

**Rapport de minorité de la commission du Conseil communal
d'Yverdon-les-Bains chargée de l'examen du préavis PR25.27PR
concernant**

**l'adoption de la modification du plan directeur localisé « Gare-Lac »,
l'adoption du plan d'affectation « Ancien-Stand »,
l'adoption des réponses à l'opposition et à l'observation suscitées par
l'enquête publique et
la constitution d'une servitude de passage public à pied, et
la constitution d'une servitude de passage public à pied, à mobilité
douce et pour véhicules de service**

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La commission a siégé une première fois le mardi 23 septembre 2025.

Elle était composée de Mesdames et Monsieur Gloria CAPT, Aurélie-Maude HOFER, Juliana LEON GIRALDO, Sophie PISTOIA-GROSSET, Cécile PLAGELLAT, Rachel RYTZ, Abdel SAIAH et de la soussignée, désignée présidente et rapportrice de minorité.

La délégation municipale était composée de Madame et Messieurs Carmen TANNER, Vice-syndique, Julien WOESSNER, Chef de Service et Laurent GASCHEN, Urbaniste.

La commission a siégé une deuxième fois le vendredi 31 octobre 2025, puis une troisième fois le vendredi 05 décembre 2025. Pour ces deux séances supplémentaires, les commissaires étaient les mêmes que lors de la première séance et il n'a pas été jugé nécessaire de convoquer à nouveau la délégation municipale.

Nous remercions la délégation municipale pour les informations apportées et les réponses à nos questions. Toutefois, les membres minoritaires de la commission regrettent que la présentation qui leur a été faite ait été aussi courte que lacunaire compte tenu de l'importance du projet et du nombre important de documents à étudier. En effet, à peine une dizaine de slides projetés et à peine vingt minutes de présentation pour un tel projet nous a semblé léger.

Néanmoins, ceci ne constitue évidemment pas le fondement de notre rapport de minorité. Les motifs de notre opposition concernent principalement l'article 2 du préavis, soit le plan d'affectation « Ancien-Stand », et plus particulièrement les articles 5 et 27.

1. L'article 5 « Affectation » définit, dans tout le périmètre du PA, un pourcentage minimum de logements d'utilité publique (LUP), soit au minimum 50% pour les droits à bâtir rattachés aux propriétés communales et au minimum 30% pour les autres droits à bâtir. Or, non seulement, cette notion de minimum n'apparaît pas dans le préavis (cf. page 7 « usages »),

mais surtout elle ne figure pas dans le PDL Gare-Lac du 11.12.2014, page 18 où il est indiqué « En matière de logements d'utilité publique (logements protégés, logements étudiants, logements à loyer abordable et logements subventionnés), atteindre un taux de 30% sur les terrains privés, et 50% sur les terrains publics. » Cette phrase est d'ailleurs l'amendement qui a été accepté lors du conseil communal du 11.12.2014, par 37 voix contre 31 moins quelques abstentions. Lors de ce Conseil, M. le conseiller communal Paul-Arthur TREYVAUD, anciennement Municipal de l'urbanisme et des bâtiments, dénonçait alors cette imposition de quotas au niveau du PDL, qui bloquerait toute discussion possible lors des futures discussions du plan de quartier (aujourd'hui PA) :

« Du côté de la Municipalité, le Conseil communal a une certaine propension à se mêler de tout et à vouloir imposer ses vues à la Municipalité sur des affaires qui sont pourtant de son ressort à elle. Ce phénomène est fâcheux car il conduit à la confusion et à la dispersion des responsabilités.

A l'inverse, il arrive que la Municipalité mette l'organe délibérant devant le fait accompli, ce qui est tout autant regrettable.

Dans le cas de l'amendement 5.1, c'est la commission du Conseil qui s'aventure sur la voie de cette mauvaise habitude.

Ainsi, lorsque la Municipalité – ou la commission - utilisent le plan directeur localisé pour faire voter par le Conseil communal des dispositions qui n'ont à rien à faire dans un tel plan, à ce stade, elles contraignent le Conseil communal à accepter d'ores et déjà des dispositions qui devraient trouver leur place dans le plan de quartier qui sera présenté ultérieurement.

Le plan directeur localisé permet en effet d'élaborer une « idée d'aménagement » et d'adapter en conséquence le plan général d'affectation. Cet instrument a un caractère stratégique. Il impose ou il devrait imposer uniquement les règles nécessaires pour garantir l'intérêt public en réservant autant de souplesse que possible pour les Autorités et les constructeurs. Il traite des thèmes principaux de l'aménagement du territoire, comme le bâti, la mobilité, les espaces publics, le paysage, l'environnement ou encore l'énergie. Sur chacun de ces thèmes, il formule des objectifs à viser, les principes d'aménagement mais pas la planification dans le détail. Il sert à préparer les plans d'affectation, à coordonner, à échelonner dans le temps les activités à incidence spatiale. Il n'a pas force obligatoire pour les particuliers. En conséquence, il ne peut pas avoir le caractère d'une décision. Il ne peut d'ailleurs pas être attaqué.

En fixant les proportions en matière de logements d'utilité publique à un taux de 30% sur les terrains privés et de 50% sur les terrains publics, la commission introduit dans le plan directeur localisé des notions qui devraient être discutées au stade du plan de quartier. En cela, l'amendement bloque la discussion et les votes qui devront être discutés lorsque les détails de la planification communale seront connus soit au stade du plan de quartier. Les taux précités doivent pouvoir être inscrits dans le contexte des autres mesures d'aménagement qui seront contenues dans le plan de quartier. Il n'y a aucune raison de bloquer ce futur vote au stade de l'approbation du plan directeur. Il ne faut pas priver ce Conseil d'avoir une discussion d'ensemble du plan de quartier. Cela serait le cas si ce soir nous votions déjà sur des notions qui devraient de par leur nature être votées plus tard, en pleine connaissance de la situation, cas échéant de son évolution.

La Municipalité a raison lorsqu'elle se détermine sur cet amendement en affirmant qu'il s'agit d'un amendement de fond. Elle a tort lorsqu'elle en recommande

l'adoption au motif qu'il ne constitue pas vraiment un point d'achoppement avec le Service du développement territorial (SDT). Là n'est pas véritablement la question.

Je suggère le rejet de cet amendement et le retour au texte proposé par la Municipalité dans le rapport du 31 janvier 2014. »

(Citation de l'intervention de M. le Conseiller Paul-Arthur Treyvaud, tirée du PV de la séance du 11 décembre 2014)

La réponse de la Municipale écologique de l'époque, Marianne Savary, mérite également de figurer *in extenso* dans ce rapport :

« Au sujet de cette proposition d'amendement, j'aurais deux choses à vous dire. La première concernant ce taux de 30% à atteindre sur les terrains privés, c'est qu'il faut bien être conscient aujourd'hui que nous n'avons aucun outil, aucun, zéro, pour contraindre des privés par le biais d'un plan de quartier à un quelconque quota, même 1%, de logements subventionnés, abordables ou autres, disons d'intérêt public. Ça se passe aujourd'hui, par le biais de la négociation.

Ensuite, au niveau cantonal, les outils, mais qui n'ont pas encore été votés par le Grand Conseil, sont en train de se développer, en tous les cas, ont été proposés par les départements concernés, mais qui sont des outils, je ne veux pas entrer dans le détail, mais plutôt incitatifs et qui ne permettent pas d'imposer quoi que ce soit non plus à des privés.

Cela étant dit, et pour reprendre les termes du président de la commission, sachant qu'un plan directeur localisé n'est pas contraignant pour les autorités, mais fixe bien un guide, une ligne, une idée, comme le disait M. TREYVAUD, la Municipalité ne peut pas atteindre ces 30%, mais il est intéressant que, par ce biais, la Municipalité s'engage à essayer de le négocier avec les privés, voire à utiliser les outils, s'il y en a ces futures années, qui permettront d'inciter les privés à le faire, en échange de meilleurs intérêts pour eux, par exemple, de droits à bâtir supplémentaires, c'est en gros, un des outils qui est prévu. Et voilà. Nous contraindre à obtenir quelque chose pour lequel nous n'avons pas de base légale, c'est inutile, par contre, nous donner l'indication, l'objectif d'essayer de le faire, comme vous le faites par le biais de ce PDL, la Municipalité ne s'y oppose pas.

La deuxième chose, concerne les 50% sur les terrains publics. Alors là, nous avons beaucoup plus de latitude pour décider ce que nous désirons faire sur nos parcelles. Il est donc possible, sans problème, de fixer un quota. Je voulais quand même dire que 50% c'est un quota qui est élevé, il faut s'en rendre compte.

Sur l'intention, je pense qu'elle est bonne quand on parle de logements à loyer abordable, on ne parle pas forcément de logements subventionnés, on parle de logements à destination des classes moyennes et on parle surtout de location et c'est vrai que c'est important dans cette ville qu'on mette à disposition de la location au gens parce qu'on voit beaucoup, c'est vrai, de propriétés par étage mais qui sont réservées qu'à une certaine partie de la population. Voilà.

Alors ceci étant dit pour attirer votre attention sur ces différents points, si nous considérons et nous pouvons considérer que c'est un objectif, que nous nous fixons, mais que nous ne sommes pas tenus de le réaliser si nous n'arrivons pas à le faire, et bien, la Municipalité, comme je vous le disais, n'est pas opposées à cet amendement. »

Le Conseil communal a finalement accepté l'amendement et par là-même, a accepté d'introduire une contrainte à l'intérieur du PDL, qui ne peut plus être discuté aujourd'hui, contrairement au PA. Ainsi, ces quotas de 30% de LUP sur terrains privés et 50% sur terrains publics ne sont plus discutables, en raison de cet amendement de 2014. La commission à l'unanimité s'est alors interrogée sur la légalité d'introduire cette notion de « minimum » à l'article 5 du PA Ancien-Stand, étant donné que cela ne figure pas dans le PDL et que ce dernier est juridiquement au-dessus du PA. La délégation municipale a dû demander un avis de droit pour répondre à cette question (Cf. annexe avis de droit). C'est à partir de là que les avis divergent au sein de la commission :

A l'article 5 de cet avis de droit, il est clairement notifié que le PA Ancien-Stand et son règlement sont fondés sur le PDL et que celui-ci est contraignant. Autrement dit, il ne laisse aucune latitude au PA. Il est également rappelé la phrase figurant à la page 18 du PDL évoquée ci-dessus, qui ne fait aucunement mention d'une notion de minimum. Quant à l'article 7 de cet avis de droit, il dit ensuite le contraire, à savoir qu'il est possible d'introduire un minimum.

Les commissaires minoritaires ont alors proposé d'amender l'article 5 du PA Ancien-Stand en supprimant le mot minimum, soit :

¹ *La zone centrale est affectée à l'habitation, aux activités tertiaires, administratives et de services, aux activités moyennement gênantes telles qu'artisanales et commerciales, et aux installations publiques et parapubliques (écoles, crèches, maisons de quartier, installations sportives, etc.).*

² *Dans tout le périmètre du PA :*

- *au minimum 32'750 m² et au maximum 46'300 m² de SPd sont affectées à du logement ;*
- *un pourcentage **minimum** par rapport à la SPd totale habitable est destiné à des logements d'utilité publique (LUP) au sens de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) avec inscription d'une mention au Registre foncier :*
 - ***au minimum** 50% pour les droits à bâtir rattachés aux propriétés communales existantes au moment de la mise à l'enquête du PA, calculés au prorata des surfaces foncières à l'intérieur du périmètre du plan ;*
 - ***au minimum** 30 % pour les autres droits à bâtir ;*
- *au maximum 2'400 m² de SPd sont affectés à des commerces de proximité à forte clientèle. Leur surface de vente maximale est de 500 m² par unité de commerce ;*
- *au minimum 450 m² de SPd, implantés au rez-de-chaussée, sont affectés à un équipement d'utilité publique destiné à la petite enfance.*

³ *Dans le périmètre d'implantation des constructions I, un parking en silo d'au minimum 200 places doit être implanté sur le front bâti orienté sur les ateliers mécaniques des CFF. Des niveaux souterrains pour le silo sont admis.*

C'est à une évidente majorité que la commission a refusé cet amendement. Ainsi, cela constitue une première raison de ce rapport de minorité, les commissaires minoritaires étant toujours d'avis de retirer cette notion de minimum au sein du PA Ancien-Stand. En effet, en plus de contredire le PDL Gare-Lac, cela ouvre la porte à des pourcentages beaucoup plus

élevés de LUP que ce qui a été décidé par le Conseil Communal dans le PDL, ce qui réduirait à coup sûr la mixité sociale recherchée et serait surtout menaçant pour l'équilibre du parc immobilier de la Ville, pour la dynamique des investissements privés et évidemment pour les finances communales. Les commissaires minoritaires maintiennent leur demande d'amendement, portée cette fois-ci devant le Conseil communal, en supprimant le mot « minimum », comme explicité ci-dessus.

2. La deuxième raison de ce rapport de minorité concerne l'article 27 du plan d'affectation « Ancien-Stand », soit l'offre en stationnement. Les pourcentages appliqués aux valeurs indicatives de la norme VSS seraient respectivement de 50% pour les logements et 20% pour les autres affectations. Étant donné que ces normes VSS sont des recommandations et non pas des obligations à suivre, cela relève uniquement d'un choix politique de réduire l'offre de 50% pour les logements, par exemple. Ceci est d'ailleurs clairement indiqué en page 40 du rapport d'aménagement selon art. 47 OAT du 28 mars : « Le nombre de places de stationnement pour les logements a été optimisé en réduisant l'offre de 50% par rapport aux valeurs indicatives de la norme VSS en vigueur, pour tenir compte de l'excellente situation du site (...) » Idem pour les activités : « (...) il s'agit des besoins en stationnement calculés selon la norme VSS SN 40 281, et tenant compte de l'excellente localisation, en appliquant un taux de 20% aux valeurs indicatives de la norme. »

Cela revient donc à réduire l'offre en stationnement pour les autres affectations de 80% par rapport aux valeurs indicatives de la norme VSS, ce qui est évidemment catastrophique pour les commerçants. Si aucun facteur de réduction de la norme VSS était appliqué, le total des places de stationnement pour les logements et les autres affectations seraient, respectivement, de 510 et 595, contre 255 et 119 places avec application du facteur de réduction. Sans facteur de réduction, le nombre de places total serait de 1'105 contre 374 places avec l'application de ces pondérations. Sans pour autant demander autant de places de parc, il y a quand même plus de 700 places qui ne verront pas le jour simplement par choix politique. Nous dénonçons le fait d'imposer des modes de déplacement aux habitants de cette Ville. Ces derniers doivent avoir le choix de se déplacer comme ils le souhaitent, indépendamment de la situation de leur quartier. Cela ne tient pas compte de la réalité de la population, mais que d'une frange de la population qui souhaite imposer sa propre réalité. La minorité de la commission a donc proposé un autre amendement en commission, à savoir :

¹ L'offre en stationnement pour voitures est basée sur la norme VSS en vigueur, avec l'application de taux différenciés par affectation, y compris pour le logement. Les pourcentages suivants sont appliqués aux valeurs indicatives de la norme VSS :

<u>Affectation selon VSS</u>	<u>Catégorie d'usagers</u>	<u>Pourcentages appliqués aux valeurs indicatives de la norme VSS</u>	
Logements	Habitants	50%	75%
	Visiteurs		
Autres affectations	Employés	20%	50%
	Clients		

² Le nombre de places de stationnement pour deux-roues motorisés est défini de la manière suivante : 10% des places voitures pour le logement et 12% des places voitures pour l'activité.

³ Au maximum 374 places pour voitures et au maximum 40 places pour deux-roues motorisés sont autorisées dans tout le PA.

⁴ Le besoin en stationnement pour le logement tel que défini par l'art. 27 alinéa 1 constitue un maximum qui peut être diminué lorsqu'un projet favorise une mobilité durable, le transfert modal et l'environnement paysager et naturel.

⁵ La Municipalité se réserve le droit, lors d'une demande d'autorisation de construire pour une activité d'au moins 20 employés, d'exiger l'élaboration d'un plan de mobilité.

⁶ Le nombre de places de stationnement pour voitures destinées aux personnes en situation de handicap, leur disposition, géométrie et exigences techniques sont définies par les normes VSS et SIA en vigueur.

⁷ Des places de stationnement pour les vélos sont aménagées en suffisance, en application des normes VSS en vigueur. Tous les besoins sont aménagés au moment de la construction du bâtiment.

⁸ 500 places de stationnement vélos supplémentaires destinées à couvrir les besoins de la gare peuvent éventuellement être aménagées en ouvrage, au coin sud/ouest du périmètre d'implantation des constructions III. L'accès à ces places est prévu depuis le parc de quartier.

C'est à une évidente majorité que la commission a refusé cet amendement. Ainsi, cela constitue la deuxième raison de ce rapport de minorité, les commissaires minoritaires souhaitant maintenir cet amendement en le portant devant le conseil communal.

Nous pouvons encore relever que ces places de parc seront réparties soit dans un silo, soit dans un parking souterrain, afin d'éviter des places en extérieur (hormis quelques dépose-minutes ou places pour les personnes à mobilité réduite), ce que la minorité de la commission voit d'un bon œil. La réalisation d'un silo ou d'un parking souterrain n'est pas encore décidée, cela est encore laissé ouvert et sera soumis à concours.

Il est également intéressant de souligner que l'alinéa 8 de cet article 27 prévoit également 500 places de stationnement vélos supplémentaires dans ce quartier, destinées à couvrir les besoins de la gare, alors même que plusieurs milliers sont déjà prévus du côté de la gare. Quelques commissaires ont d'ailleurs émis des réserves quant à la nécessité de ces 500 places vélos dans ce quartier résidentiel, ayant également des doutes sur la cohabitation entre pendulaires à vélo et habitants du quartier. Ces 500 places pour vélo font également sens uniquement si la passerelle piétonne surmontant les voies CFF voit effectivement le jour. Sans passerelle, ces places vélos perdent de leur intérêt. La construction de cette passerelle n'est en effet pas assurée, les discussions étant toujours en cours entre les CFF et la Ville. La délégation municipale a indiqué que les discussions portaient sur la nature de la passerelle, à savoir si elle sera aérienne ou souterraine. La délégation municipale nous a fait part de sa préférence pour une passerelle piétonne aérienne.

Conclusions :

La minorité de la commission, composée de Mesdames Gloria CAPT, Sophie PISTOIA-GROSSET, Cécile PLAGELLAT, ainsi que de la soussignée, vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, d'accepter les articles 1-3-4-5-6 du préavis, de refuser l'article 2 et d'adopter les amendements développés plus haut concernant les articles 5 et 27 du plan d'affectation « Ancien-Stand ».

Yverdon-les-Bains, le 28 décembre 2025



Apolline CARRARD, rapportrice de minorité

FERYEL KILANI

- . Avocate au barreau
- . Spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier
- . BSc en Sciences et ingénierie de l'environnement (EPFL)

ELIE BUGNION

- . Avocat au barreau
- . BA en Sciences politiques

LAURA EMONET

- . Avocate au barreau

VALÉRIE STRASSER

- . Avocate-stagiaire

Service d'urbanisme d'Yverdon-les-Bains
Av. des Sports 14
Case postale 412
1400 Yverdon-les-Bains

Lausanne, le 19 novembre 2025

Plan d'affectation « Ancien-Stand » et son règlement (RPA) - Avis de droit relatif à l'art. 5 RPA

Monsieur,

Comme convenu, je reviens à vous pour vous donner un avis de droit sur les questions posées par la commission chargée d'étudier le plan et le règlement mentionnés sous rubrique, en lien avec l'art. 5 RPA.

1.- La loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif du 10 mai 2016 (ci-après : LPPPL) a pour but de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population (préservation du parc locatif) et de promouvoir la construction de nouveaux logements qui correspondent aux besoins de la population (promotion du parc locatif), conformément à l'art. 1 al. 1 let. a et b LPPPL. A lecture des travaux parlementaires (Bulletin du Grand Conseil du Canton de Vaud 2012-2017, Tome 17, pp. 474, 476, 485, 517), ces objectifs découlent du mandat constitutionnel donné aux collectivités publiques, de permettre à toute personne de trouver pour elle et sa famille un logement approprié à des conditions supportables (art. 41 al. 1 let. e et 108 Cst. féd. et 67 al. 1 et 2 Cst-VD). Ce mandat constitue une véritable obligation de moyens à l'adresse des collectivités publiques qui doivent s'employer de manière continue à atteindre cet objectif (G.T. Chatton, Commentaire Romand, Constitution fédérale, ad art. 41, N 8ss). La jurisprudence retient que le but poursuivi par les législations cantonales, qui visent à développer l'offre de logements correspondant aux besoins de la population et à satisfaire ce besoin, tel que celui de la LPPPL, procède d'un intérêt public important digne de protection (ATF 146 I 70, cons. 5.2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_512/2020 du 28 octobre 2021, cons. 4.4.2).

2.- Parmi les mesures visant à la promotion du parc locatif de la LPPPL, le chapitre II prévoit des outils d'aménagement du territoire et de police des constructions, dont l'art. 28 al. 1 let. b LPPPL libellé comme suit : « Les communes peuvent prévoir, dans leurs plans et règlements d'affectation, pour autant que ces mesures soient adaptées au contexte local et à leurs besoins, des dispositions relatives à la fixation de quotas de LUP dont la destination est

garantie à long terme ». Ainsi, la LPPPL permet aux communes de prescrire la construction d'un certain pourcentage de logements d'utilité publique dans certaines zones de leur territoire. Les communes peuvent décider d'émettre des quotas de LUP pour des immeubles entiers ou uniquement pour un certain pourcentage de logements au sein d'un seul et même immeuble (arrêt de la CDAP AC.2021.0122 du 7 septembre 2021, cons. 3.b).

3.- Lors des travaux parlementaires relatifs à l'art. 28 LPPPL, des propositions d'amendements visant à plafonner le quota de LUP imposable par les communes aux constructeurs ont été formulées et débattues. Elles ont été refusées, notamment aux motifs qu'« une loi supérieure n'impose généralement qu'un minimum : le constructeur reste libre de faire plus de LUP que le quota du maximum légal » et qu'il « est plus sage de laisser à disposition des communes un large pouvoir d'appréciation qu'elles sauront adapter à leurs besoins » (Bulletin du Grand Conseil du canton de Vaud 2012-2017, Tome 16, pp. 481 ss).

4.- S'agissant de la proportion imposable de LUP sur la base de l'art. 28 al. 1 let. b LPPPL, la fiche d'application du Département des institutions et du territoire du Canton de Vaud « Comment intégrer des logements d'utilité publique (LUP) dans un projet de planification territoriale ? » précise que « légalement, la mesure d'un quota LUP est possible de 0 à 100% », tout en recommandant un usage pertinent de la proportion de LUP parmi les logements.

A noter que dans le cadre de la révision de leur plan d'affectation communal (PACom), des communes intègrent désormais des quotas de LUP dans toutes ou partie des zones accueillant du logement (cf. par exemple l'art. 24 PACom de Renens qui fixe un quota de 50%, l'art. 2.1 PACom Morges qui fixe des quotas de 20 et 25%).

5.- Le plan d'affectation « Ancien-Stand » et son règlement sont fondés sur le plan directeur localisé Gare-Lac (PDL).

Les plans directeurs garantissent une vision globale et cohérente du territoire avant de procéder à l'affectation du sol. L'existence d'un plan directeur permet de simplifier la procédure d'élaboration des plans d'affectation, nombre de questions étant déjà partiellement ou totalement réglées (exposé des motifs et projet de loi relatifs à la LATC, octobre 2016, no 323, p. 4). Avec la révision de la LATC au 1^{er} septembre 2018, les plans directeurs communaux sont devenus contraignants pour les autorités cantonales ou communales (art. 19 al. 3 LATC ; Zufferey, Droit public de la construction, 2024, no 196). S'agissant d'un outil contraignant pour les autorités, il suit une procédure complète d'adoption communale et d'approbation cantonale (cf. art. 17 ss LATC et exposé des motifs et projet de loi relatifs à la LATC, octobre 2016, no 323, p. 5).

En l'espèce, le plan directeur localisé Gare-Lac a été adopté par le Conseil communal le 11 décembre 2014 et approuvé par le Conseil d'Etat le 8 juillet 2015. La Municipalité est dès lors tenue de prendre en considération de manière appropriée les mesures prévues par le PDL telles que confirmées par décision du Conseil communal du 11 décembre 2014. Or, le PDL prévoit en particulier ce qui suit s'agissant des logements d'utilité publique : « En matière de logements d'utilité publique (logements protégés, logements étudiants, logements à loyer abordable et logements subventionnés), atteindre un taux de 30% sur les terrains privés, et 50% sur les terrains publics ». Cet objectif, complété par l'obligation de « maintenir l'affectation à long terme » de ces LUP, se réfère à l'art. 28 al. 1 let. b LPPPL qui offre la possibilité aux communes de prévoir dans leurs plans d'affectation « la fixation de quotas de LUP dont la destination est garantie à long terme ». Il en précise en outre la proportion, avec un quota de 30% à atteindre pour les terrains privés et de 50% pour les terrains publics, comme le législateur cantonal l'y autorise.

6.- L'art. 5 al. 2 RPA concrétise ces objectifs, en reprenant les quotas de 30% pour les terrains privés et de 50% pour les terrains publics définis dans le PDL, mettant ainsi en œuvre la décision du Conseil communal du 11 décembre 2014 par l'introduction d'une disposition réglementaire dans le plan d'affectation, comme le permet l'art. 28 al. 1 let. b LPPPL. Cette

disposition réglementaire est donc conforme au principe de la légalité et aux planifications supérieures. C'est d'ailleurs ce que confirme la Direction générale du territoire et du logement (DGTL-DIL) chargée d'examiner la légalité du projet de plan d'affectation et sa conformité au plan directeur cantonal dans le cadre du rapport d'examen préalable (art. 37 LATC) (cf. rapport d'examen préalable Plan d'affectation Ancien Stand du 4 juillet 2022, p. 12-13).

7.- S'agissant de la formulation de l'art. 5 RPA qui prévoit un quota minimum, elle permet au constructeur de rester libre de faire plus de LUP et l'y incite. Il n'y a cependant aucune obligation supplémentaire imposée par rapport à un quota fixe de 30%, respectivement 50%, les propriétaires demeurant libres de s'y limiter. En revanche, la fixation d'un quota maximum imposé aux constructeurs pourrait être jugée contraire à la garantie de propriété (art. 26 Cst. féd.) puisqu'une telle restriction limiterait la possibilité pour le propriétaire de créer des LUP de manière volontaire s'il le souhaite, sans pour autant être justifiée par un quelconque intérêt public, une telle limitation allant plutôt à l'encontre du mandat constitutionnel donné aux collectivités publiques de promouvoir la construction de nouveaux logements correspondant aux besoins de la population (art. 41 al. 1 let. e et 108 Cst. féd., 67 al. 1 et 2 Cst-VD, art. 1 LPPPL).

En conclusion, les réponses aux questions adressées par la Commission sont les suivantes : La fixation d'un quota minimal de LUP à l'article 5 du RPA est conforme au droit supérieur ainsi qu'à la planification directrice localisée Gare-Lac. La fixation d'un quota maximal de LUP pourrait en revanche être jugée contraire à la garantie de la propriété.

En demeurant à votre disposition pour tout complément, je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments bien dévoués.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Feryel Kilani', written in a cursive style.

Feryel Kilani, av.