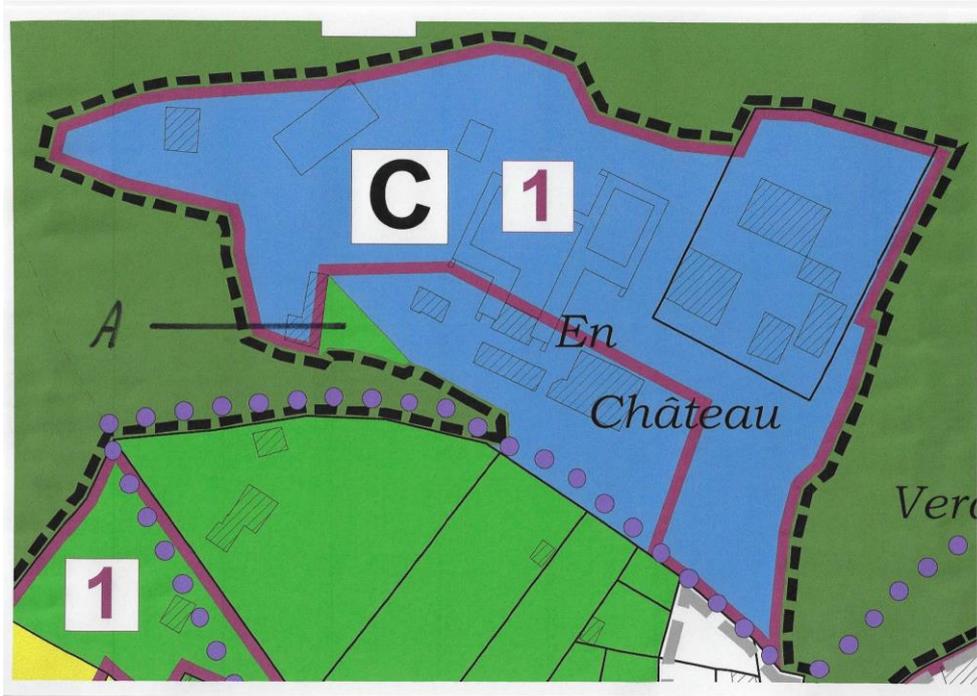
Techniquement, le service du territoire (SDT), service de l'Etat, tient à ce que des affectations soient précisées dans le RPGA. Si l'une d'entre elles n'y figure pas, elle sera difficile à justifier par la suite mais, par contre, sa présence ne contraint pas à sa réalisation ultérieure. La Municipalité propose de la laisser.

Après débat, la majorité de la commission se rallie à la position de la Municipalité et laisse le texte du règlement tel quel mais réaffirme son opposition ferme à toute salle de spectacle à la Piscine.

La commission précise que la notion de « logements d'utilité publique » est définie à l'art. 27 de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif et qu'elle comprend les logements bénéficiant d'une aide à la pierre, les logements protégés destinés aux personnes âgées, les logements pour étudiants et les logements à loyers abordables.

Zone de verdure A devant la La zone en triangle en Zone de verdure A devant la maison de l'équarisseur fait l'objet d'une opposition à laquelle la commission se rallie.

maison de
l'équarrisseur



Dans la mesure où la zone de Château Verd est dévolue à des activités d'intérêt public - piscine, salle de spectacles, salles de classe, installations de sports et de loisirs, logements d'utilité publique et parking - il est regrettable de conserver le triangle A d'une surface d'environ 30 m² devant la maison de l'équarrisseur en zone de verdure.

Pour mémoire, la zone de verdure A est caractérisée par "l'interdiction de bâtir, à l'exception de petites installations démontables destinées aux loisirs au sport et à la détente en plein air." De par sa configuration, ce triangle, s'il était maintenu, oblitérerait toute velléité de construction au nord-ouest de la piscine.

En conséquence, la commission vous propose donc de renoncer à l'affectation en zone de verdure du triangle devant la maison de l'équarrisseur et de le convertir en ZIP (Zone d'Installations Publiques) en harmonie avec l'ensemble de la zone de Château Verd.

Amendement Supprimer l'affectation en zone verte du triangle en zone de verdure A devant la maison de l'équarrisseur et de la transformer en ZIP.

Référence 47 OAT §Zones d'installations publiques, RPGA §Art. 75 Secteur C

ZIP Haut de vieille ville Dans le PGA actuel, la ZIP du haut de la vieille ville a été supprimée par la Municipalité. La commission s'est interrogée sur la pertinence de cette décision qui se base sur des arguments d'affectations possibles comme parking, place de jeux, etc.



La Municipalité répond que le concept d'une ZIP à cet endroit remonte aux années 90 et qu'elle ne souhaite plus le conserver. Elle argumente que la situation de ces parcelles, leurs pentes, leur accès par le chemin de la Colline, qui est très étroit, la proximité d'habitat faible densité en fait une zone ZIP peu utilisable. La Commune ne possède en cette zone qu'une parcelle de forme particulière et qui ne peut guère accepter une construction d'utilité publique, ni même un parking souterrain.

La commission ne suit pas les considérations de la Municipalité et estime que la ZIP actuelle doit être conservée. Ces zones sont importantes pour le développement de la cité et la construction d'infrastructure publique, aussi petites soient-elles. Au surplus, la construction d'une habitation privée a été autorisée par la Municipalité sur la ZIP actuelle, ce qui l'a rendue d'autant moins utilisable par la suite et la commission accepte difficilement cet état de fait.

Amendement Le PGA conserve la ZIP de Haut de vieille ville telle que définie actuellement.

Hauteurs maximales dans les ZIP	Les ZIP ne sont pas limitées en hauteur ; l'instrument habituel est l'indice de masse (IM) défini comme le rapport entre le volume construit hors terre et la surface totale constructible de la parcelle.
	Après discussion, la commission ne souhaite également pas introduire de limitation en hauteur et conserve cette limite IM relativement souple pour des installations industrielles ou artisanales.
Références	PGA zone Haut de vieille ville, 47 OAT § Zone d'installations publiques, RPGA §Art. 24 Indice de masse (IM), §Art. 61 Définition zone industrielle A

2.9 Zones intermédiaires

De la zone intermédiaire	<p>Les zones intermédiaires sont régies par l'article 82 :</p> <p>Alinéa1 : Cette zone comprend les terrains dont la destination sera définie ultérieurement par des plans d'affectation ou de quartier.</p> <p>Alinéa 2 : Cette zone est inconstructible. L'extension de constructions agricoles existantes est autorisée dans la mesure où cela ne compromet pas l'affectation future de la zone.</p> <p>La commission a interrogé la Municipalité sur ses intentions et sur la gestion ultérieure de ces zones.</p> <p>Cette zone doit servir de réserve future pour des besoins de constructions tels que nouvelles habitations, nouvelles écoles ou nouvelles installations sportives. La Commune doit pouvoir disposer d'une ressource pour le futur. La partie nord de la zone de « Sous Le Chêne », soit le 1/3 environ de la surface, comprend 2 parcelles communales. Elle est le seul endroit à ce jour où l'on pourrait concevoir des habitats à loyers modérés et intergénérationnels.</p> <p>La Municipalité a pensé affecter ces parcelles en "zones à développer par plan spécial" mais cette façon de faire n'est plus conforme avec la LATC.</p> <p>La commission est consciente de la nécessité de posséder des terrains en réserve pour les générations futures. L'ouverture de ces zones se fera sur plusieurs années et au vu de l'évolution de la cité. Ces zones feront de toute façon l'objet de plans d'affectation, qui comme tels seront mis à l'enquête publique, soumis au conseil et aux autorités cantonales.</p>
Référence	47 OAT § 2.2 Modifications apportées au statut du sol, RPGA § Art. 82 - Zone intermédiaire

2.10 Zone agricole protégée A

Zone agricole protégée A La commission s'est enquis des instruments à disposition de la Municipalité pour faire respecter l'article RPGA 89 qui institue un nombre important de limitations.

Cette zone est de compétence cantonale. Seul un préavis peut être émis par la Municipalité. Elle est strictement inconstructible ou seulement pour des objets à but agricole.

Référence RPGA § Art. 89 - Zone agricole protégée A

3 Traitements des oppositions

Les oppositions s'articulent autour d'un nombre restreint de sujets ou thèmes. En partant des manuscrits, signés par 110 citoyens, la commission a relié chaque opposition à 22 thèmes récurrents et a synthétisé les résultats dans le tableau ci-dessous.

Code	Thème	Nb
H	Hauteur des bâtiments (trop grande, surtout en faible densité D)	66
1 et 8	Toits plats non désirés (aggravé par manque de règlement sur dito)	59
ZI	Pas de ZI (en partie par peur d'un excès de croissance de population)	58
(2)	Trafic excessif déjà maintenant. Pas de PGA avant d'avoir trouvé une solution	55
L	Longueur des bâtiments trop grande (28 m)	54
(5)	Croissance de population désirée voisine de 1 %	47
(3)	La vieille ville devrait être intégrée au PGA	45
(13)	Il manque des ZIP (souvent avec un refus de la ZA cimetièrè)	42
(10)	Faire un différence entre moyenne et faible densité (hauteur et long. des bât.)	39
(17)	Pas de zone artisanale sous le cimetièrè	37
(99)	Raisons personnelles	26
(6)	Conserver la ZIP de Bourg-de-Four	24
(12)	Pas de mélange habitation – activités	22
(14)	Périmètre du centre non conforme au PDCn	18
(15)	Manque de concertation municipalité - population	17
(4)	Mieux tenir compte de l'ISOS	9
(7)	Piscines : (a) pas en limite de propr. (b) rédaction incorrecte art ...	8
(16)	Pas de terrains de football en la Levette (inadapté, loin des écoles...)	8
(11)	PGA prématuré. Voir venir les effets du PDCn	6
PPA	Les PPA devraient être inclus dans le PGA	4
Divers	Divers	5
C.I.	Conflit d'intérêt	3

Dans l'annexe 2, (chapitre 8) du présent rapport, le lecteur peut consulter l'intégralité du tableau croisé entre oppositions et thèmes.

La répartition entre ces thèmes n'est ni unique ni aisée, aussi ce décompte doit être considéré comme indicatif. Toutefois les tendances sont évidentes.

Au vu de la complexité de traiter une à une chaque opposition, la démarche adoptée par la commission a consisté à traiter les principaux thèmes dans le corps du rapport de la commission (« toits plats » par exemple) et à y apporter son avis.

La commission désire amender les réponses données par la Municipalité et relatives aux thèmes suivants :

- (1) Toits plats
- (2) Trafic
- (6) ZIP du Bourg-de-Four
- (7) Piscines (relatif à l'article 33)

Tous les autres thèmes ont été considérés par la commission et, s'ils ont généré parfois des discussions au sein de la commission, ils n'ont cependant pas fait l'objet de remarques particulières et sont donc considérés comme acceptés.

3.1 Oppositions et toits plats (code 1)

Ce sujet fait l'objet d'un amendement de la part d'une minorité de la commission, voir à ce sujet le chapitre 0.

3.2 Oppositions et circulation (code 2)

La moitié des opposants ont fait part de leurs craintes concernant la circulation et l'intensité du trafic. Ce point est traité au chapitre 2.1.

3.3 Oppositions et ZIP du Bourg-de-Four (code 6)

24 opposants ont fait part de leurs craintes concernant la zone d'installation publique du Bourg-de-Four. Ce point est traité au chapitre 2.8.

3.4 Oppositions et piscine (code 7)

Ce point est traité au chapitre 2.4

3.5 Opposition No 55 Opposition de Mme et M. Jean-Charles et Manuela Krebs, Manuela Krebs et Anne-Marie Krebs-Jotterand

Le résumé de l'opposition no 55 est erroné. Il indique que les opposants demandent que la parcelle 1791 soit intégralement comprise dans la zone à bâtir, alors que les opposants demandent que seul le bâtiment soit intégralement en zone à bâtir.



Un examen comparatif entre le PGA actuel et le projet montre clairement qu'il y a une erreur de dessin sur le plan projeté. Nous en demandons la correction et proposons donc l'amendement suivant

Amendement Le premier alinéa de la réponse no 55 est modifié de la manière suivante :

La Municipalité prend note de l'erreur de report sur la parcelle 1791 de la limite entre la zone de verdure et la zone constructible et corrige de sorte que l'intégralité du bâtiment soit en zone constructible.

3.6 Autres oppositions

Suivant le traitement des amendements par le Conseil communal, les réponses aux oppositions seront modifiées par la Municipalité dans le sens du vote.

4 Commentaires généraux

4.1 De la gestion par la Municipalité des permis de constructions

Au cours de ses travaux, la commission est restée perplexe en constatant que la Municipalité autorise des dérogations majeures à certains articles du RPGA, comme par exemple l'autorisation de toits plats ou la construction de maisons privées sur des parcelles affectées en zone d'utilité publique.

La commission comprend bien qu'une certaine latitude doit être laissée à la Municipalité lors de sa prise de décision dans des cas spécifiques et particuliers. Cependant la commission juge sévèrement l'argumentation de la Municipalité qui consiste à affirmer que, au cas où une dérogation est autorisée par la Municipalité, il revient alors au citoyen de faire la police en faisant opposition. La commission pense que ce n'est pas à la population de faire la « police de la police des constructions », sans rompre un lien de confiance entre autorités et citoyens.

4.2 Objectifs de la Municipalité et leur réalisation

Au terme de la revue de ce préavis, la commission revient sur les objectifs que se donne la Municipalité pour ce PGA, au chapitre 4 du préavis.

Ils sont les suivants :

1. conforter le rôle de centre régional;
2. assurer un développement mesuré et harmonieux;
3. limiter le mitage des zones viticoles et agricoles;
4. densifier l'habitat pour limiter le coût du logement et réduire la pendularité;
5. optimiser la circulation et développer la mobilité douce;
6. créer une zone d'utilité publique pour accueillir les activités de sports et de loisirs;
7. maintenir et développer des places de travail.

La commission pose les constats de réussite suivants.

Sont considérés comme atteints les objectifs 1), 2) 3) et 7). L'objectif 4) de densification est atteint, la commission ne comprend cependant pas la causalité supposée sur les coûts du logement et la pendularité.

Comme discuté dans le préavis, la mobilité du point 5) ne fait pas intrinsèquement partie du PGA et est évoquée de manière insuffisante dans le 47 OAT. Sur ce point la commission juge l'objectif non atteint.

Le point 6) est partiellement atteint, il faut amender l'article 61 du RPGA pour y inclure d'autres affectations comme précisé dans le chapitre 2.8

5 Amendements

5.1 Amendements de la Municipalité

La Municipalité propose :

- 1) D'amender l'art. 49 al. 2 du règlement relatif au plan général d'affectation, qui a désormais la teneur suivante : « La longueur des bâtiments ou ensembles de bâtiments contigus ne doit pas dépasser 25 mètres. Lorsque la longueur est supérieure à 20 mètres, un décrochement au minimum est exigé ».
- 2) D'amender l'art. 56 al. 2 du règlement relatif au plan général d'affectation, qui a désormais la teneur suivante : « La longueur des bâtiments ou ensembles de bâtiments contigus ne doit pas dépasser 25 mètres. Lorsque la longueur est supérieure à 20 mètres, un décrochement au minimum est exigé ».
- 3) D'amender le plan général d'affectation, en ce sens que la zone de site construit protégé A est étendue sur la parcelle no 1584, conformément au liseré rouge figurant sur le plan cadastral établi le 27 juin 2016 par le Bureau d'études Rossier SA.

La commission ne formule pas de remarque sur ces amendements et adhère à leurs formulations.

5.2 Amendements de la commission ad hoc

Pour synthèse, les amendements suivants ont été proposés.

- 1) D'amender l'art.33 al.1 du règlement relatif au plan général d'affectation, qui a désormais la teneur suivante : « Les piscines non couvertes sont autorisées à condition que le rebord n'excède pas le niveau moyen du terrain aménagé de plus de 50 cm ».
- 2) D'amender l'art. 51 du règlement relatif au plan général d'affectation, qui a désormais la teneur suivante : « La hauteur est limitée à 9.5 m au faite »
- 3) D'amender l'art. 52 al. 1 du règlement relatif au plan général d'affectation, qui a désormais la teneur suivante : « Les toitures à pans sont autorisées, à l'exclusion des toitures plates et des toitures inversées ».
- 4) D'amender l'art. 58 du règlement relatif au plan général d'affectation, qui a désormais la teneur suivante : « La hauteur est limitée à 9.5 m au faite »
- 5) D'amender l'art. 59 al. 1 du règlement relatif au plan général d'affectation, qui a désormais la teneur suivante : « Les toitures à pans sont autorisées, à l'exclusion des toitures plates et des toitures inversées ».
- 6) D'amender l'art. 52 al. 2 du règlement relatif au plan général d'affectation, qui a désormais la teneur suivante : « Pour les toitures à pans, la pente maximale est de 45° ».

- 7) D'amender l'art. 59 al. 2 du règlement relatif au plan général d'affectation, qui a désormais la teneur suivante : « Pour les toitures à pans, la pente maximale est de 45° ».
- 8) D'ajouter un article au règlement relatif au plan général d'affectation, qui a la teneur suivante « Al. 1 Pas de toitures plates ou libres aux abords immédiats de la vieille ville dans la zone hachurée décrite sur le croquis du §0 . Al. 2 Porter une attention toute particulière à l'architecture des constructions pour être en harmonie avec le bâti existant de la vieille ville ».
- 9) D'amender le plan général d'affectation, en ce sens « Abandonner l'affectation proposée en Zone de verdure A de la Palissade et conserver son affectation actuelle comme zone intermédiaire ».
- 10) D'amender le plan général d'affectation, en ce sens « Supprimer l'affectation en zone verte du triangle en zone de verdure A devant la maison de l'équarrisseur et de la transformer en ZIP ».
- 11) D'amender le plan général d'affectation, en ce sens « le PGA conserve la ZIP de Haut de vieille ville telle que définie actuellement ».
- 12) D'amender la réponse à l'opposition no 55 KREBS et al. dans le sens « Le premier alinéa de la réponse no 55 est modifié de la manière suivante : La Municipalité prend note de l'erreur de report sur la parcelle 1791 de la limite entre la zone de verdure et la zone constructible et corrige de sorte que l'intégralité du bâtiment soit en zone constructible ».

6 Conclusion

Au vu de ce qui précède, la commission vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

- Vu le préavis municipal n°4/17, relatif à la Révision du Plan Général d'Affectation (PGA) et son règlement (RPGA)
- Oûi le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet
- Attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour
- De voter le décret suivant :

LE CONSEIL COMMUNAL D'AUBONNE

Décide

- 1) D'amender le PGA, le RPGA selon les décisions du Conseil.
- 2) De lever les oppositions formulées à l'encontre du Plan général d'affectation et de son règlement, soumis à l'enquête publique du 15 novembre 2016 au 15 décembre 2016, et d'adopter les projets de réponses aux oppositions figurant dans le préavis no 4/17, modifiés conformément aux amendements acceptés par le Conseil.
- 3) D'adopter le projet de plan général d'affectation, comprenant la délimitation de l'aire forestière, et son règlement, tel que soumis à l'enquête publique du 15 novembre 2016 au 15 décembre 2016, sous réserve des amendements acceptés par le Conseil.
- 4) D'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes démarches pour mener ce projet à terme et à plaider si nécessaire devant toute instance saisie.
- 5) De transmettre ce dossier au Département compétent pour approbation.

Aubonne, le 27 juin 2018

Pour la commission, le rapporteur

Nicolas Rosat

7 Annexe - Evaluation sommaire des coûts de la taxe de la plus-value

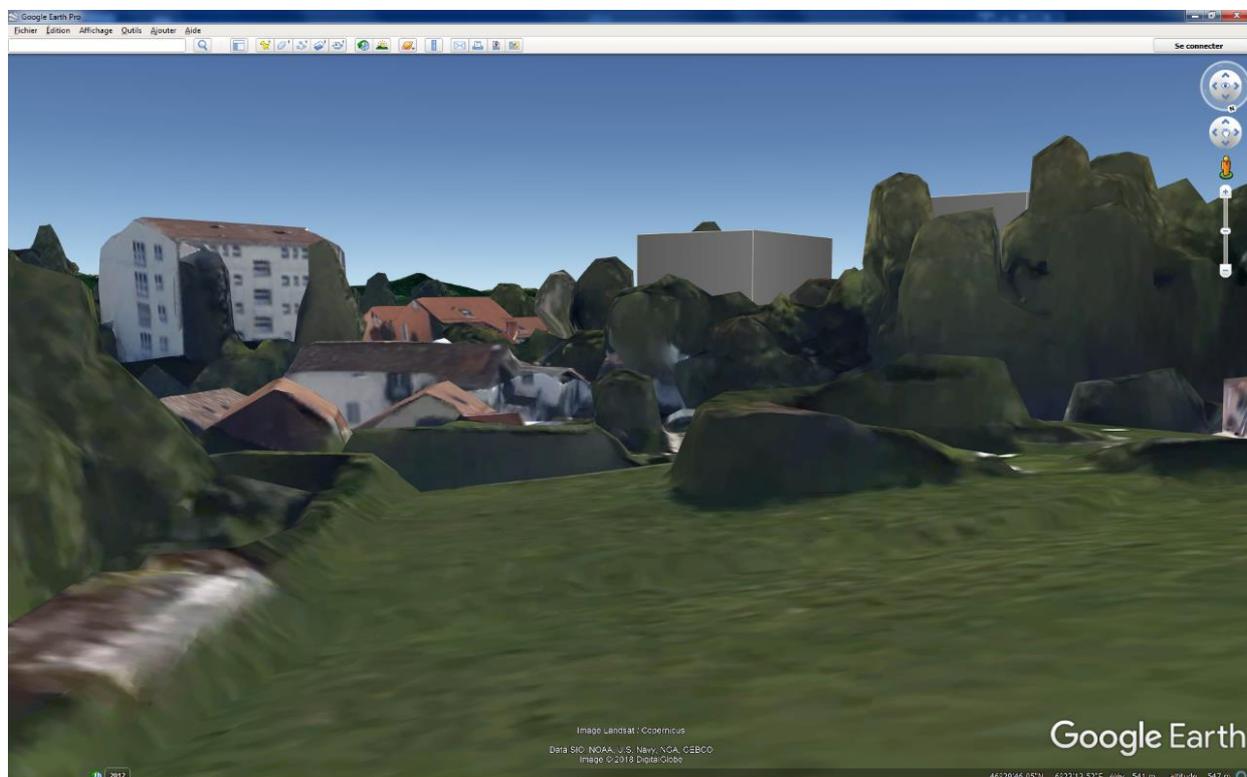
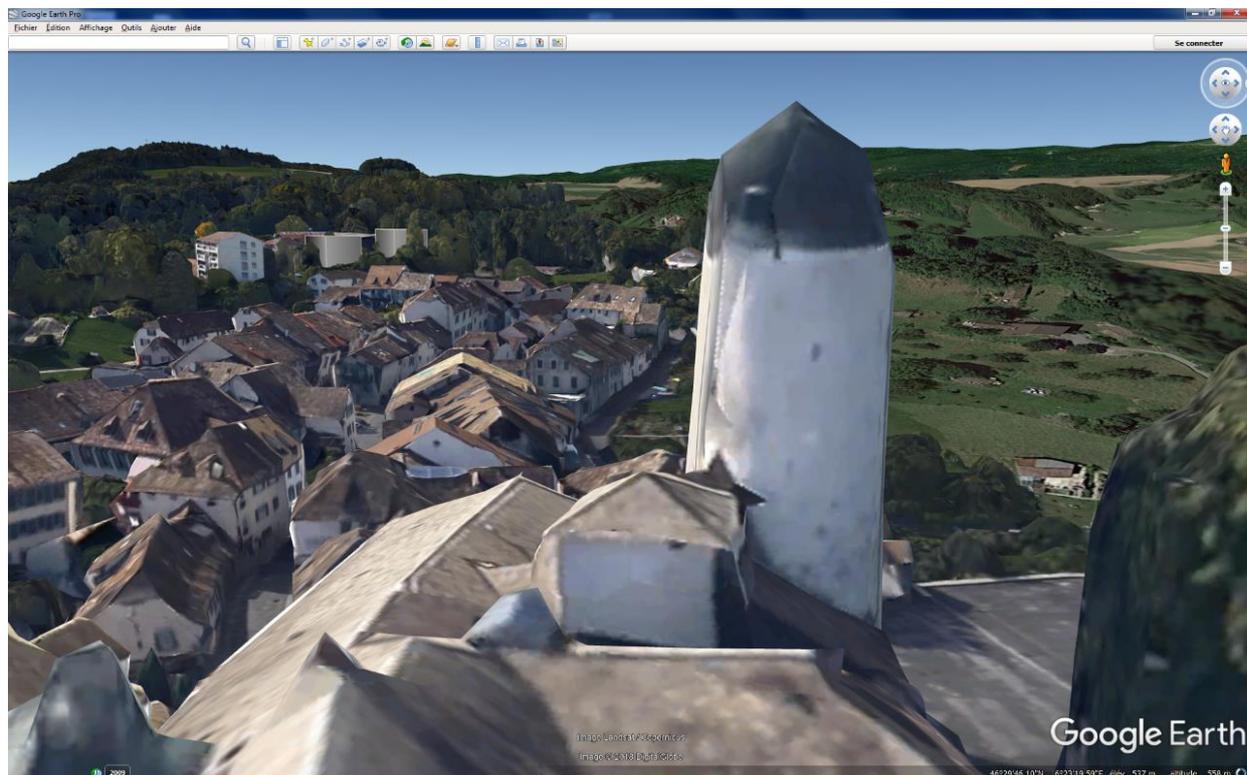
Coefficient (IUS)		Surface totale des parcelles Hectares	Prix (Frs /m ²)
Actuel	Futur		Actuel
0.20	0.45	13.3	1'000
0.20	0.65	3.5	1'000
0.35	0.65	12.9	1'500

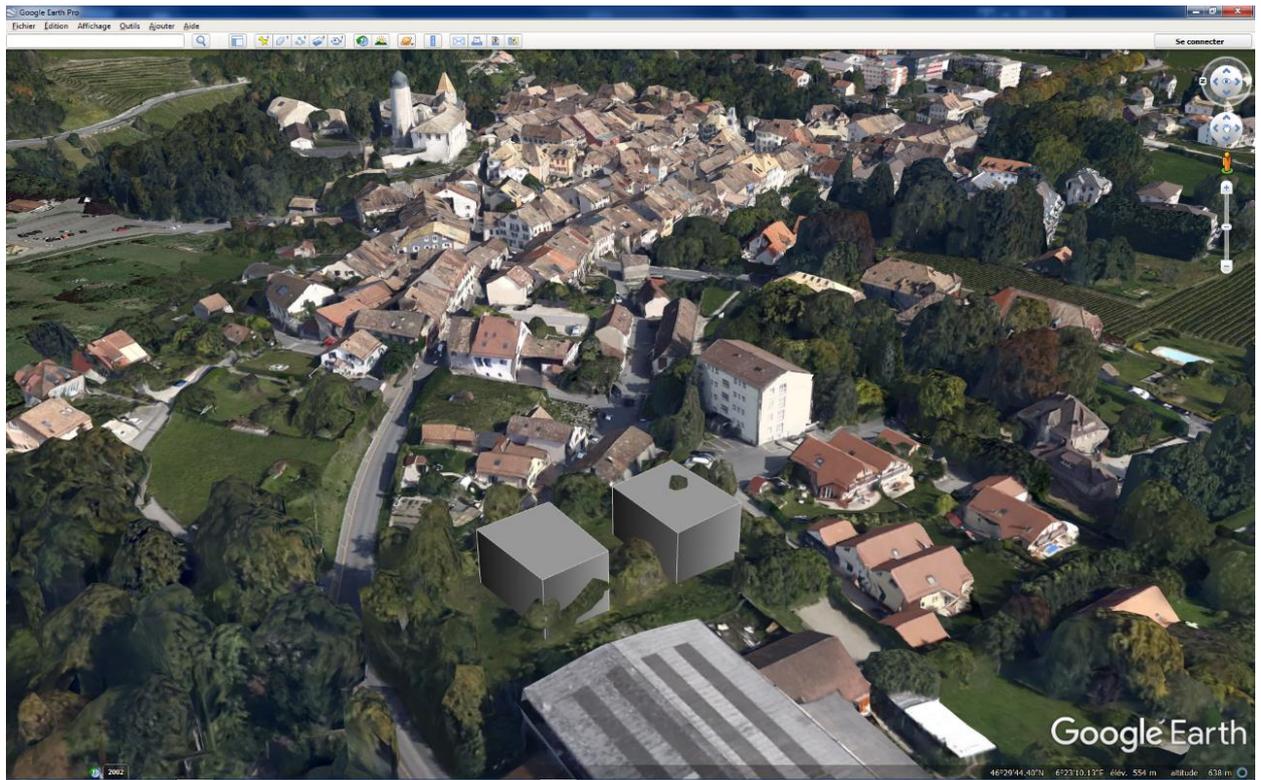
Prix (Frs /m ²)	Plus-value (Frs /m ²)
Futur « bas »	20%
1'300	60
1'700	140
1'700	40
	Mio (Frs)
	7.98
	4.9
	5.16

Prix (Frs /m ²)	Plus-value (Frs /m ²)
Futur « moyen »	20%
1'500	100
2'000	200
2'000	100
	Mio (Frs)
	13.3
	7
	12.9

Prix (Frs /m ²)	Plus-value (Frs /m ²)
Futur « haut »	20%
1'700	140
2'300	260
2'300	160
	Mio (Frs)
	18.62
	9.1
	20.64

8 Annexe : zone de protection du Vieux Bourg

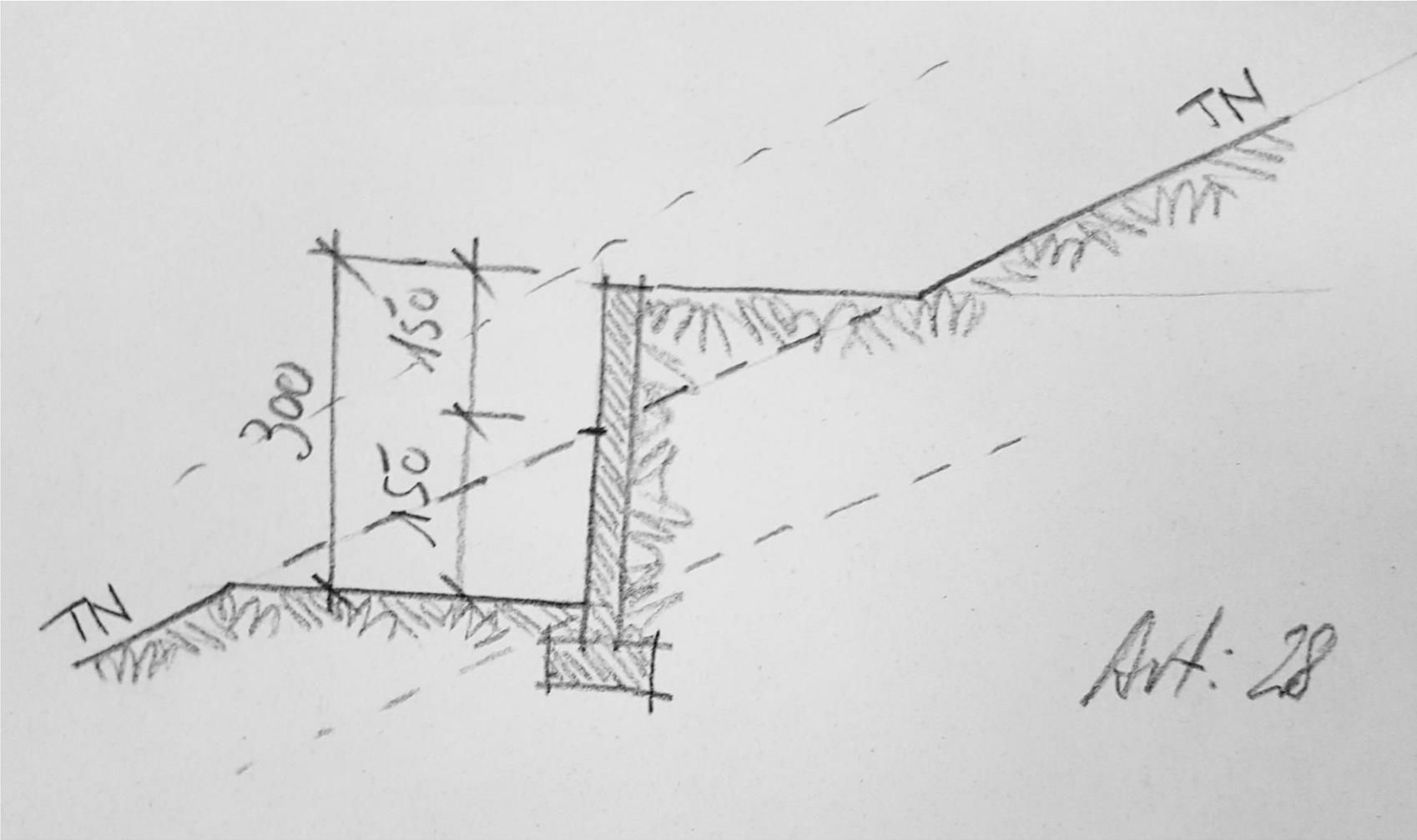




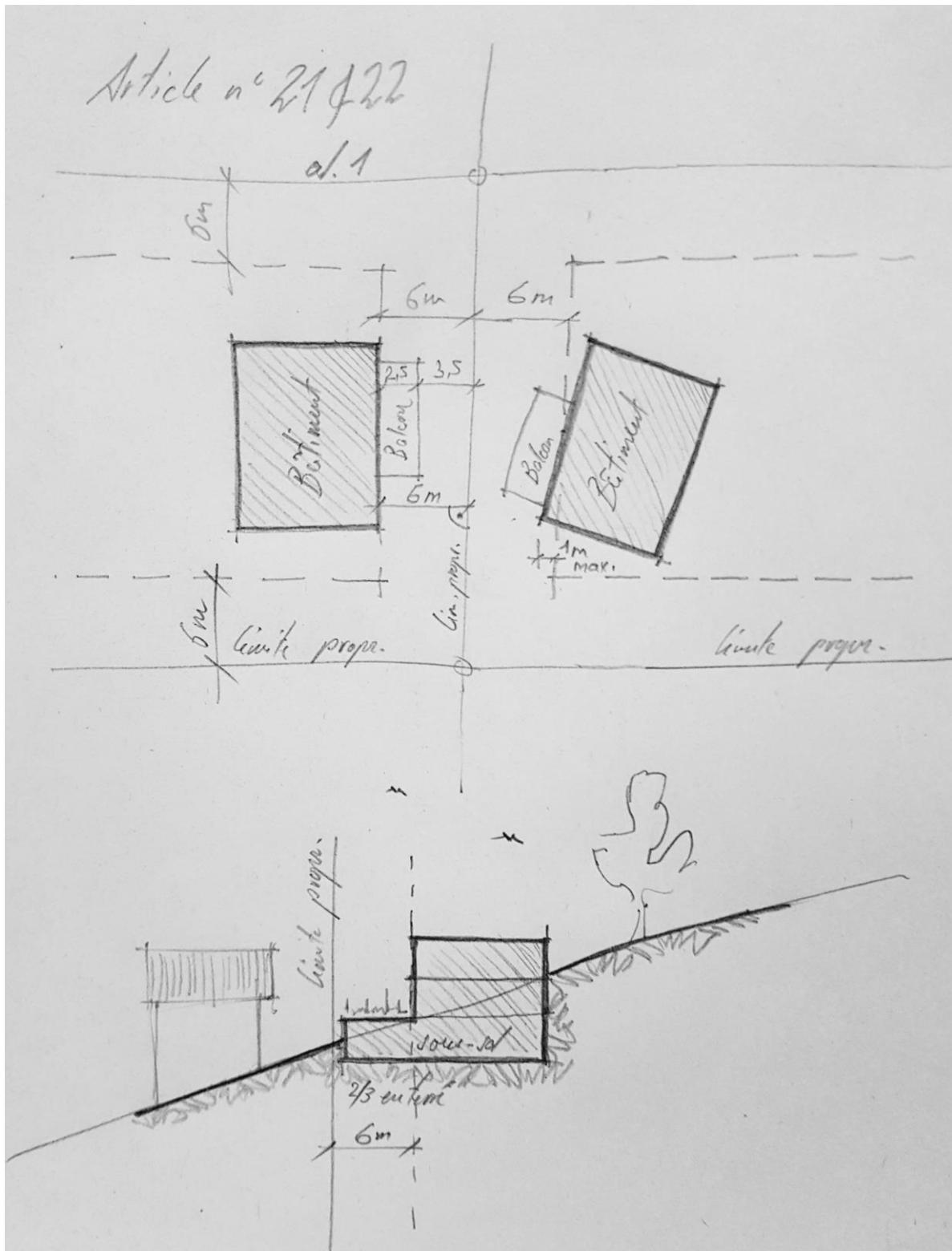
9 Annexe : Toits plats



10 Annexe : Illustration de l'article 28 du RPGA



11 Illustration des articles 21 et 22 du RPGA



THEMES DES OPPOSITIONS

Code thème (voir détails)

Per Toit Traf Vvil isos Pop BdF piscm= pré h+azip cen\con\FoolZA ZuP
 CI 99 1 2 3 4 5 6 7 10 11 12 13 14 15 16 17 18 L H ZI PPA div

OPPOSANTS

No	Opposants	Nb	CI	99	1	2	3	4	5	6	7	10	11	12	13	14	15	16	17	18	L	H	ZI	PPA	div	No
1	Opposition de M. Guy Maurer - Sapins 16, 1170 Aubonne	0	CI																							1
2	Opposition de Mme Francine Tauxe - rue du Village 14, 1854 Leysin,	1		1																						2
3	Observations de M. et Mme Barbara et Gottfried Roth-Gyger, La Pal	2		2																						3
4	Observations de M. Jean-Louis Burdet, route de l'Etraz 26, 1170 Aub	1			1	1			1					1						1						4
5	Opposition de M. Guillaume Benoist, chemin des Clos 75, 1170 Aubo	3							3																	5
6	Opposition de M. et Mme Christophe et Lise-Catherine Suter, Doma	2		2																						6
7	Opposition de M. Nelson Douchet, Sous Bougy 20, 1170 Aubonne	1			1	1					1			1												7
8	Opposition de M. Claude Marguerat, Bourg de Four 36, 1170 Aubonn	1				1							1							1			1			8
9	Opposition de Mme Inès Drouin, Sous-Bougy 28, 1170 Aubonne	1			1	1	1		1				1	1	1	1	1			1		1	1	1		9
10	Opposition de M. et Mme Bruno et Sophia Arnold, Sous-Bougy 16, 1	2		2																						10
11	Opposition de Swisscom (Schweiz) AG, Sunrise Communications AG	3		3																						11
12	Opposition de M. Ernest Tellenbach, route d'Allaman 166, 1170 Aubo	4		4																						12
13	Opposition de M. et Mme Arnaud Chamorel et Gilonne Chamorel Ver	3		3																						13
14	Opposition de M. et Mme Alice et Roger Maurer, chemin Dr Yersin 23	8								8																14
15	Opposition de Mme Carole Ponseti, rue de Trévelin 134, 1170 Aubon	1			1	1	1		1		1		1	1	1	1				1		1	1	1		15
16	Opposition de M. Javier Ponseti, rue de Trévelin 134, 1170 Aubonne	1			1	1	1		1		1		1	1	1	1				1		1	1	1		16
17	Opposition de M. Pascal Devènes, chemin des Curzilles 12, 1170 Au	1			1	1	1		1		1		1	1	1	1				1		1	1	1		17
18	Opposition de Mme Joséphine Devènes, chemin des Curzilles 12, 11	1			1	1	1		1		1		1	1	1	1				1		1	1	1		18
19	Opposition de M. et Mme Philippe et Jacqueline Labhard, chemin des	2			2	2	2		2		2		2	2	2	2				2		2	2	2		19
20	Opposition de Mme Sabine Bresley, rue du Chaffard 30, 1170 Aubon	1			1	1	1		1	1			1							1		1	1	1		20
21	Opposition de M. Patrick Bresley, rue du Chaffard 30, 1170 Aubonne	1			1	1	1		1	1			1							1		1	1	1		21
22	Opposition de M. Franco Bianchi, rue du Chaffard 28a, 1170 Aubonne	1			1	1	1		1	1			1							1		1	1	1		22
23	Opposition de M. Frank Tinguely, route de l'Etraz 2, 1170 Aubonne	1			1	1	1		1	1			1							1		1	1	1		23
24	Opposition de Mme Enrica Ferrini Tinguely, route de l'Etraz 2, 1170	1			1	1	1		1	1			1							1		1	1	1		24
25	Opposition de M. Philippe Douchet, Villa « La Comète », Sous-Bougy	1			1	1	1		1	1			1							1		1	1	1		25
26	Opposition de Mme Kathryn Strong, Sous-Bougy 20, 1170 Aubonne	1			1	1	1		1	1			1							1		1	1	1		26
27	Opposition de M. Phil Livingston, Chemin des Vignettes 59, 1170 Au	1			1	1	1		1	1			1							1		1	1	1		27
28	Opposition de M. Stephen Lawrence, route de Pénesson 23, 1170 Au	1			1	1	1		1	1			1							1		1	1	1		28
29	Opposition de Mme Anne-Marie Lawrence, route de Pénesson 23, 11	1			1	1	1		1	1			1							1		1	1	1		29
30	Opposition de M. Yodok Lustenberger, route de l'Etraz 29, 1170 Aub	1			1	1	1		1	1			1							1		1	1	1		30
31	Opposition de M. Yves Meylan, av. A. Hermanjat 68, 1170 Aubonne	1			1	1	1		1	1			1							1		1	1	1		31
32	Opposition de Mme Manuelle Piguet-Meylan, av. Abraham Hermanjat	1			1	1	1		1	1			1							1		1	1	1		32
33	Opposition de M. Robert Pesavento, av. Abraham Hermanjat 66, 117	1			1	1	1		1	1			1							1		1	1	1		33
34	Opposition de Mme Dorothy Touponce, av. Abraham Hermanjat 66,	1			1	1	1		1	1			1							1		1	1	1		34
35	Opposition de Mme Caroline Millet Vanolli, chemin du Jura 16, 1170	1			1	1	1		1			1	1	1	1					1		1	1	1		35
36	Opposition de Mme Marie-France Meyer, Chaffard 70, 1170 Aubonne	1			1	1	1		1			1	1	1	1					1		1	1	1		36
37	Opposition de M. et Mme Nicolas et Louisa Huber, Trévelin 128, 117	2			2	2	2		2			2	2	2	2					2		2	2	2		37
38	Opposition de Mme Jennifer Favre, Trévelin 140, 1170 Aubonne	1			1	1	1		1			1	1	1	1					1		1	1	1		38
39	Opposition de M. et Mme Hooper, chemin des Curzilles 14, 1170 Au	2			2	2	2		2			2	2	2	2					2		2	2	2		39
40	Opposition de M. C. J. Dickman, chemin des Curzilles 4, 1170 Aubon	1			1	1	1		1			1	1	1	1					1		1	1	1		40

Code	THEMES : résumés succincts classés par code	Nb
1	Toits plats : refus des toits plats	59
2	Trafic : Refus du PGA qui augmenterait le trafic	55
3	Vieille Ville, l'inclure aussi dans le PGA	45
4	Le PGA ne tient pas suffisamment compte de ISOS	9
5	Le PGA pousse à une croissance de population supérieure au 1% désiré	47
6	Conserver la ZUP/ZIP du Bourg-de-Four	24
7	Piscine: Pas de piscine trop proche des limites	8
10	Conserver les zones moyenne et faible densité existantes.	39
11	PGA prématuré	6
12	Pas d'activité, même non gênante, en zone d'habitation	22
13	Il manque des ZIP dans ce PGA	42
14	Périmètre du centre incorrect. Ne correspond pas au PDCn	18
15	Concertation du public insuffisante	17
16	Zone de la Levette ne convient pas au football	8
17	Pas de zone artisanale sous le cimetière (plutôt une ZIP)	37
L	Constructions autorisées trop longues	54
H	Constructions autorisées trop hautes (surtout en faible densité)	66
ZI	Pas de zone intermédiaire. Mettre ces surfaces en zone agricole/viticole	58
PPA	Les PPA devraient être englobés dans le PGA	4
div	Diverses raisons (non personnelles)	5
99	Raisons personnelles	26
CI	Conflit d'intérêt	

Code	THEMES (classés par nombre de citations)	Nb
H	Constructions autorisées trop hautes (surtout en faible densité)	66
1	Toits plats : refus des toits plats	59
ZI	Pas de zone intermédiaire. Mettre ces surfaces en zone agricole/viticole	58
2	Trafic : Refus du PGA qui augmenterait le trafic	55
L	Constructions autorisées trop longues	54
5	Le PGA pousse à une croissance de population supérieure au 1% désiré	47
3	Vieille Ville, l'inclure aussi dans le PGA	45
13	Il manque des ZIP dans ce PGA	42
10	Conserver les zones moyenne et faible densité existantes.	39
17	Pas de zone artisanale sous le cimetière (plutôt une ZIP)	37
99	Raisons personnelles	26
6	Conserver la ZUP/ZIP du Bourg-de-Four	24
12	Pas d'activité, même non gênante, en zone d'habitation	22
14	Périmètre du centre incorrect. Ne correspond pas au PDCn	18
15	Concertation du public insuffisante	17
4	Le PGA ne tient pas suffisamment compte de ISOS	9
7	Piscine: Pas de piscine trop proche des limites	8
16	Zone de la Levette ne convient pas au football	8
11	PGA prématuré	6
div	Diverses raisons (non personnelles)	5
PPA	Les PPA devraient être englobés dans le PGA	4