



COMMUNE
D'AIGLE

LA MUNICIPALITÉ

Au Conseil communal d'Aigle

**PRÉAVIS MUNICIPAL A CARACTERE D'URGENCE
N° 2020-02 du lundi 2 mars 2020**

relatif à

LA MODIFICATION DU PLAN DE QUARTIER « MARGENCEL »

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

Depuis le début de la réflexion sur le plan de quartier (PQ) « Margencel, la Municipalité à chercher à y incorporer la plus grande diversité d'activités, dont l'hôtellerie. C'est ainsi motivée qu'elle a cherché la plus grande densité possible sur la parcelle sensée accueillir cette activité, consciente que la rentabilité de projet comprenant ce genre d'industrie à une rentabilité souvent plus faible que des projets d'habitation.

Dans le cadre des travaux de réalisation des projets immobiliers du quartier « Margencel », une faiblesse réglementaire du PQ Margencel qui régit la zone a été constatée. Celle-ci peut potentiellement conduire à travestir la volonté du Conseil communal pour l'urbanisation de ce quartier et devrait donc être corrigée dans les meilleurs délais.

En raison des délais imposés par la planification des chantiers, la Municipalité donne un caractère d'urgence à ce préavis.

2. HISTORIQUE

Le PQ Margencel a été adopté par le conseil communal le 25 juin 2015. Il a été approuvé par le département compétent, le 3 mars 2016 est en force depuis lors.

Pour rappel, ce PQ a pour but de :

- Densifier le site à proximité de la gare en assurant une bonne intégration du nouveau quartier dans le contexte environnant ;
- Offrir une mixité fonctionnelle (logements, activités tertiaires, commerciales, hôtelières, etc.) ;
- Constituer un front urbain sur la place de la Gare ;
- Créer une liaison publique de mobilité douce, en continuité avec le réseau existant ;
- Favoriser les modes doux et multimodaux ;
- Concentrer l'accès véhicule et livraisons au quartier en un seul point ;
- Intégrer les constructions en cohérence avec la gare et sa place.

Forme urbaine

La forme urbaine prévoit un bâtiment composite formant un front urbain clair sur la place de la Gare. Il offre une silhouette découpée qui se retourne sur la rue Margencel. L'ensemble est ponctué à son extrémité d'un bâtiment emblématique plus haut, destiné à recevoir une affectation particulière (hôtel).

Les deux bâtiments de la société coopérative vinicole sont conservés ainsi que le cèdre emblématique, véritable repère dans la ville. Le bâtiment de la Poste est conservé et peut recevoir deux étages de plus.

Le projet prévoit une densité de 2.1 (indice d'utilisation du sol). Les gabarits sont de R+4 sur la place de la Gare et R+3 sur la rue Margencel. Le bâtiment emblématique est de R+9 sur la rue Margencel avec une partie du bâtiment en retrait à R+3.

Mixité fonctionnelle

La situation centrale du quartier "Margencel" permet de proposer une grande mixité fonctionnelle sur l'ensemble du secteur, mais également par bâtiment. De manière générale, le plan de quartier autorise le logement, les activités tertiaires, commerciales et hôtelières.

La mixité proposée se répartit de la sorte :

- Front bâti le long de la rue de la Gare au nord du quartier : services, activités tertiaires et commerciales, logements ;
- Îlot occupant la majeure partie du quartier : activités commerciales au rez-de-chaussée puis activités et logements ;
- Bâtiment emblématique ; activités tertiaires et commerciales, hôtellerie et/ou logements
- Bâtiments de volumétrie plus modeste : activités tertiaires et artisanales, logements.

Mobilité douce

Un des points majeurs du plan de quartier est la création d'une liaison de mobilité douce publique. Elle prolonge l'avenue des Marronniers et permet de rejoindre la place de la Gare en passant sous le front urbain, en continuation des arcades commerciales.

La liaison est aménagée de façon à créer un parcours de qualité à travers le quartier sur une largeur généreuse de 13 mètres. Elle est la preuve concrète de la volonté de créer un quartier « poreux » ou perméable permettant les liaisons avec la ville. Sa réalisation est subordonnée à un accord foncier entre les propriétaires concernés.

En outre, le projet intégrera des propositions concrètes de co-voiturage pour les locataires.

À la suite de la mise en vigueur du plan de quartier, deux projets ont été soumis à l'enquête publique :

- En 2017 le propriétaire Next Immobilier met à l'enquête (du 07.01.2017 au 05.02.2017) un projet de construction d'un bâtiment d'habitation, activités, commerces avec un parking souterrain de 261 places. Le permis de construire est délivré le 29 mars 2017. Le chantier a débuté en 2018.
- La société coopérative vinicole met à l'enquête (du 28.03.2018 au 26.04.2018) le projet d'un bâtiment de 11 niveaux + 2 sous-sols comprenant restaurant, confiserie, fitness, hôtel et logements. Le permis de construire est délivré le 26 septembre 2018.

Ces deux projets sont en complète cohérence avec le PQ dans la mesure où ils offrent une très bonne mixité d'usages (commerces au rez-de-chaussée et sur le passage de mobilité douces, activités et services à l'étage puis logements).

3. CONTEXTE ACTUEL

En octobre 2019, la société coopérative vinicole demande une séance pour présenter une nouvelle mouture du projet qui a considérablement changé :

- Disparition des commerces en rez-de-chaussée (remplacé par des bureaux) ;
- Disparition des activités (fitness) à l'étage (remplacé par des bureaux) ;
- Disparition des 3 étages d'hôtellerie (remplacé par du logement).

Ce changement remet en question la mixité d'usages voulue par la Municipalité et le Conseil communal et acceptée par celui-ci en contrepartie des gabarits imposants que le plan de quartier autorise.

En décembre, la Municipalité a tenté de sensibiliser les propriétaires au caractère indispensable d'avoir la plus grande mixité possible, dont l'hôtellerie, qui représente, au centre-ville, un objectif majeur de développement urbain.

4. DESCRIPTION DU PROJET

Lors de sa séance du 17 février 2020, la Municipalité a décidé d'étudier la possibilité de modifier le PQ Margencel pour imposer la composante hôtelière dans le « bâtiment emblématique » situé dans le périmètre d'implantation C.

Il faut rappeler que le PQ Margencel permet actuellement cette affectation hôtelière mais ne peut pas l'imposer. Le rapport 47 OAT qui l'accompagne, non contraignant, précise à la page 14, la répartition de ces affectations, dont l'hôtellerie dans le bâtiment emblématique, soit le bâtiment du périmètre C sur la parcelle n°7 de la Commune d'Aigle. Cette répartition entre logements et hôtellerie dans le bâtiment emblématique est de nouveau mentionnée aux pages 18 et 19, dans le tableau de répartition des surfaces de plancher et le calcul du nombre de places de parc.

La modification du PQ Margencel serait mineure. Il s'agirait de modifier les articles 2, 9 et 17 du règlement. Le but de cette modification serait de garantir l'affectation hôtelière dans le périmètre C du PQ.

Les modifications du règlement seraient les suivantes (en rouge) :

- Article 2 - Buts

Le PQ "Margencel a pour but de :

- *densifier le site à proximité de la gare en assurant une bonne intégration du nouveau quartier dans le contexte environnant ;*
- *offrir une mixité fonctionnelle (logements, activités tertiaires, commerciales, hôtelières, etc.) ;*
- *constituer un front urbain sur la place de la Gare ;*
- *créer une liaison de mobilité douce, publique et de qualité, en continuité avec le réseau existant (avenue des Marronniers – place de la Gare) ;*
- *rationaliser l'accès véhicules et livraisons au quartier.*

- Article 9 - Destination et composition de la zone

¹ *La zone de centre de localité est destinée à/aux :*

- *l'habitation ;*
- *activités (commerciales, artisanales, tertiaires et hôtelières. ~~restauration, etc.~~) moyennement gênantes compatibles avec l'habitation ;*
- *installations (para-) publiques (poste, garderie, etc.).*

² *Elle est composée des éléments suivants :*

- *bâtiment à conserver D₁ ;*
- *aires d'évolution des constructions A, B, C, D₂ et E ;*
- *aires d'évolution des constructions basses A', B', C' et E' ;*
- *périmètre des constructions souterraines ;*
- *aire de dégagement.*

- Article 17

Alinéas 1 à 4 inchangés

⁵ *L'affectation hôtelière est obligatoire dans le périmètre C, sans surface imposée.*

Il n'y aurait aucune modification des plans.

5. MOTIVATION DE LA MUNICIPALITÉ

En 2015, les motivations de la Municipalité pour ce PQ étaient : « ...de réaliser un développement stratégique de ce secteur de la ville en répondant à la fois aux besoins d'implantation de logements collectifs, d'activités tertiaires et commerciales, ainsi que d'activités hôtelières et d'installations (para-)publiques. Le but est de renforcer l'attractivité et la centralité du secteur et de créer un effet vitrine pour la ville d'Aigle. C'est-à-dire qu'il s'agit d'éviter la construction d'une série d'immeubles qui auraient été mal ou pas intégrés dans un quartier cohérent, tout en tenant compte de l'importance que revêt la gare dans son environnement immédiat ». Elles n'ont pas changé.

En effet, les besoins hôteliers relevés en 2010 déjà dans le cadre d'une enquête auprès de la population aiglonne, réalisée par les Hautes écoles de gestion Arc et vaudoise¹ n'ont que peu évolué ces dernières années, les quelques projets de réalisations hôtelières, hors B&B et chambres d'hôtes, n'ayant pas abouti. Le besoin reste donc fort.

De plus, il ressort aussi clairement que le Canton, voire notre pays, dispose de suffisamment de logements et qu'une pénurie d'occupants n'est pas totalement à exclure, pour notre région notamment.

Si le Conseil communal décide d'accepter de modifier le PQ Margencel comme proposé, la Municipalité pourrait alors refuser de délivrer un permis de construire en cas du dépôt pour enquête publique complémentaire d'un projet qui n'aurait pas d'affectation hôtelière, en invoquant l'article 47 LATC (La Municipalité peut refuser un permis de construire lorsqu'un projet de construction, bien que conforme, compromet une modification de plan envisagée, non encore soumise à l'enquête publique.).

Les Autorités sont convaincues que le développement du centre-ville passe par l'arrivée de nouvelles activités, telle que l'hôtellerie. L'obtention du premier permis de construire comprenant de l'hôtellerie démontre, si besoin était, que cette volonté avait clairement été exprimée et comprise dans un premier temps. Il s'agit dès lors de faire appliquer la volonté conjointe de la Municipalité et du Conseil communal.

Etant donnés les impératifs économiques et le respect dû à tout investisseur, la Municipalité propose de traiter cette question aussi vite que possible, d'où le caractère d'urgence du présent préavis.

6. PROCÉDURE ET DÉLAIS DE RÉALISATION

Si le Conseil communal décide d'accepter de modifier le PQ Margencel comme indiqué ci-dessus, la procédure serait la suivante :

- Adoption des modifications du PQ par la Municipalité
- Examen préliminaire du canton (art. 36 LATC)
- Enquête publique (art. 38 LATC)
- Traitement des oppositions et séance de conciliation (art. 39/40 LATC)
- Adoption par le Conseil communal par préavis avec levée des oppositions (art. 42 LATC), dans le cadre d'un nouveau préavis
- Approbation par le département (art. 43 LATC)

¹ « Evaluation de l'image de la ville d'Aigle », janvier 2010, HES Arc et HEIG-VD

7. ÉLÉMENTS DE COMPARAISON

Cette modification d'ordre mineure du règlement du Plan de quartier est sans commune mesure avec les autres dossiers que la Commune conduit en matière d'urbanisme, même si la procédure sera similaire en termes de validation.

8. DÉVELOPPEMENT DURABLE

Environnement : la modification proposée n'a pas de véritable impact environnemental.

Social : L'article 2 du règlement du PQ modifié définit bien la mixité souhaitée dans le quartier. Les espaces publics et les activités nouvelles seront de nature à stimuler une mixité sociale dans un cadre propice à une bonne qualité de vie.

Economie : La modification proposée rend une présence hôtelière obligatoire dans ce quartier et par là même, renforce l'attractivité de la ville, tant il est vrai qu'actuellement, à Aigle, l'offre hôtelière reste plutôt modeste.

9. INCIDENCES FINANCIERES

La modification de ce Plan de quartier n'a pas d'implication financière.

10. CONCLUSIONS

En conclusion, nous avons l'honneur, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de vous demander de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

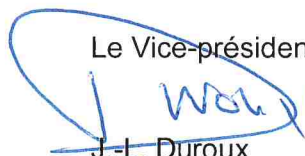
LE CONSEIL COMMUNAL D'AIGLE

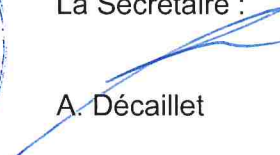
- Vu le préavis n° 2020-02 du 2 mars 2020
- Ouï le rapport de la Commission chargée de l'étude de cet objet
- Considérant que ledit objet a été porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

1. De modifier le Plan de quartier "Margencel" du 3 mars 2016, plus particulièrement les articles 2, 9 et 17 de son règlement.
2. De demander à la Municipalité de faire suivre la procédure au dossier

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Vice-président :  J.-L. Duroux

La Secrétaire :  A. Décaillet



Municipal délégué : M. F. Borloz, Syndic
Mme M. Allora, Municipale
M. G. Devaud, Municipal

Annexe :