



Préavis n°02/23 au Conseil communal

Zone Réservée secteur Vieille ville d'Aubonne

Délégué municipal :
- M. Nicolas SUTER

Aubonne, le 20 février 2023

TABLE DES MATIERES

1. Préambule	3
2. Justification de la mise en place d'une zone réservée	3
3. Enjeux, périmètre et réglementation	4
3.1. Périmètre	4
3.2. Les principes de réglementation	5
4. Déroulement de la procédure	6
5. Contenu des oppositions et projets de réponses	6
6. Recevabilité	9
6.1. Information et participation de la population selon art. 4 LAT, art. 28 LATC et art. 4 RATC	9
7. Justification du projet	9
8. Conformité du projet	9
8.1. Protection du patrimoine (selon art. 1 al 2a et art. 3 al. 2 LAT et art. 8 de la Loi vaudoise sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI), entrée en vigueur le 1 ^{er} juin 2022)	9
8.2. Protection du milieu naturel (selon art. 1 al. 2a et art. 3 al. 2 LAT et Loi vaudoise sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP) entrée en vigueur le 1 ^{er} janvier 2023)	9
Prise en compte de la réserve de faune inscrite à l'IMNS (Inventaire des Monuments Naturels et des Sites).	9
8.3. Cohérence avec la planification directrice communale	9
8.4. Cohérence avec le plan directeur cantonal.....	10
9. Conclusion	10

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

La Municipalité a entrepris les démarches pour la mise en place d'une Zone réservée dans le secteur de la vieille ville d'Aubonne. Cette mesure est prévue par la Loi sur l'aménagement du territoire cantonal (LATC) à son article 46. Il s'agit d'une zone interdisant ou limitant la constructibilité pendant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum.

L'objectif de la zone réservée dans le secteur de la vieille ville d'Aubonne est de préserver ce patrimoine reconnu par l'ISOS le temps de revoir les plans d'affectations applicables à ce secteur. Le patrimoine de notre bourg est un patrimoine vivant, mais il n'est pas renouvelable, toute atteinte à ce patrimoine est irréversible, raison pour laquelle la Municipalité a opté pour cette mesure qui est proportionnée, bien que contraignante.

Après l'enquête publique qui s'est déroulée entre août et septembre 2022, ce préavis municipal demande la validation de la zone réservée, à savoir le plan, le règlement ainsi que le rapport 47 OAT accompagnant par le Conseil communal, ainsi que la validation de la levée des oppositions ayant été déposées durant la mise à l'enquête publique.

2. Justification de la mise en place d'une zone réservée

Selon l'ISOS, le bourg d'Aubonne constitue *une petite ville d'origine médiévale très bien préservée, située sur un coteau et dominée par un impressionnant château entouré par une couronne d'espaces libres*. Divers projets immobiliers ou urbanistiques soulèvent et ont soulevés, la question de la conservation de ce précieux ensemble historique et suscitent dans une population sensible à la dimension patrimoniale de son environnement des réactions parfois très vives.

Les termes de « conservation » ou de « mise en valeur » de l'existant renvoient à des réalités souvent subjectives. Si l'intention conservatoire est aujourd'hui unanimement partagée par la Municipalité et la population aubonnoise, sa transcription en termes réglementaires est difficile à établir.

Le Plan d'Affectation Communal (PACom, anciennement PGA) d'Aubonne est en cours de révision depuis de nombreuses années. Au lancement de cette procédure, le secteur de la vieille ville ne devait pas être touché par la révision, son règlement¹ ayant été révisé en 2006.

En 2023, la procédure de révision du PACom étant toujours en cours, il est maintenant essentiel d'étendre la révision de la réglementation à tout le territoire communal, y compris le secteur vieille ville. Le patrimoine du bourg d'Aubonne doit être préservé de manière continue, pendant la révision du PACom et par la suite avec le nouveau PACom entré en force. La réglementation actuelle n'est plus en mesure de préserver correctement le secteur de la vieille ville d'Aubonne, raison pour laquelle la mise en place d'une zone réservée est une mesure proportionnée et raisonnable.

Préciser les notions de « conservation » - a fortiori de « bonne conservation » - constituera donc l'un des objectifs majeurs de la future révision du PACom pour le secteur de la vieille ville.

L'importance du futur PACom pour ce qui est du secteur vieille ville est renforcé par le fait que ce secteur se situe en périmètre centre. Selon le plan directeur cantonal (PDCn4), Aubonne dispose, avec Allaman, d'un périmètre centre de niveau régional (voir figure 1). Dans son périmètre de centre, dont la vieille ville fait intégralement partie, la commune d'Aubonne est sous-dimensionnée au sens de la mesure A11 du PDCn4. Cela implique que le PACom pourra prévoir une densification du périmètre centre.

¹ Plan Général d'Affectation, révision de la zone de l'ancienne ville et des ensembles à conserver (mis en vigueur le 29.09.2006)

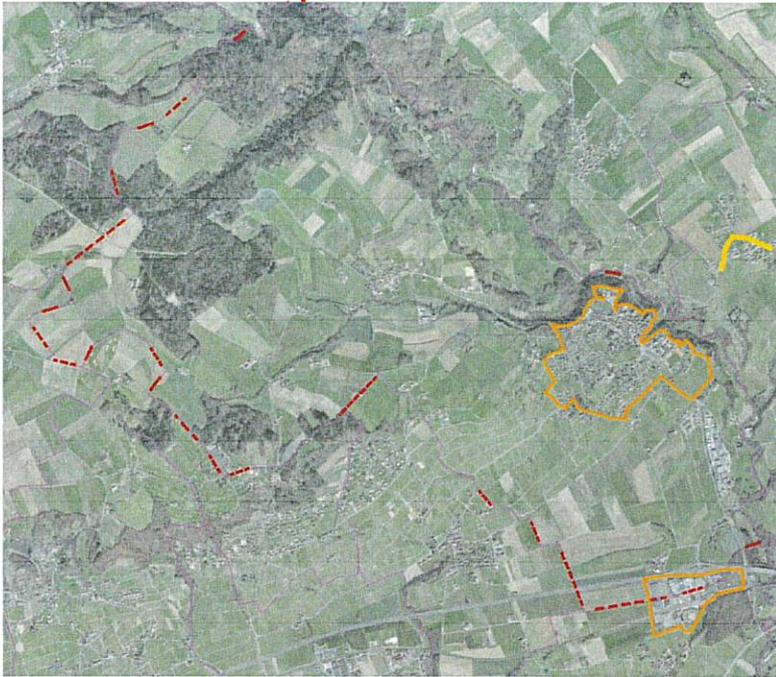


Figure 1 - ORTHOPHOTO © Geodonnées - Etat de Vaud (avec indication du périmètre de la Commune d'Aubonne et du périmètre de centre)

Contrairement aux zones réservées dont l'objectif est de limiter la croissance du nombre d'habitants, la zone réservée qui est proposée dans le secteur vieille ville vise essentiellement à protéger les richesses spatiales, architecturales et patrimoniales de la vieille ville d'Aubonne dans l'intervalle qui nous sépare de l'entrée en vigueur du futur PCom. C'est dans cette perspective que le projet de zone a été élaboré, tant dans son périmètre que dans sa réglementation.

3. Enjeux, périmètre et réglementation

Les causes majeures d'altération du patrimoine proviennent essentiellement de projets de réhabilitation ou de construction nouvelle qui méconnaîtraient la valeur matérielle des constructions qu'ils transforment ou qu'ils remplacent. Le patrimoine historique ayant un contenu non renouvelable, les atteintes qui lui sont faites sont irréversibles. Le développement durable de nos villes doit tenir compte de cette irréversibilité patrimoniale.

Mais la qualité d'un tissu urbain ne tient pas à la conservation des seuls éléments construits : les vides et les petits équipements qui s'y développent (cours, jardinets, soutènements, murets, escaliers, portails, pavillons, fontaines, couverts, etc.) jouent dans l'image globale d'un lieu un rôle tout aussi essentiel que le grand bâti.

Enfin, la beauté d'une ville tient également, et plus largement, à son inscription dans un paysage, que ce dernier soit proche ou lointain. Comme l'énonce l'ISOS, les « périmètres environnants non construits » et les « échappées sur l'environnement » jouent dans la silhouette des fronts construits un rôle capital. La vieille ville d'Aubonne, dans sa position spectaculaire, possède un certain nombre d'environnements de très haute valeur morphologique (escarpements, vallons boisés, champs, vignes, etc.) dont la préservation est un impératif conservatoire au même titre que les espaces intérieurs de la ville.

3.1. Périmètre

Pour les raisons évoquées ci-avant, la détermination de petits périmètres réservés – qui auraient correspondu aux parcelles libres de construction par exemple – a rapidement été abandonnée au profit de la délimitation d'une zone globale de réservation.

L'assiette proposée (figure 2) comprend ainsi les périmètres construits suivants :

- la zone *vieille ville* tout d'abord, telle que délimitée par le PGA actuel ; elle correspond pratiquement au premier périmètre construit identifié par l'ISOS (voir pages 6 et 7 du présent rapport) ; la parcelle 175 du château (propriété communale) a été exclue de la zone *vieille ville* comme elle l'a été du périmètre ISOS : le château, classé monument historique par un arrêté de 1902, jouit en effet déjà de la protection directe du Conservateur cantonal ; les projets

municipaux d'unité d'accueil de la petite enfance (UAPE) à placer dans les avant-cours du château, développés en concertation avec la conservation cantonale, n'ont donc pas à être réservés.

- s'y ajoute une aire entourant l'ensemble construit de Chaffard, de part et d'autre de la rue du même nom, qui donne accès à la vieille ville par le Sud-Ouest
- s'y ajoute également la rangée de constructions apparues au début du XIX^e s. et formant un îlot au sud de la Rue des Fossés-Dessous et à proximité de la Rue de Trévelin (parcelles 402, 403, 404 et 405).
- ainsi qu'à l'Ouest de la ville, au nord de la rue du Bourg-de-Four, un secteur composé de plusieurs zones actuellement constructibles (*en faible densité A ou d'utilité publique*).

Ne font pas partie de la zone réservée les périmètres construits suivants :

- une portion du front sud des Fossés-Dessous, urbanisation entamée au début du 19^e siècle ; considérablement augmentée à la fin des années 1990 par les possibilités constructives de plan de quartier dit du « Poyet ». Ce front cache aujourd'hui les abords du bourg par le sud ; sont également exclues de la zone réservée, les parcelles de vignes concernées par l'extension méridionale de ce même plan de quartier qui, malgré leur beauté intrinsèque, ne jouent plus de rôle déterminant dans la définition des fronts sud de la ville ; les réserver a paru disproportionné.
- Le front ouest de la rue de Trévelin, face au Clos « Aspre », bien que cet ensemble de constructions datant du début du 20^e siècle (dont la chapelle catholique Notre-Dame marque l'extrémité méridionale) borde un accès important à la ville par le sud, son intégration à la zone protégée n'a pas paru absolument nécessaire, en raison de l'environnement déjà largement construit qui l'entoure.

Quant aux franges Nord et Est de la ville, actuellement inconstructibles (aire forestière, zone de protection du Vallon et zone intermédiaire), leur conservation est assurée.

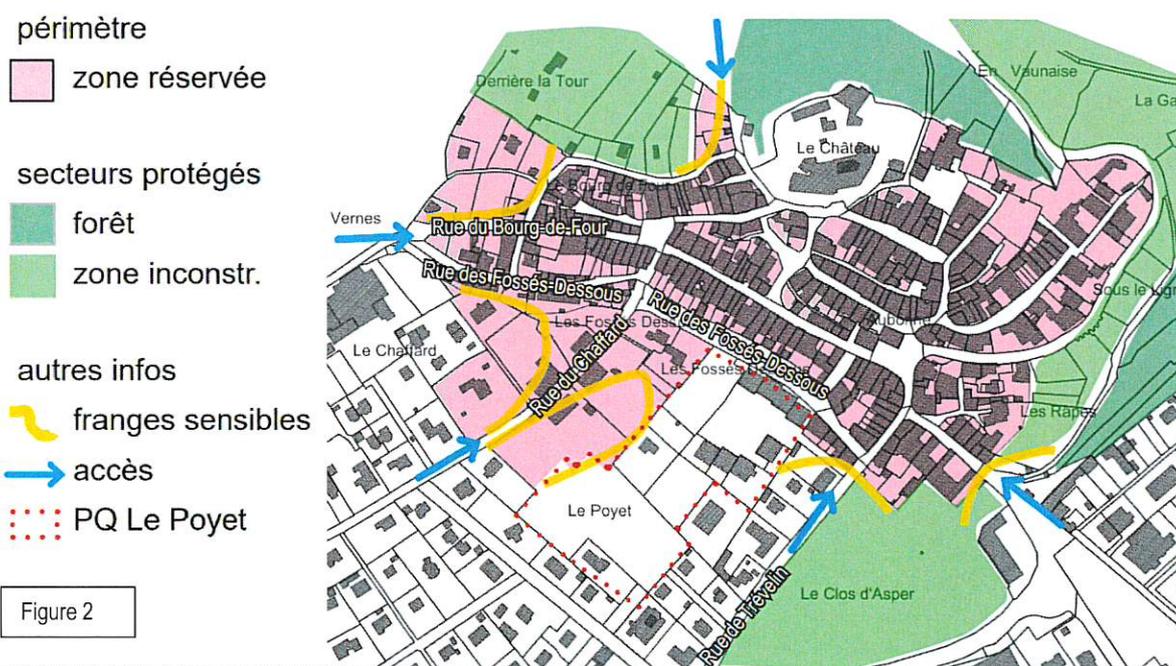


Figure 2

3.2. Les principes de réglementation

La réglementation proposée découle des enjeux de protection identifiés. En interdisant toute nouvelle construction ou tout agrandissement de construction existante, la réglementation de la zone réservée veut empêcher l'essentiel des atteintes aux qualités historiques actuelles du site (des concessions légères à l'efficacité énergétique des bâtiments restent autorisées).

En tant que mesure de protection, la zone réservée n'a pas pour objectif de figer la vieille ville par des règles qui ne viseraient pas strictement le maintien de ses qualités patrimoniales. Aucune limitation supplémentaire à celles qui existent déjà n'est donc prévue en ce qui concerne les restaurations, les transformations légères ou les changements d'affectation de volumes existants, à condition toutefois que les opérations envisagées ne portent pas préjudice à la substance historique du bâti.

Une commission consultative préavisera l'acceptabilité de chaque demande de permis de construire et tentera, dans la mesure du possible, d'émettre ses avis avant que les projets ne soient trop développés. Conformément au droit cantonal (art. 46 LATC), la durée de validité de la zone réservée est de 5 ans, prolongeable de 3 ans.

4. Déroulement de la procédure

Au vu des enjeux patrimoniaux qui s'y concentrent, la Municipalité d'Aubonne a décidé d'inclure la zone vieille ville dans la révision générale du PACom qu'elle a entrepris et qui se trouve actuellement au stade de l'examen préalable et d'établir une zone réservée dans le secteur de la vieille ville d'Aubonne.

Le 23 juillet 2021, la Municipalité a publié un avis aux propriétaires sur ses intentions d'établir une zone réservée dans le secteur de la vieille ville d'Aubonne.

Le dossier d'examen préliminaire de la zone réservée, daté du 26 avril 2022, est validé par la Municipalité et transmis au canton (DGTL)

Le 6 juillet 2022 le projet est accepté par le Canton dans son intégralité sur le fond (annexe 1). Moyennant certaines adaptations formelles du rapport selon art. 47 OAT, il peut ainsi suivre la procédure et être soumis à l'enquête publique.

La Municipalité valide le dossier constitué du plan et règlement de la zone réservée (annexe 2), du rapport selon art. 47 OAT et de l'avis préliminaire cantonal du 6 juillet 2022 pour une mise à l'enquête publique du projet de zone réservée du 27 août 2022 au 26 septembre 2022.

Durant l'enquête, une présentation publique a été faite le 6 septembre 2022 à l'Aula du château. La présentation publique, en présence de la municipalité, des mandataires chargés de la réalisation du projet de zone réservée a été suivie par de nombreux propriétaires, citoyennes et citoyens. Tous les propriétaires concernés ont été informés par courrier postal.

L'enquête publique a suscité trois oppositions. Les trois opposants ont été invités à une séance de conciliation individuelle, conformément à l'article 40 LATC. L'opposant Frédéric Glauser ne s'est pas présenté, malgré l'envoi d'une seconde convocation. Les deux autres opposants ont été reçus, en présence de leur avocat, par une délégation composée du municipal de la police des constructions, du chef de service et d'un conseil juridique. A la suite de ces séances, aucun opposant n'a retiré son opposition.

Le contenu des oppositions est ici résumé, avec des propositions de réponses. Le texte complet des oppositions peut être consulté par les membres du Conseil communal auprès des Services techniques de la Ville d'Aubonne aux heures habituelles d'ouverture des bureaux.

5. Contenu des oppositions et projets de réponses

1.- Opposition déposée par la société BIM SA, représentée par Me Pierre-Alexandre Schlaeppli, avocat à Lausanne, puis par Me Philippe Prost, avocat à Genève

Résumé :

La société BIM SA est propriétaire de la parcelle no 959. Elle a sollicité l'octroi d'un permis de construire qui a été refusé par la Municipalité. Cette décision a été confirmée par la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal en 2022. BIM SA a recouru auprès du Tribunal fédéral. L'instruction de ce recours a été suspendue dans l'attente d'une décision définitive au sujet de la zone réservée soumise à l'enquête publique du 27 août au 26 septembre 2022

BIM SA estime que « la zone réservée ne répond pas aux exigences légales en matière de mesures conservatoires, à savoir qu'elle ne revêt aucun intérêt public particulier et que par ailleurs elle est totalement disproportionnée ». Elle estime que la réglementation actuelle relative à la Vieille Ville serait suffisante pour la préserver et que cette réglementation prend déjà en compte les données résultant de l'ISOS. Elle se réfère également à la législation cantonale relative à la protection du patrimoine bâti. Il n'existerait donc aucune justification suffisante pour l'adoption d'une zone réservée, qui serait alors inutile et superflue.

BIM SA estime que la zone réservée aurait pour objectif d'empêcher le projet de construction qui a été soumis à l'enquête publique en lien avec la parcelle no 959. Elle se réserve de réclamer une indemnité pour expropriation matérielle.

Réponse :

Le Plan d'affectation communal d'Aubonne (PACom) est en révision depuis de nombreuses années. Le bourg d'Aubonne, qui figure à l'ISOS, constitue un ensemble patrimonial de très grande qualité, qui mérite d'être sauvegardé avec la plus grande attention. L'intérêt public commande d'éviter que des projets immobiliers n'altèrent ce précieux ensemble historique. La réglementation actuelle (Plan directeur localisé secteur de la Vieille Ville, réglementation relative au plan général d'affectation/secteur Vieille Ville) comprend déjà un certain nombre de règles permettant de préserver ce secteur. Cette réglementation n'est toutefois pas satisfaisante, notamment parce qu'elle fait beaucoup trop appel à la subjectivité. Il est donc nécessaire de la reprendre en tenant compte de l'évolution législative. Dans l'intervalle, il est fondamental d'éviter que des constructions inopportunes, allant à l'encontre de la future réglementation, puissent se réaliser pendant la durée d'élaboration et d'adoption de ce nouveau dispositif, processus qui va prendre quelques années. Il est donc tout à fait justifié et proportionné d'adopter une zone réservée, dont le but est pour l'essentiel de préserver le statut quo, dans l'attente des nouvelles études et de la réglementation qui va en résulter. Il faut à cet égard souligner le fait que la préservation du patrimoine historique que constitue la vieille ville et ses abords relève incontestablement de l'intérêt public.

La nouvelle réglementation fixera des critères permettant de mieux cadrer l'appréciation de la Municipalité et la guidera dans ses décisions, lorsqu'elle devra statuer sur l'intégration des projets qui lui seront soumis. Elle constituera ainsi, pour les constructeurs et leurs mandataires, des guides leur évitant de se lancer dans des projets inutiles, parce que contraires à des normes juridiques et techniques précises.

Contrairement à ce que soutient l'opposante, la zone réservée n'a pas été élaborée uniquement en fonction de la parcelle no 959. Elle concerne l'ensemble de la Vieille Ville, qui forme un tout. Preuve en soit d'ailleurs le fait que des oppositions ont été déposées par d'autres propriétaires.

Cette opposition doit donc être levée.

2.- Opposition déposée par Monsieur Frédéric Glauser

Résumé :

Cet opposant estime que la zone réservée limiterait de manière disproportionnée les possibilités de mise en valeur de la parcelle no 418 pour plusieurs années (jusqu'à 8 ans) et que cela induirait une perte de valeur patrimoniale.

Il faut préciser que la parcelle 418 est propriété d'une hoirie formée de cinq héritiers. Or, Frédéric Glauser a agi en son nom propre et non en celui de la communauté héréditaire.

Réponse :

La recevabilité de cette opposition est douteuse. A défaut d'autres règles, les droits des propriétaires en main commune, ce qui est le cas de l'hoirie, en particulier celui de disposer de la chose, ne peuvent être exercés qu'en vertu d'une décision unanime (art. 653 al. 2 CC). Il s'agit là d'un cas de consorité nécessaire (ATF 129 III 715 consid. 3.3 p. 720), qui a pour conséquence que les propriétaires doivent faire opposition et recourir conjointement ou, lorsque l'un agit au nom des autres, que ceux-ci ratifient le recours. Du moment que l'opposant n'a pas déclaré agir également au nom de ses hoirs, son opposition doit être jugée irrecevable.

De toute manière, le Plan d'affectation communal d'Aubonne (PACom) est en révision depuis de nombreuses années. Le bourg d'Aubonne, qui figure à l'ISOS, constitue un ensemble patrimonial de très grande qualité qui mérite d'être sauvegardé avec une grande attention. Il s'agit d'éviter que des projets immobiliers altèrent ce précieux ensemble

historique. La réglementation actuelle (Plan directeur localisé de la Vieille Ville, réglementation relative au plan général d'affectation/secteur Vieille Ville) comprend déjà un certain nombre de règles permettant de préserver ce secteur. Toutefois, une mise à jour de cette réglementation, qui fait beaucoup appel à la subjectivité, doit avoir lieu et il s'agit d'éviter que des constructions inopportunes puissent se réaliser pendant la durée d'élaboration et d'adoption de ce nouveau dispositif, processus qui va prendre quelques années. Il est donc tout à fait justifié et proportionné d'adopter une zone réservée, dont le but est pour l'essentiel de préserver le statut quo, dans l'attente des nouvelles études et de la réglementation qui va en résulter. La nouvelle réglementation fixera des critères permettant de mieux cadrer l'appréciation de la Municipalité, lorsqu'elle devra décider de l'intégration de projets. Elle constituera, pour les constructeurs et leurs mandataires, des guides leur évitant de se lancer dans des projets inutiles, parce que contraires à des normes juridiques et techniques précises.

La zone réservée est prévue pour une durée initiale de 5 ans, susceptible d'être ultérieurement prolongée de trois ans (art. 46 LATC), moyennant nouvelle décision en ce sens du Conseil communal, après une nouvelle enquête publique. La perte de valeur des parcelles doit être relativisée. Elle serait tout au plus temporaire.

Cette opposition doit donc être levée.

3.- Opposition de Mme Nicole Treboux, représentée par Me Laurent Pfeiffer, avocat à Lausanne

Résumé :

Mme Nicole Treboux est propriétaire des parcelles nos 454 (déjà construite), 455 et 457. Depuis plusieurs années, cette opposante essaie de développer des projets de construction pour valoriser ses parcelles. Elle souhaite notamment agrandir le bâtiment préexistant sur la parcelle no 454.

Mme Treboux estime que le projet de zone réservée ne répondrait pas un intérêt public suffisant et qu'il violerait le principe de la proportionnalité. Selon elle, le secteur de la Vieille Ville ne serait pas concerné par la révision du Plan d'affectation communal et la réglementation actuelle serait suffisante.

Enfin, elle estime que la réglementation de la zone réservée, qui interdit toute nouvelle construction et tout nouvel agrandissement, porterait une atteinte disproportionnée à ses droits, compte tenu d'un projet d'agrandissement par rapport à la construction qui se trouve sur la parcelle no 454.

Réponse :

Le Plan d'affectation communal d'Aubonne (PACom) est en révision depuis de nombreuses années. Contrairement à ce qu'affirme l'opposante, cette révision va comprendre le secteur de la vieille ville. Le bourg d'Aubonne, qui figure à l'ISOS, constitue un ensemble patrimonial de très grande qualité, qui mérite d'être sauvegardé avec la plus grande attention. L'intérêt public commande d'éviter que des projets immobiliers n'altèrent ce précieux ensemble historique. La réglementation actuelle (Plan directeur localisé secteur de la Vieille Ville, réglementation relative au plan général d'affectation/secteur Vieille Ville) comprend déjà un certain nombre de règles permettant de préserver ce secteur. Cette réglementation n'est toutefois pas satisfaisante, notamment parce qu'elle fait beaucoup trop appel à la subjectivité. Il est donc nécessaire de la reprendre en tenant également compte de l'évolution législative. La nouvelle réglementation fixera des critères permettant de mieux cadrer l'appréciation de la Municipalité, lorsqu'elle devra décider de l'intégration de projets. Elle constituera, pour les constructeurs et leurs mandataires, des guides leur évitant de se lancer dans des projets inutiles, parce que contraires à des normes juridiques et techniques précises. Dans l'intervalle, il est fondamental d'éviter que des constructions inopportunes, allant à l'encontre de la future réglementation, puissent se réaliser pendant la durée d'élaboration et d'adoption de ce nouveau dispositif, processus qui va prendre quelques années. Il est donc tout à fait justifié et proportionné d'adopter une zone réservée, dont le but est pour l'essentiel de préserver le statut quo, dans l'attente des nouvelles études et de la réglementation qui va en résulter.

De manière générale, la réglementation de la zone réservée prévoit que toute nouvelle construction et tout agrandissement des volumes existants sont interdits, sous réserve de légères adaptations ou adjonctions (cf. art. 3

du règlement). Ce dispositif est adéquat, au vu du but recherché. Une exception pour la seule parcelle no 454 ne peut pas se justifier au regard du principe de l'égalité de traitement et des buts recherchés par la zone réservée.

Il résulte de ce qui précède que la zone réservée repose sur des intérêts publics majeurs, en particulier la préservation du patrimoine historique que constitue la vieille ville et ses abords et qu'elle ne viole pas le principe de la proportionnalité.

Cette opposition doit donc être levée.

6. Recevabilité

La mise en place de la zone réservée a fait l'objet d'un mandat attribué le 30 juin 2021 par la Municipalité au consortium AMSLER, FISCHER MONTAVON + ASSOCIÉS ; l'expérience et les qualifications de ces derniers répondent aux exigences de l'art. 3 LATC.

6.1. Information et participation de la population selon art. 4 LAT, art. 28 LATC et art. 4 RATC

Outre son annonce préalable, la Municipalité a effectué une séance d'information publique lors de la mise à l'enquête du projet de zone réservée, celle-ci s'est déroulée en présence d'un nombreux public le 6 septembre 2022 à l'Aula du château.

7. Justification du projet

La mise en place de la zone réservée se justifie par la valeur patrimoniale de la vieille ville d'Aubonne, qualifiée d'importance nationale par l'ISOS et dont la protection est impérative.

Durant la période de validité de la zone réservée, la Municipalité envisage de réviser l'intégralité des plans d'affectation qui la concerne.

8. Conformité du projet

Le projet de zone réservée est directement conforme aux thématiques suivantes

8.1. Protection du patrimoine (selon art. 1 al.2a et art. 3 al.2 LAT et art. 8 de la Loi vaudoise sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI), entrée en vigueur le 1^{er} juin 2022)

Le projet s'appuie largement sur l'ISOS dans la définition de son périmètre. Il vise en outre à protéger les patrimoines bâti et non bâti.

En limitant provisoirement les constructions nouvelles et en édictant des règles sur les aménagements extérieurs, la zone réservée constitue une mesure temporaire qui favorise indirectement la conformité ultérieure du PACom.

8.2. Protection du milieu naturel (selon art. 1 al.2a et art. 3 al.2 LAT et Loi vaudoise sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP) entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023)

Prise en compte de la réserve de faune inscrite à l'IMNS (Inventaire des Monuments Naturels et des Sites).

8.3. Cohérence avec la planification directrice communale

Par la définition de son périmètre et la prise en compte des territoires attenants, le projet est en adéquation avec le plan directeur communal localisé secteur de la vieille ville, du 13 février 2001, approuvé par le Conseil d'Etat le 28 juin 2006 et ses recommandations.

8.4. Cohérence avec le plan directeur cantonal

Plus restrictif que les règles en vigueur, le projet de zone réservée favorisera une révision du plan d'affectation pour le rendre conforme aux exigences du PDCn⁴.

9. Conclusion

Sur la base de ce qui précède, les dispositions de la zone réservée « vieille ville d'Aubonne » sont reconnues conformes aux exigences légales en matière d'aménagement du territoire.

Ainsi et comme mentionné précédemment, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

- vu le préavis municipal n° 02/23 relatif à la Zone réservée du secteur vieille ville d'Aubonne,
- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier ce projet,
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

de voter le décret suivant :

LE CONSEIL COMMUNAL D'AUBONNE

- lève les oppositions formulées à l'encontre de la zone réservée soumise à l'enquête publique du 27 août au 26 septembre 2022 et adopte les propositions de réponse aux oppositions que la Municipalité a formulées dans son préavis municipal n° 2/23 ;
- adopte la zone réservée secteur vieille ville d'Aubonne comprenant le plan, le règlement et le rapport 47 OAT ;

Ainsi délibéré en séance ordinaire de la Municipalité le 20 février 2023.

Au nom de la Municipalité

Le syndic : La secrétaire :

Y. Charrière M. Luy-Gaillard

Annexes : Annexe 1 : Avis préliminaire valant examen préalable, 6 juillet 2022
 Annexe 2 : Plan et règlement de la zone réservée

Préavis déposé au Conseil communal dans sa séance du 28 février 2023.

Annexe 1



Direction générale du territoire
et du logement
Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

Municipalité
de la Commune d'Aubonne
Place du Marché 12
1170 Aubonne

Personne de contact : Mélanie Artique
T 021 316 74 06
E melanie.artique@vd.ch
N/réf. 123215008

Lausanne, le 6 juillet 2022

Commune d'Aubonne
Zone réservée communale – Vieille ville
Avis préliminaire valant examen préalable

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Par votre courriel du 28 avril dernier, l'objet cité en titre nous est bien parvenu pour avis préliminaire, conformément à l'article 36 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), et a retenu notre meilleure attention. Il est composé des pièces suivantes:

- courriel de la Municipalité du 28 avril 2022 ;
- questionnaire complété du 28 mars 2022 ;
- annexe au questionnaire complété du 26 avril 2022 ;
- un rapport 47 OAT du 26 avril 2022 ;
- un plan et un règlement du 26 avril 2022.

Au vu de l'avancement du projet et de son degré de complexité, nous avons décidé d'établir un avis préliminaire valant examen préalable selon l'article 36 alinéa 3 LATC. Vous trouverez ci-dessous notre analyse et détermination. Celle-ci se fonde sur les bases légales actuellement en vigueur. Nous vous prions également de prendre connaissance de nos remarques figurant sur le questionnaire que nous vous retournons par courriel.

CONTEXTE

La zone réservée communale de la vieille ville d'Aubonne a pour objectif de protéger les richesses spatiales, architecturales et patrimoniales de ce secteur dans l'intervalle entre le projet de révision du plan d'affectation communal et la future entrée en vigueur de celui-ci.

À noter que la vieille ville d'Aubonne est considérée comme un site construit d'importance national à protéger selon l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse.



Direction générale du territoire
et du logement

ANALYSE DU PROJET

En raison du contexte susmentionné, la Municipalité d'Aubonne a décidé de réviser son plan d'affectation communal, d'intégrer le secteur de la vieille ville dans celui-ci et d'établir au préalable une zone réservée sur le secteur de la vieille ville et ses abords selon l'article 46 LATC. Dans cette optique, elle a publié, dans la Feuille d'avis officiel du 23 juillet 2021, un avis officiel indiquant sa démarche et invitant les intéressés, « avant l'élaboration de tout projet, à prendre contact avec la Municipalité ».

Le présent projet établit une zone réservée communale au sens de l'article 46 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11).

La zone réservée a pour but de :

- Restreindre provisoirement la constructibilité des parcelles de la vieille ville d'Aubonne et de ses abords compris dans les périmètres définis par le plan et ceci pour une durée de 5 ans prolongeable de 3 ans en attendant l'établissement du projet de plan d'affectation communal.
- Interdire toute nouvelle construction et tout agrandissement des volumes existants dans cette zone, excepté les légères adaptations nécessaires à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments. Toutefois, de petites adjonctions peuvent être autorisées par la Municipalité, pour autant que la substance historique des constructions soit préservée.

Les rénovations ou transformations légères ainsi que les changements d'affectation de volumes existants peuvent être autorisés par la Municipalité pour autant que la substance historique des constructions soit préservée.

Les murs de clôture et de soutènement, les jardins terrasses, les enceintes, les portes de ville ainsi que le mobilier urbain historique (fontaines, lavoirs, bouteroues, etc.), sont à conserver dans leur substance.

EXAMEN ET DEMANDES DE MODIFICATION

Nous vous demandons de procéder aux modifications suivantes dans le rapport 47 OAT :

- Le rapport 47 OAT débute par la représentation du PGA en vigueur ainsi qu'une représentation du projet de révision du PACom. Le présent projet de zone réservée concerne plusieurs planifications, dès lors, nous ne saisissons pas l'intérêt de commencer le rapport 47 OAT par la représentation du PGA en vigueur sans aucune mise en contexte. De plus, sauf erreur de notre part, la représentation du PACom figurant dans le rapport 47 OAT représente le projet que la Commune souhaite abandonner.

La DGTL demande donc d'intégrer ces représentations dans le chapitre qui présente les planifications en vigueur et le projet de planification future, si la Commune souhaite maintenir cette représentation dans le rapport 47 OAT.



Direction générale du territoire
et du logement

- Ch. 2.1 Périmètre, p. 11 : Concernant le périmètre de la zone réservée, la Commune justifie le périmètre de la zone réservée communale et explique pourquoi la Municipalité a décidé d'étendre la zone réservée au-delà du périmètre du plan *modification de la zone de l'ancienne ville*, approuvé le 29 septembre 2006. Cependant, après examen, nous constatons que l'extension de la zone réservée sur les parcelles n°s 402, 403, 404 et 405 (nord de la rue Trévelin) n'est pas justifiée dans ce chapitre. Le rapport 47 OAT doit être complété dans ce sens.
- Ajouter un sous-chapitre, après 2.2 – les principes de réglementation, sur la validité de la zone réservée et les conditions de prolongation de celle-ci.
- Ch. 6, Justification du projet, p. 15 : supprimer « En limitant provisoirement la constructibilité du secteur, la zone réservée garantit en outre un futur redimensionnement de son périmètre conforme à la zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT ». La présente zone réservée n'a pas pour objectif de garantir le futur redimensionnement de ce périmètre qui n'est pas surdimensionné.
- Ch. 6, Justification du projet, p. 15 : modifier la justification du projet afin d'indiquer les plans qui seront révisés durant la période de validité de la zone réservée et spécifier la stratégie d'aménagement communale pour le développement territorial futur de la commune.
- Ch. 7.1 Information et participation de la population selon art. 4 LAT, Art. 28 LATC et Art. 4 RLATC, p. 15 : déplacer ce sous-chapitre dans recevabilité.
- Ch. 7 Conformité du projet, p. 15 : adapter ce chapitre afin de répondre aux exigences formulées dans la fiche d'application « Comment établir une zone réservée communale ? ». En effet, dans le cadre d'une zone réservée, ce chapitre se résume à la vérification des conditions d'admissibilité. Ces dernières doivent permettre de garantir les buts et principes de l'aménagement du territoire.
- Supprimer l'annexe concernant la simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte), septembre 2021.

Nous vous demandons de procéder aux modifications suivantes sur le plan :

- Ajouter le numéro des parcelles et le nom des rues sur le plan.

Sous réserve de la prise en compte des demandes susmentionnées, nous estimons que le projet d'intention et le dossier de planification qui en découle sont conformes au cadre légal.

SUITE DE LA PROCÉDURE

Après avoir été modifié selon les demandes susmentionnées, le projet de zone réservée selon l'article 46 LATC peut poursuivre la procédure prévue aux articles 38 (enquête publique) et suivants de la LATC.

Après l'enquête publique, le dossier de planification suivra la procédure prévue à l'article 42 LATC. Il sera signé par la Municipalité et le Conseil général avant sa transmission au département pour approbation.



Direction générale du territoire
et du logement

DIRECTIVE NORMAT

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT (directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol). Ces fichiers doivent nous être livrés avant l'approbation.

Le présent avis préliminaire repose sur les bases légales en vigueur, sur le plan directeur cantonal dans son état actuel et sur les études régionales ou sectorielles connues à ce jour.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

Yves Noirjean
directeur de l'aménagement

Mélanie Artique
urbaniste

Annexe

Questionnaire de l'examen préliminaire annoté par la Direction générale du territoire et du logement, renvoyé par courriel

COMMUNE D'AUBONNE



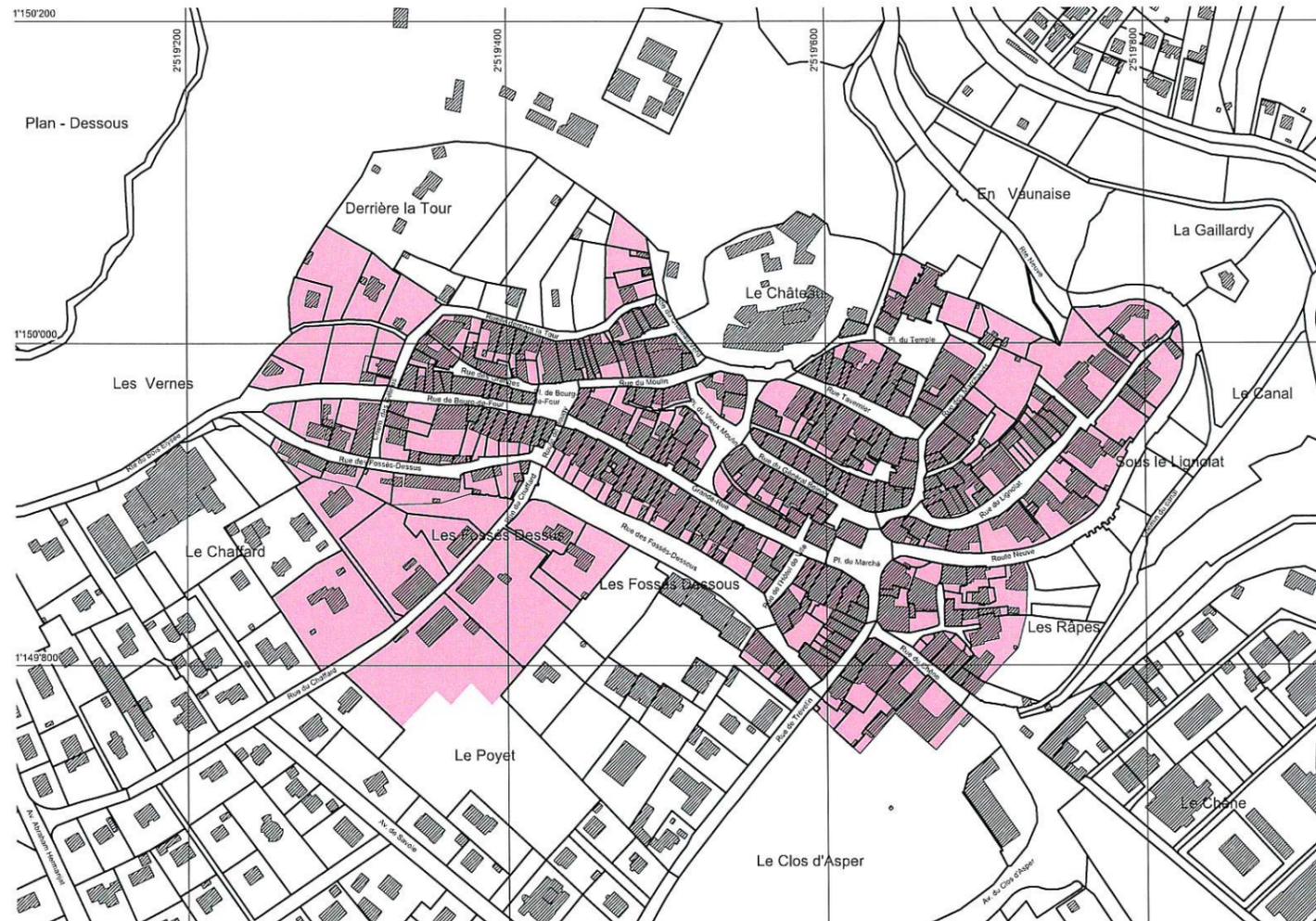
ZONE RÉSERVÉE SECTEUR VIEILLE VILLE

ÉCHELLE : 1/5'000

APPROUVÉ PAR LA MUNICIPALITÉ dans la séance du		SOU MIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE du au	
Le Syndic	La Secrétaire	L'attestent Le Syndic	La Secrétaire
ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL dans la séance du		APPROUVÉ PAR LE DÉPARTEMENT COMPÉTENT	
Le Président	La Secrétaire	Lausanne, le	
		La Cheffe de Département	
		ENTRÉE EN VIGUEUR LE	

AMBLER, FISCHER MONTAVON + ASSOCIÉS ARCHITECTES URBANISTES
VERON+LES-BAINS - Giromettes O'Clair du Veud
Plan filaire sur la base des données cadastrales fournies par l'ASIT VD, le 04/04/2021
Certifié conforme selon art. 12 RLATC par le bureau d'Etudes Reaktor SA, le
Le Géomètre breveté

Version enquête publique
27 juillet 2022



RÈGLEMENT

Buts	art. 1	La zone réservée selon l'article 46 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) est destinée à restreindre provisoirement la constructibilité des parcelles de la vieille ville d'Aubonne et de ses abords compris dans les périmètres définis par le plan, dans le but d'assurer une bonne prise en compte du riche patrimoine de la vieille ville d'Aubonne et de ses abords.
Périmètres	art. 2	La zone réservée est délimitée par les périmètres définis sur le plan.
Effets	art. 3	<p>¹ Toute nouvelle construction et tout agrandissement des volumes existants sont interdits dans cette zone, excepté les légères adaptations nécessaires à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments. Toutefois, de petites adjonctions peuvent être autorisées par la Municipalité, pour autant que la substance historique des constructions soit préservée.</p> <p>² Les rénovations ou transformations légères ainsi que les changements d'affectation de volumes existants peuvent être autorisés par la Municipalité pour autant que la substance historique des constructions soit préservée.</p> <p>³ Les murs de clôture et de soutènement, les jardins terrasses, les enceintes, les portes de ville ainsi que le mobilier urbain historique (fontaines, lavoirs, bouleroues, etc.) sont à conserver dans leur substance.</p>
Commission consultative d'urbanisme	art. 4	<p>¹ Toute demande de permis de construire fondée sur l'article 3 du présent règlement doit faire l'objet d'un préavis de la commission consultative d'urbanisme.</p> <p>² Les propriétaires sont invités à communiquer à la Municipalité leurs intentions préalablement à la demande de permis afin que la commission puisse émettre ses recommandations sur le développement du projet.</p>
Entrée en vigueur	art. 5	La zone réservée entre en vigueur par décision du Département cantonal compétent pour la période prévue par l'article 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. Pendant la durée de sa validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.

LEGENDE DU PLAN

Zone réservée selon art. 46 LATC

Echelle 1/5'000 200 m