

---

Rapport complémentaire de la Municipalité au préavis 02/2019 relatif à l'adoption d'un plan de zone réservée et règlement associé

---

### Table des matières

1. Contexte
  2. Opposants : remarques émises après le délai d'enquête publique
  3. Politique de développement de la Commune : avant et après la mise en œuvre du PGA
  4. Plan de zone réservée : gel de parcelles dans le périmètre du centre
- 

#### **1. Contexte**

Certains opposants au projet de plan de zone réservée ont émis de nouvelles remarques, après la fin du délai de l'enquête publique, dans le cadre de leurs courriers de confirmation d'opposition. La Municipalité n'est légalement pas tenue d'y répondre. Toutefois, elle a décidé de préparer une information complémentaire qui est remise à la Commission chargée d'étudier et de rapporter sur le préavis 02/2019 puis au Conseil communal afin que le législatif dispose de l'ensemble des éléments pour se déterminer.

#### **2. Opposants : remarques émises après le délai d'enquête publique**

Deux opposants ont émis de nouvelles remarques après le délai de l'enquête publique.

M. et Mme Raymond et Evelyne Morel (par lettre du 4 avril 2019)

##### **Remarques :**

- a. Lors de l'adoption du PQ Chien-Bœuf Sud par le Conseil communal le 24 août 2017, la Municipalité aurait déjà eu connaissance du fait que ce plan ne pourrait pas être approuvé si le PQ La Condémine-Stand était légalisé.
- b. La société Urbaplan SA est impliquée dans la préparation du dossier du plan de zone réservée et dans la procédure du PQ Chien-Bœuf Sud.
- c. La légalisation du PQ Chien-Bœuf Sud entraînera le dézonage de parcelles dans le périmètre du centre, touchées par la zone réservée.

##### **Réponses :**

- a. Le PGA a été ratifié par le Département du territoire et de l'environnement (DTE) de l'Etat de Vaud le 16 mai 2014, soit après l'entrée en vigueur de la nouvelle LAT. Aucun élément ne laissait planer de doutes quant à la possibilité de légaliser les différents plans de quartier prévus par le nouveau PGA au vu de son approbation par l'Etat. La situation a évolué progressivement, au fur et à mesure des discussions autour de la 4<sup>ème</sup> révision du

Plan directeur cantonal (PDCn). En effet, les limites de potentiel de nouveaux habitants dans les périmètres des centres ont été introduites dans cette 4<sup>ème</sup> révision, entrée en vigueur en janvier 2018, soit après l'approbation du PQ Chien-Bœuf Sud par le Conseil communal.

Dès lors, la Municipalité a toujours considéré que la procédure de légalisation de ce plan de quartier pourrait être menée à son terme. Elle en a d'ailleurs toujours la conviction et c'est pourquoi elle l'a fait valoir lors de sa négociation avec Mme Jacqueline De Quattro, Conseillère d'Etat et cheffe du DTE. Comme relaté dans le préavis, cette négociation a abouti sur un accord conclu en mai 2018 qui contient les éléments suivants :

- la ratification immédiate du PQ la Condémine-Stand dont la procédure de légalisation était quasiment aboutie ;
- compte tenu de la limitation du potentiel dans le périmètre du centre depuis l'entrée en vigueur de la 4<sup>ème</sup> version du PDCn en janvier 2018 : le gel des parcelles constructibles dans le périmètre précité pour permettre la légalisation du PQ Chien-Bœuf Sud.

La Municipalité a toujours agi pour faire respecter les décisions du Conseil communal. La condition de l'adoption d'un plan de zone réservée pour la légalisation du PQ Chien-Bœuf Sud, adopté le 24 août 2017, est, comme évoqué plus haut, la conséquence de l'entrée en vigueur de la 4<sup>ème</sup> version du PDCn le 31 janvier 2018.

- b. Si la Municipalité a donné un mandat à la société Urbaplan pour élaborer le projet de plan de zone réservée, elle ne se laisse en aucun cas influencer dans ses choix stratégiques. En effet, elle considère que l'intérêt public est prépondérant et se détermine quant aux planifications et processus qu'elle entend suivre en conservant cette ligne directrice.
- c. L'entrée en vigueur de la 4<sup>ème</sup> révision du PDCn et la limitation du potentiel de nouveaux habitants dans le périmètre du centre entraîne *de facto* la nécessité de réaliser des choix pour respecter le cadre légal et réglementaire imposé par les législations fédérales et cantonales. Comme cela a été exprimé dans le préavis municipal (sous chiffre 3), le respect des normes implique de geler certaines parcelles pour permettre une densification cohérente et permet donc la légalisation du PQ Chien-Bœuf Sud.

Mme Valia Del Basso / par son Conseil juridique (par lettre du 17 avril 2019)

**Remarques :**

- a. le choix de geler la parcelle N° 248 serait arbitraire par rapport aux autres parcelles non gelées.
- b. la zone réservée serait disproportionnée et il aurait été possible de geler moins de parcelles.

**Réponses :**

- a. Le choix de geler la parcelle N° 248 n'est aucunement arbitraire et répond aux critères déterminés par la Municipalité et explicités dans le rapport 47 OAT et le préavis municipal.

Le potentiel légalisé doit être réduit pour se conformer aux limitations du PDCn. Pour atteindre cet objectif et permettre une légalisation des plans approuvés par le Conseil communal et afin de mener une politique de densification cohérente telle qu'exposée par la Municipalité dans le préavis, il est nécessaire de geler les parcelles constructibles selon des critères objectifs (décrites dans le rapport 47 OAT, sous chiffre 4.1.1). La parcelle N° 248 fait partie des parcelles concernées.

- b. Contrairement à l'argument invoqué par les opposants, la Municipalité s'est efforcée, en définissant les critères objectifs des parcelles concernées, de limiter au plus près le gel de parcelles pour permettre la légalisation du PQ Chien-Bœuf Sud.

### **3. Politique de développement de la Commune : avant et après la mise en œuvre du PGA**

Dans le préavis municipal (sous chapitre 3), la Municipalité a traité de la politique de développement qu'elle a entreprise avant et après la mise en œuvre du PGA. Ci-après, un rappel des plans adoptés ces dernières années :

- PPA d'Allens (octobre 2013) : en vigueur
- PPA Riondmorcel (avril 2016) : en vigueur
- PQ route de Morges Nord (juin 2016) : en vigueur
- PPA Vieille Ville (juin 2016) : en vigueur
- PQ La Condémine-Stand (août 2017) : en vigueur
- PQ Chien-Bœuf Sud (août 2017) : en attente

La Municipalité entend confirmer les choix politiques récents entérinés par le législatif.

Elle rappelle que les projets traités via des PPA ou des PQ permettent d'assurer un développement cohérent de la Commune grâce à une densification maîtrisée par l'optimisation de l'utilisation du sol.

Ils permettent notamment une coordination pertinente avec les besoins en terme de mobilité, par exemple en reliant les différents quartiers par des cheminements, en sécurisant les parcours piétonniers aux abords des routes, en créant des bandes ou pistes cyclables ou encore en améliorant la desserte en transports publics.

Les PPA ou PQ offrent également la possibilité d'assurer un potentiel économique par la présence d'activités en bordure de l'espace public.

Ils représentent aussi une opportunité de créer de grands espaces verts communs ouverts au public ayant un impact très positif dans le paysage urbain et pour la Commune de manière plus générale (espace de jeux, zone de détente, etc.).

### **4. Plan de zone réservée : gel de parcelles dans le périmètre du centre**

Tout d'abord, il y a lieu de rappeler un élément particulièrement important : la définition des critères du plan de zone réservée n'a été traitée qu'après la signature du protocole d'accord

avec le DTE. Le projet a été soumis à l'Etat qui a donné son accord préalable avant que celui-ci ne soit soumis à l'enquête publique.

La Municipalité a maintenu la politique très largement décrite dans le préavis et ce document : elle n'a pas touché au potentiel du périmètre hors centre, essentiellement distribué dans les PPA d'Allens et de Riondmorcel (le solde étant dispersé dans des parcelles avec un très faible potentiel). Elle n'a donc pas remis en cause la volonté exprimée par l'adoption de ces plans.

En revanche, dans le périmètre du centre, de nombreuses parcelles éparses possèdent un potentiel important. Le projet de plan de zone réservée s'inscrit donc dans la continuité de l'ensemble des choix politiques réalisés ces dernières années.

LA MUNICIPALITE