



COMMUNE D'AIGLE

LA MUNICIPALITÉ

Au Conseil communal d'Aigle

PREAVIS MUNICIPAL N° 2021-22 du lundi 19 juillet 2021

relatif à

L'ADOPTION DE LA ZONE RESERVEE CENTRE-VILLE

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1 PREAMBULE

Une zone réservée communale permet de suspendre temporairement la constructibilité des secteurs sur lesquels des plans d'affectation doivent être révisés, modifiés ou élaborés. Elle équivaut à une affectation temporaire. À l'intérieur des zones qu'elle désigne, rien ne peut être construit qui soit de nature à entraver l'établissement du futur plan d'affectation. La zone réservée communale déploie ses effets dès sa mise à l'enquête publique par le biais de l'effet anticipé des plans (art. 49 LATC). En règle générale, les communes établissent une zone réservée, sur tout ou partie de leur territoire, avant de lancer une procédure de révision ou d'élaboration d'un plan d'affectation. Cette mesure est généralement utilisée dans le cas du redimensionnement de la zone à bâtir.

C'est le cas de la zone réservée « Centre-Ville » qui vise à suspendre la constructibilité de l'ensemble des secteurs touchés par la mesure le temps que le Plan d'affectation communal (PACom) soit élaboré.

2 HISTORIQUE

Pour mémoire, le cheminement du dossier jusqu'à aujourd'hui est le suivant :

- Présentation de la zone réservée à la commission d'urbanisme le 20 mai 2019
- La Municipalité accepte le principe du plan et le projet de règlement de la zone réservée le 27 mai 2019. Un communiqué de presse est diffusé.
- Retour de l'examen préliminaire positif du SDT, le 17 juillet 2019
- Approbation du plan et son règlement par la Municipalité le 19 août 2019
- Présentations aux propriétaires (environ 800 parcelles) de la zone réservée en quatre séances publiques les 9 et 10 septembre 2019
- Mise en place d'une page dédiée sur le site internet de la commune avec vidéo explicative, documents téléchargeables dès le 10 septembre 2019.
- Enquête publique du 2.10.2019 au 31.10.2019
- Réception de 34 oppositions et une remarque
- Invitation des 35 opposants à une séance de conciliation qui a lieu le mercredi 19 février 2020. Le procès-verbal de ces séances sera transmis à la commission.

3. CONTEXTE ACTUEL

OBJECTIFS ET DEMARCHE

Conformément aux articles 27 LAT et 46 LATC, l'instauration d'une zone réservée vise à sauvegarder les buts et principes de l'aménagement du territoire, lorsqu'une situation l'exige.

La mise en conformité avec les nouvelles directives fédérales et cantonales contraint la Ville d'Aigle à réviser l'affectation du sol, afin de réduire sa zone à bâtir. Dans l'intervalle, la mise en zone réservée permet de suspendre temporairement la constructibilité de certains secteurs, afin d'éviter des développements pouvant entraver le redimensionnement de la zone à bâtir.

Actuellement le bilan des zones à bâtir de la commune d'Aigle est excédentaire.

La capacité d'accueil se compose :

- D'un potentiel de densification des zones à bâtir actuelles (1/3 du potentiel réel)
- D'un potentiel de réserves
- Du potentiel des mesures réalisées (3 PQ en vigueur : Margencel, Sous-le-Bourg, Pré d'Emoz)
- Du potentiel de mesures non réalisées (3 sites stratégiques : Novassalles, Arsenal Landi, Reitzel)

A la demande de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), les communes du Canton de Vaud ont procédé à l'inventaire des réserves en zones à bâtir permettant la construction de logements (zones d'habitation et mixtes). Ce recensement a permis d'évaluer les capacités d'accueil encore disponibles dans les zones à bâtir mixtes et de logements déjà affectés.

La DGTL a ensuite demandé aux 3 communes vaudoises de ChablaisAgglo (Aigle, Bex, Ollon) d'établir une stratégie commune afin de réduire leur bilan des zones à bâtir.

Il a été conclu que la surface en zone à bâtir de logements d'Aigle est surdimensionnée et doit être réduite.

C'est donc le futur PACom (en cours d'élaboration) qui aura le rôle de confirmer les changements d'affectation permettant de réduire la zone à bâtir.

En attendant que ce document soit en vigueur (horizon 2022/2023), la commune a décidé de mettre en place une zone réservée afin de protéger les parcelles dont l'affectation est vraisemblablement amenée à changer.

La présente zone réservée a donc deux objectifs :

- Geler la constructibilité des parcelles dans l'attente du PACom
- Protéger les territoires qui vont faire l'objet de profondes mutations territoriales, en attendant que leurs nouvelles règles à bâtir soient en vigueur

Le choix de la démarche, à savoir la mise en place d'une zone réservée sur une partie du territoire et non sur son ensemble, repose sur les critères suivants :

- Atteindre l'objectif visé par la LAT

- Mettre en place un projet urbain
- Anticiper et définir une base pour le développement du PCom

4. DESCRIPTION DU PROJET

LE PROJET URBAIN

La nécessité de réduire la zone à bâtir a été une opportunité pour élaborer un projet urbain et intégrer certains objectifs émergents des réflexions du Plan directeur communal (PDCCom), tel que la préservation du patrimoine bâti et paysager.

Les données ci-dessous, déjà en vigueur sur la commune, ont servi de base pour définir quelle parcelle devait faire l'objet d'une attention particulière :

- Inventaire fédéral des sites ISOS, secteur A, sauvegarde de la substance
- Recensement ICOMOS, jardins historiques
- PDL Château et ses abords, protection de territoires viticoles
- Recensement architectural canton de Vaud

Les notions de développement durables transcrites pour le territoire de la commune d'Aigle dans le cadre de la révision du PDCCom ont aussi permis de définir des « secteurs à protéger ». Enfin, un certain nombre de territoires en mutation doivent également être protégés afin d'éviter un développement allant à l'encontre des objectifs visés.

L'ensemble de ces points sont développés ci-dessous :

4.1 Inventaire ISOS (annexe 2)

L'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger se fonde sur des critères topographiques, spatiaux et historico-architecturaux. L'ISOS considère les sites dans leur globalité, c'est-à-dire qu'il tient non seulement compte de la valeur intrinsèque des éléments du site, mais aussi de la qualité de leurs relations.

L'inventaire décompose le site en des périmètres et ensembles construits et en échappées dans l'environnement.

Chaque périmètre a un objectif de sauvegarde allant de A à C, l'objectif A préconisant « la sauvegarde de la substance, la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site ». Pour les cantons et les communes, les objectifs de sauvegarde de l'ISOS doivent servir de données de base pour tout ce qui relève de l'aménagement du territoire et de la gestion des monuments historiques et des sites. En effet, selon la jurisprudence, l'ISOS doit être pris en compte ou appliqué par analogie lors de l'élaboration des plans d'affectation. Ainsi, bien que la commune dispose d'une certaine liberté d'appréciation dans la pesée des intérêts, la prise en compte de l'ISOS demeure impérative. Par conséquent, plus la planification s'écarte des objectifs de sauvegarde émis par l'ISOS, plus la commune s'expose à un risque.

Pour cette raison, les périmètres avec objectif de sauvegarde A ont été inclus dans la zone réservée afin de protéger ces sites jusqu'à ce que le PACom puissent confirmer leur affectation.

4.2 Recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse, ICOMOS (annexe 3)

L'ICOMOS est une organisation internationale non-gouvernementale qui œuvre pour la conservation des monuments et des sites. Les objectifs de l'ICOMOS sont la protection, la conservation et la surveillance des monuments, des ensembles et des périmètres dignes de protection selon des critères homogènes. ICOMOS Suisse et l'Office fédéral de la culture ont réalisé pour cette raison le guide « Les jardins patrimoniaux dans la planification ». Ce dernier indique de quelle manière, en Suisse, les jardins dignes de protection sont identifiés sur la base du recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse et peuvent être protégés sur le plan légal. Il n'a pas force de loi mais les autorités cantonales recommandent vivement aux communes d'utiliser ce recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse comme donnée de base dans le cadre de l'élaboration de leur planification dans la mesure où il donne de précieuses indications sur la valeur des espaces verts sis aux abords des constructions.

Un recensement a été réalisé par des professionnels sur la commune d'Aigle en février 2014. Il identifie 13 jardins « dignes d'intérêt », chacun possédant une fiche explicative. Dans le cadre de la révision du PDCoM, la commune d'Aigle a ainsi reconnu l'importance de ce patrimoine et la nécessité de le protéger. Afin de respecter la hiérarchie des plans, les parcelles sur lesquelles des jardins « dignes d'intérêts » ont été identifiés sont entièrement incluses dans la zone réservée

4.3 Plan directeur localisé (PDL) château et ses abords (annexe 4)

Réalisé par la commune d'Aigle et mis en vigueur en 2004, le PDL vise à assurer la cohabitation entre les activités humaines et la qualité des lieux du château et de ses abords. Le projet analyse les qualités des sites construits et paysagers. Il détermine ensuite les paysages qui doivent être protégés et les sites qui peuvent encore être construits. La majorité des territoires à protéger n'a jamais fait l'objet de modification de leur affectation.

Le PDCoM a confirmé la valeur de ces sites. Les mesures de protection seront définies dans le PACom. Ils sont donc naturellement inclus dans la zone réservée.

Le site viticole « En Martinet » est déjà protégé par la zone réservée du même nom.

Le projet de zone réservée inclut aussi les parcelles actuellement colloquées en zones de verdure, cette dernière permettant la construction de bâtiments d'utilité publique, non souhaité dans cette zone.

4.4 Recensement architectural du canton de Vaud et ensembles d'intérêts (annexe 5)

Le recensement cantonal permet de protéger les bâtiments jugés dignes d'intérêt. Les notes suivantes sont prises en compte:

- Notes 1 et 2 (Monument d'intérêt national et régional)
- Note 3 (Objet d'intérêt local)

De plus, trois typologies aiglones méritent une attention particulière :

- Ensemble historique non protégé
- Ensemble de villas urbaines
- Patrimoine industriel du 20^{ème} siècle

Le PACom déterminera comment encadrer l'évolution de tous ces bâtiments

4.5 Objectifs de développement durable recommandé par le PDCom (annexe 6)

Les orientations prises dans la révision du PDcom se déclinent comme suit :

- La protection du patrimoine bâti de la ville (en grande partie déjà incluse dans la mesure ISOS), allant du patrimoine historique de la vieille-ville (bâtiments de note 3 au recensement architectural), aux villas urbaines et patrimoine du XX^e siècle.
- La protection du paysage, notamment des coteaux viticoles et des vignes urbaines mais aussi la préservation des césures paysagères entre les quartiers du centre, du cloître, de la fontaine.
- Le développement des quartiers stratégiques

Comme indiqué dans le PDCn, mesure A11, « *pour répondre aux besoins à 15 ans, les communes doivent, dans l'ordre :*

1. *réaffecter les terrains excédant les besoins ou peu adéquats au développement ;*
2. *densifier le territoire urbanisé ;*
3. *mettre en valeur les réserves et les friches, notamment par la densification »*

Les parcelles éloignées du centre, sans accès aux transports en commun, morcelant des entités paysagères cohérentes sont donc incluses dans la zone réservée.

4.6 Secteurs en cours de mutation territoriale (annexe 7)

La zone villa actuelle est en train de se densifier et de nouvelles règles d'urbanisme sont à définir (réflexion sur la densité, la forme urbaine, l'affectation) afin d'assurer la qualité des projets.

Dans l'attente de l'entrée en vigueur du PACom fixant ces nouvelles règles, certaines parcelles doivent être protégées afin d'éviter un développement allant à l'encontre des objectifs visés.

LES DIFFERENTS TYPES DE LA ZONE RÉSERVÉE « CENTRE-VILLE » D'AIGLE

Pour répondre aux objectifs des ces 5 stratégies, 3 types de zones réservées ont été définis, chacun ayant un règlement spécifique :

Zone réservée Type A – liée à la protection du paysage, des jardins

La constructibilité de ces parcelles sera revue dans le cadre du PACom afin d'assainir le bilan des zones à bâtir.

Elle rend strictement inconstructible les parcelles concernées tout en permettant des travaux de maintenance et de minime importance, jusqu'à la mise en vigueur du PACom.

Il s'agit en grande majorité de parcelles exploitées en vignes mais qui sont toujours colloquées en zone villa selon le plan des zones de 1961, ainsi que les parcelles incluses dans le recensement des jardins historiques ICOMOS.

Zone réservée Type B – liée à la protection du patrimoine bâti

Ces parcelles feront l'objet de mesures de protection des sites construits, conformément à l'inventaire ISOS, afin d'assainir le bilan des zones à bâtir.

Elle rend strictement inconstructible les parcelles concernées jusqu'à la mise en vigueur du PACom qui devra confirmer le statut non constructible de la zone tout en permettant des travaux de maintenance et de minime importance.

Il s'agit en grande partie des parcelles situées dans le périmètre ISOS de protection A, soit les quartiers historiques de la ville d'Aigle.

Les parcelles qui comportent des bâtiments en note 1, 2 et 3 (voir pages 18/19) sont aussi incluses.

Zone réservée Type C – liée à la mutation territoriale

Ces parcelles restent dans la zone à bâtir, mais la constructibilité est gelée le temps de revoir les règles à bâtir plus à jour.

Elle rend partiellement inconstructible les parcelles concernées en attendant l'affectation définitive qui sera donnée dans le futur PACom. Dès lors, les droits à bâtir seront globalement conservés et redéfinis par le règlement dudit PACOM.

(voir plan et règlement pages 24, 25)

LA DUREE DE VALIDITE DE LA ZONE RESERVEE

Le droit fixe à 5 ans la validité de la zone réservée. Ce délai peut être prolongé de 3 ans pour autant que les circonstances le justifient. Au-delà de sa durée de validité et sans nouvelle affectation approuvée durant la validité de la zone réservée, l'affectation du sol en vigueur au moment de l'introduction de la zone réservée est automatiquement rétablie.

CONTENU DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

- Plan de détail et indication des 3 types de zones
- Le règlement
- Le rapport 47 OAT

5. MOTIVATION DE LA MUNICIPALITE

La Municipalité étant consciente que le redimensionnement des zones à bâtir prendra un certain temps compte tenu des procédures imposées par la loi (élaboration d'un plan, consultation publique, adoption par la commune et approbation par le canton). Durant ce laps de temps, il faut éviter que des projets se développent sur des zones où des réflexions doivent être faites. En effet, cela rendrait plus difficile la mise en œuvre de la stratégie communale de redimensionnement.

La Municipalité en adoptant une zone réservée s'assure que le travail d'élaboration du PACom puisse être réalisé dans les meilleures conditions et sans que l'assainissement du bilan de zone à bâtir soit entravé.

La Municipalité a décidé de mettre en zone réservée uniquement les parcelles sur lesquelles une réflexion devait être engagée. Cette stratégie a permis d'éviter la mise sous cloche de toute la commune et, notamment, les parcelles sur lesquelles une densification était prévue dans le respect des principes de la LAT.

Cette mesure temporaire ne préjugant pas de l'affectation future des parcelles, les demandes des opposants vont être prises en compte dans le cadre de la Planification d'affectation en cours d'élaboration. En effet, suite aux séances de conciliation, La Municipalité a transmis les demandes des opposants aux mandataires du PACom afin que chacune soit examinée. Leur compatibilité avec le projet urbain fixé par le PDCom a donc été étudiée. En fonction du résultat de l'analyse, certaines demandes pourront être intégrées dans le PACom.

6. PROCEDURE ET DELAIS DE REALISATION

La zone réservée suit la procédure prévue pour les planifications, soit les articles 36 LATC et suivants. La commune établit le dossier puis le soumet à la DGTL pour examen préliminaire et examen préalable selon les articles 36 et 37 LATC. Elle procède ensuite à sa mise à l'enquête publique, puis le fait adopter par le Conseil communal dans les 24 mois après la fin de l'enquête publique. Le conseil communal statue sur les projets de réponses aux oppositions en même temps qu'il se prononce sur le plan. Le dossier est finalement transmis à la DGTL qui le fait approuver par le Département des institutions et du territoire.

TRAITEMENT DES OPPOSITIONS

A l'issue de l'enquête publique, 34 oppositions et une remarque ont été enregistrées. Les 19 février 2020 et 5 mars 2020 se sont tenues les séances de conciliations. Les opposants ont été entendus. Les procès-verbaux des séances sont publiés en annexes.

A l'issu de ces séances, 6 opposants ont retiré leur opposition :

- Loyer Nathalie et Christophe, Delapierre Jean-Yves
- Pahud Pascal et Marylise
- Me Jacques Piller pour Stutz Gisela et Peter
- Pro Natura
- Vaccari Annette
- Vaccari Annette et Berdoz Jean-Jacques

Le Conseil communal doit donc statuer sur les projets de réponses aux 28 oppositions. La décision de levée des oppositions sera ensuite transmise aux opposants par courrier (en annexe). Les remarques sont traitées de manières identiques aux oppositions.

Oppositions Individuelles similaires, par les personnes suivantes :

Bourloud Patrick et Christine, Charpillot Jean-Paul, Delapierre Jean-Yves, Derameruz Denis et Elisabeth, Dupraz Marc et Elisabeth, Genet Olivier et Gladys, Genier René, Grandchamp Marianne et Charles, Gray Christine, Kreier Jakob, Loye Nathalie, Loye Christophe, Moser Béatrice, Pahud Pascal et Marylise, Richard Heinz et Rosina, Slowinski Pauline, Sochon Mickaël et Flavie, Vaccari Annette, Vaccari Annette et Berdoz Jean-Jacques, Vindry Antoine et Francine.

1. Les opposants s'interrogent tout d'abord sur le périmètre de la zone réservée, eu égard aux secteurs qui ne sont pas compris dedans.

Réponse :

Comme cela résulte du rapport 47 OAT et des trois types de zone réservée prévus, la délimitation du périmètre de la zone réservée s'est faite en fonction des objectifs urbanistiques à préserver dans le cadre de l'élaboration du PACom de la Commune : afin d'éviter que la Commune ne soit mise devant le fait accompli de permis devant être délivrés en vertu de la réglementation en vigueur et qui seraient contraires à ces objectifs, elle a ainsi décidé du gel des secteurs où ce risque existe et où il est nécessaire d'éviter des travaux qui seraient contraires aux objectifs de protection du site et du paysage ou qui pourraient entraver le redimensionnement et la redéfinition des droits à bâtir en vertu de la LAT et du plan directeur cantonal.

Le principe de la proportionnalité impose de limiter la zone réservée à ces secteurs, sans inclure ainsi ceux qui sont déjà bloqués, inconstructibles ou complètement bâtis, ou encore ceux où des planifications spéciales sont en vigueur ou en cours d'élaboration, la Commune ayant alors la maîtrise des permis sollicités. Cela explique ainsi le périmètre adopté, qui se limite aux secteurs nécessaires, en précisant qu'il ne s'agit au demeurant que d'un blocage temporaire, le temps d'analyser dans le cadre de l'élaboration du PACom les possibilités de bâtir qui pourront être maintenues ou redéfinies.

2. Les opposants se plaignent du déclassement de leur terrain au regard de la zone réservée.

Réponse :

Il faut à cet égard d'une part rappeler le caractère temporaire de la mesure, le sort pérenne des terrains des opposants étant défini ultérieurement par le PACom. D'autre part, la question de l'impact financier et du dédommagement éventuel dû aux collocations prévues par le planificateur ne relève pas de cette procédure, mais le cas échéant d'une procédure ultérieure devant les tribunaux d'expropriation, les droits des opposants à cet égard étant réservés.

3. Les opposants s'interrogent sur les motifs pour lesquels les parcelles sises dans le secteur de l'Hôpital ne sont pas comprises dans la zone réservée (parcelles 1104, 1105, 1106, 1111 et 1112).

Réponse :

Dès lors que le sort de ces parcelles sera déterminé par un plan d'affectation cantonal (PAC), les inclure dans la zone réservée ne se justifie pas, car il n'y a pas le risque de

permis de construire devant être délivrés contrairement aux objectifs urbanistiques poursuivis, puisque les droits à bâtir et donc permis pouvant être délivrés dans ce secteur de zone d'utilité publique seront définis dans le cadre de ce PAC.

Anex Inge, Jean, Sébastien et François

1. Dans un premier moyen, les opposants s'en prennent à la conception de la zone réservée prévue, avec ses trois types et la réglementation spécifique qui leur est propre.

Réponse :

Selon l'art. 46 LATC, les zones réservées sont destinées à interdire ou limiter la constructibilité de terrains pendant une période de cinq ans, prolongeable de trois ans. Il est ainsi expressément spécifié que la constructibilité peut être interdite ou limitée, ce qui justifie ainsi de ne pas prononcer une interdiction absolue en permettant d'autoriser les travaux qui ne compromettent pas les objectifs de la zone réservée ; le principe de la proportionnalité impose au demeurant de choisir la méthode la moins incursive et donc conduit à adopter une réglementation qui préserve les objectifs du blocage, mais sans aller au-delà.

Il est donc parfaitement possible d'édicter une zone réservée qui n'interdit pas tous travaux, mais seulement ceux qui sont de nature à compromettre les objectifs de la zone réservée ; en fonction de ces objectifs (définis par les types A, B et C de la zone réservée), seuls sont interdits les travaux pouvant compromettre ces objectifs, les travaux ne les compromettant pas pouvant être autorisés. Une telle réglementation ne prohibe ainsi pas tous travaux, mais seulement ceux de nature à compromettre les objectifs visés, ce qui a d'ailleurs été validé jusqu'au Tribunal fédéral. De même, et toujours dans le respect du principe de la proportionnalité, il est possible de limiter le périmètre de la zone réservée aux secteurs justifiant une telle mesure, sans bloquer des secteurs où une telle mesure n'est pas justifiée. Là aussi, la jurisprudence a validé le principe de zones réservées ciblées. En l'espèce, les zones réservées ont été déterminées selon certains objectifs, là où il s'imposait de procéder à une mesure de gel pour revoir la planification, dans l'objectif soit de protéger le patrimoine bâti et le paysage (type A ou B) soit de revoir les règles de la zone pour les adapter aux objectifs de dimensionnement et de nouveau contenu des zones à bâtir.

La méthode utilisée (interdiction à l'encontre des travaux compromettant les objectifs urbanistiques à préserver et cela sur les secteurs nécessaires pour préserver ces objectifs) est ainsi conforme au droit et au principe de la proportionnalité.

2. Les opposants mettent en cause la compatibilité de la zone réservée mise à l'enquête avec l'art. 27 LAT.

Réponse :

En ce qui concerne la compatibilité de la zone réservée mise à l'enquête par rapport à l'art. 27 LAT, l'on peut se référer tout d'abord à ce qui a été indiqué ci-dessus ; comme cela ressort du commentaire LAT à propos de l'art. 27 LAT (cf. Ruch, note 53ss), cette disposition mentionne bien que, à l'intérieur de la zone réservée, rien ne doit être entrepris qui puisse

entraver l'établissement du plan d'affectation, ce qui constitue ainsi un assouplissement de l'effet anticipé négatif, en permettant d'exclure uniquement les projets en contradiction avec les objectifs de la future planification, d'où l'admission de zones ciblées et d'une réglementation interdisant uniquement les travaux de nature à porter atteinte à ces objectifs.

3. Les opposants s'en prennent également à la chronologie des démarches, considérant que la révision du plan directeur communal devrait avoir lieu avant l'instauration de la zone réservée.

Réponse :

Il faut à cet égard rappeler que la zone réservée est une mesure provisionnelle destinée à permettre de réviser les objectifs urbanistiques et les affectations sans que la Commune ne se retrouve devant le fait accompli de permis délivrés en vertu de la réglementation en vigueur et qui empêcheraient ainsi la réalisation de ces objectifs urbanistiques. Le travail du PDCom avec les mandataires adjudicataires a débuté en février 2018. Une fois le projet avancé, deux ateliers participatifs ont eu lieu, en octobre 2018 pour le premier qui traitait du diagnostic de la ville, en février 2019 pour le deuxième qui traitait des sujets de centralités et de densification. Dès lors, lors de la mise à l'enquête du projet de la zone réservée, la Municipalité avait déjà une bonne idée du projet urbain à développer. Certains objectifs du PDCom sont d'ailleurs illustrés dans le rapport 47 OAT (p. 16). La zone réservée a donc pour objet et pour but, conformément au système légal, d'empêcher tous les travaux qui entraveraient la réalisation de ces objectifs, qui seront concrétisés par les planifications ultérieures. La mesure est ainsi justifiée tant dans son contenu que dans sa chronologie.

4. Les opposants considèrent que la LATC révisée, entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018, modifie les effets et la portée de la zone réservée, avec en particulier les modifications des art. 47 à 49 LATC par rapport aux anciens articles 77 à 79 LATC.

Réponse :

En ce qui concerne le principe de légalité, ainsi que cela a été expliqué plus haut, la zone réservée, telle que mise à l'enquête, répond aux exigences des art. 27 LAT et 46 LATC, en bloquant les travaux sur les parcelles concernées qui entraveraient la mise en œuvre des objectifs urbanistiques de la planification ultérieure. Cela étant, la lecture des opposants des nouveaux art. 47 à 49 LATC est inexacte, car, même si le texte des dispositions a été simplifié par rapport aux anciens articles 77 à 79 LATC, la portée n'a pas été modifiée comme cela a été spécifié dans l'exposé des motifs par rapport en particulier à l'invocation de ces dispositions en rapport avec la zone réservée.

5. Les opposants reprochent ensuite à la zone réservée de ne pas comprendre d'autres secteurs et de ne pas mentionner ceux faisant l'objet d'autres planifications.

Réponse :

Là encore, la procédure pendante ne comporte que les secteurs où la Commune considère comme justifié au regard des objectifs définis pour les trois types de zone, de limiter la constructibilité à ce qui est nécessaire pour la réalisation des objectifs urbanistiques de protection et de redéfinition des droits à bâtir. Les autres secteurs, non incorporés dans le

périmètre de la zone réservée, n'ont pas à figurer dans le plan de celle-ci, puisqu'ils ne sont pas concernés. Il s'agit de secteurs soit déjà bloqués pour d'autres motifs ou encore de secteurs non constructibles, ou encore de secteurs entièrement bâtis (sans risque ainsi de nouvelles constructions menaçant les objectifs urbanistiques) ; il peut s'agir enfin de secteurs où il n'y a pas d'objectifs de protection justifiant une zone réservée ou lorsque les règles en vigueur ne sont pas de nature à contrecarrer les objectifs urbanistiques de redéfinition des droits à bâtir ; cela est en particulier le cas de secteurs dévolus à des planifications spéciales déjà légalisées ou en cours d'élaboration, la Commune ayant sur celles-ci la maîtrise de ce qui peut être construit sans qu'il se justifie ainsi un gel pour empêcher des permis de construire selon la réglementation en vigueur. S'agissant des critiques au sujet des critères de mise en place de la zone réservée et de l'application, l'on renvoie au chiffre 6 ci-dessous.

6. Les opposants s'en prennent encore aux critères de mise en place de la zone réservée et à l'application de ces critères.

Réponse :

A cet égard, il y a lieu de rappeler en premier lieu que la zone réservée ne constitue qu'une mesure provisoire ne préjugant pas du sort final des parcelles concernées, qui font et feront l'objet d'un examen de détail dans le cadre de l'élaboration de la planification. En l'état, et sur la base du parcellaire existant, la Municipalité s'est fondée sur des critères objectifs, exposés dans le rapport 47 OAT, pour justifier le placement en zone réservée. S'agissant des parcelles des opposants, c'est la protection des jardins et des paysages qui impose la mesure conservatoire, en particulier l'inventaire ICOMOS, de même que la note 2 attribuée à la maison de maître.

C'est la raison pour laquelle ces parcelles ont été colloquées en zone réservée de type A, les parcelles non colloquées en zone réservée ne répondant pas à ces critères. Au stade des mesures provisoires, l'utilisation de tels critères est possible pour justifier cette mesure temporaire de nature à préserver la réalisation des objectifs de protection qui seront appliqués dans la nouvelle planification, celle-ci se faisant après un examen détaillé qui limitera les atteintes aux droits à bâtir, à ce qui est effectivement nécessaire pour assurer la protection recherchée. Le statut définitif des terrains des opposants, tout comme ceux des voisins, seront déterminés lors de l'adoption du plan d'affectation.

7. Les opposants considèrent que la mesure les visant relève d'une spoliation sans indemnité est arbitraire.

Réponse :

Il convient de rappeler que la zone réservée est une mesure provisoire ne préjugant pas du sort qui sera finalement réservé pour les terrains des opposants. Les droits à demander le cas échéant une indemnité sont naturellement réservés, l'objet de cette procédure de zone réservée, tout comme de la procédure de planification ultérieure, ne comprenant pas cet aspect qui ressort de la procédure d'expropriation matérielle. .

8. Les opposants font valoir l'arrêt concernant la Commune de St-Sulpice publié aux ATF 137 II 23.

Réponse :

L'arrêt en question est non pertinent en l'espèce, car il ne s'agissait pas d'une zone réservée mais d'un projet de planification à propos duquel le Tribunal fédéral a insisté sur l'autonomie communale et le respect des prérogatives communales pour effectuer la balance des intérêts entre les objectifs de densification et ceux de la protection du paysage et des sites.

9 et 12. Les opposants critiquent le rapport 47 OAT.

Réponse :

Il convient de rappeler que le rapport 47 OAT n'a pas force légale ; il s'agit d'un rapport explicatif à l'intention de l'autorité d'approbation qui spécifie les grands traits du projet. En ce qui concerne l'adaptation des chiffres relatifs au surdimensionnement, ils ont dû être adaptés entre la version mise en ligne sur le site internet de la Commune (14.08.2019), et la version modifiée (11.09.2019), car, dans le calcul des réserves qui permet d'établir le surdimensionnement par comparaison avec le potentiel de croissance de la Commune au regard de ce qui est attribué à l'agglomération par le plan directeur cantonal, il a fallu tenir compte non seulement de tous les potentiels légalisés, mais également des plans spéciaux à légaliser qui font augmenter le bilan des réserves eu égard aux nouveaux habitants qu'ils permettent d'accueillir en conformité avec les objectifs urbanistiques de la Commune et de l'agglomération.

10 et 11. Les opposants reviennent sur le statut de leurs parcelles.

Réponse :

En ce qui concerne le statut des parcelles des opposants et des parcelles voisines, il sera examiné en détail comme déjà mentionné, lors de l'adoption du plan d'affectation, seule une mesure conservatoire étant en l'état prise pour empêcher des travaux qui pourraient entraver les objectifs urbanistiques communaux s'agissant des motifs ayant entraîné l'inclusion des parcelles des opposants, l'on renvoie aux chiffres 6 ci-dessus et 13 ci-dessous.

Enfin, contrairement à ce que sous-entendent les opposants, les choix de densification de certaines zones et de protection d'autres ne sont pas définitivement arrêtés en l'état, et ainsi que déjà expliqué, il s'agit de laisser une marge de manœuvre nécessaire au planificateur pour lui éviter d'être mis devant le fait accompli de constructions ne répondant pas aux objectifs urbanistiques qui devront à la fois permettre le redimensionnement des zones à bâtir, la protection des sites et paysages et la densification des secteurs propices à celle-ci.

13. Les opposants remettent en cause la justification de la zone réservée au regard du surdimensionnement de la Commune et la prise en compte des inventaires ISOS et ICOMOS.

Réponse :

Le surdimensionnement de la Commune est dû à la 4^{ème} révision du plan directeur cantonal qui fixe dorénavant des plafonds de croissance non seulement pour les régions

périphériques, mais encore pour les centres. Cela signifie qu'il faut composer d'une part avec la nécessité de densifier, pour éviter le mitage du sol, et d'autre part avec la limitation de la croissance possible, en fonction des plafonds fixés pour l'agglomération. C'est la raison pour laquelle certains secteurs, notamment les zones de villas, doivent être gelés pour que les droits à bâtir soient redéfinis en fonction de critères à la fois qualitatifs et quantitatifs. D'autre part, s'agissant des inventaires, ils doivent être pris en compte dans l'élaboration des planifications selon la jurisprudence. Comme ils ne sont pas d'application directe dans la procédure de permis de construire, il est important et proportionné d'adopter une zone réservée dans les secteurs devant être protégés en raison de ces inventaires, afin que ceux-ci puissent être pris en compte dans la planification.

Encore une fois, la Commune sait que, dans le cadre de l'élaboration de la planification, une pesée des intérêts détaillée devra être effectuée pour tenir compte de tous les critères utiles, allant de la densification à la protection des sites et du paysage. En attendant, pour sauvegarder la préservation de ces objectifs, une zone réservée est nécessaire où la délivrance de permis, selon la réglementation en vigueur, pourrait leur porter atteinte, d'où l'instauration d'une zone réservée dans ces secteurs.

14 et 15. Les opposants réservent leurs droits pour la suite de la procédure, y compris dans le cas d'une expropriation matérielle.

Réponse :

L'on prend acte des réserves des opposants, dont les droits à réclamer une indemnité selon la loi sur l'expropriation sont réservés. Quant à l'audition des opposants, elle a eu lieu le 19.02.2020.

4 opposition similaires :

Bellwald Philippe, Hess Bellwald Kathryn, Graff Ingela, Graff Patrick,

1. Les opposants font valoir que le nom de la zone réservée « Centre-ville » ne correspond pas en fait à la définition de ce secteur, puisqu'une partie des parcelles de ce centre en est exclue, ce qui serait arbitraire.

Réponse :

Il est exact que toutes les parcelles du centre-ville ne sont pas colloquées en zone réservée, ce qui n'est nullement arbitraire. En effet, la zone réservée, compte tenu du principe de la proportionnalité, doit être limitée à ce qui est nécessaire pour préserver les objectifs urbanistiques de la commune, tels qu'ils seront concrétisés dans le futur plan d'affectation. Comme expliqué ci-dessous sous chiffre 2, il est dès lors légitime d'exclure de la zone réservée les parcelles pour lesquelles il n'y a pas de risque de permis pouvant entraver la réalisation de ces objectifs urbanistiques.

2. Les opposants remettent en cause les chiffres et l'ampleur du surdimensionnement de la Commune et donc la nécessité de la zone réservée et de son périmètre au regard de l'ensemble de la Commune et des permis délivrés.

Réponse :

C'est la 4^{ème} révision du plan directeur cantonal qui a introduit une limite de croissance non plus seulement pour les régions périphériques mais également pour les centres. Il en résulte que la Commune a un potentiel de croissance limité avec les autres communes de l'agglomération. Pour déterminer l'adéquation des zones à bâtir par rapport à ce potentiel, il faut le comparer avec le bilan des réserves, constitué par la capacité des terrains légalisés ou à légaliser selon des procédures en cours. Selon le calcul effectué, validé par le canton, le potentiel de terrains légalisés avec les projets en cours de légalisation permet un nombre d'habitants excédentaires par rapport au potentiel attribué, d'où la nécessité de redimensionner les zones à bâtir de la Commune. Pour permettre au planificateur communal d'opérer ce redimensionnement dans le cadre de l'établissement du PACom, il faut en conséquence geler les secteurs où la délivrance de permis en vertu de la réglementation en vigueur pourrait porter préjudice aux objectifs urbanistiques de la Commune, que ce soit d'une part la redéfinition des droits à bâtir (pour se conformer à la LAT et au plan directeur cantonal) mais également la protection des sites et des paysages selon les inventaires établis.

Le périmètre de la zone réservée a été déterminé en conséquence, soit précisément les secteurs où il est nécessaire de geler les demandes de permis, soit parce qu'il y aura une redéfinition des droits à bâtir (secteur C) soit en raison des motifs de protection précités (types A et B). En revanche, lorsque des secteurs sont déjà non constructibles, ou entièrement bâtis ou s'il s'agit de planifications spéciales en accord avec les objectifs urbanistiques, un gel n'est pas nécessaire et serait contraire au principe de la proportionnalité, qui impose de ne prendre que les mesures nécessaires par rapport aux objectifs visés. C'est la raison pour laquelle le périmètre de la zone réservée a ainsi été défini, avec ses trois types en fonction des objectifs visés, sur la base des critères annoncés. De cette façon, la Commune pourra réviser sa planification et déterminer après une analyse détaillée au sein de la zone réservée les possibilités de bâtir qui pourront être conservées.

3. Les opposants font valoir l'absence d'indications sur les permis de construire délivrés et les logements réalisés ou en cours de réalisation depuis le 31 décembre 2017, ce qui ne permettrait pas une vision actuelle de la capacité d'accueil et de la nécessité en conséquence du redimensionnement.

Réponse :

Il y a lieu de préciser que seule la délivrance du permis d'habiter fait évoluer le bilan, la délivrance d'un permis de construire n'ayant pas en soi d'impact, puisqu'elle ne correspond pas à l'arrivée de nouveaux habitants, certains permis n'étant au demeurant pas utilisés. Il faut d'autre part bien s'arrêter à une date pour l'évolution, étant donné l'impossibilité d'actualiser chaque jour les chiffres pour la détermination des mesures à prendre. Enfin, il a été tenu compte approximativement de l'accroissement d'habitants depuis le 31 décembre 2017 par la rubrique des projets en cours.

4. Les opposants s'interrogent sur la rubrique « *Projet en cours – mesures non engagées* ».

Réponse :

Comme indiqué plus haut et comme relevé d'ailleurs par les opposants, il a fallu anticiper sur les nouveaux habitants qui pourront être accueillis en fonction des plans spéciaux à légaliser, puisqu'ils viendront s'ajouter aux habitants actuels et qu'il y a lieu d'en tenir compte par rapport aux objectifs à respecter. Quoi qu'il en soit, il s'agit là de chiffres établis en vue de la zone réservée, soit un blocage temporaire ne préjugant pas du futur statut du sol, qui sera déterminé après actualisation des données.

5. Les opposants se plaignent d'arbitraire du fait que leur parcelle est colloquée en zone réservée.

Réponse :

Ainsi que le montre le plan de la zone réservée, les parcelles dans la même situation que celle des opposants ont également été intégrées à cette zone, de façon à permettre pour tout le secteur la redéfinition des droits à bâtir, en évitant ainsi que des permis ne doivent être délivrés pour des constructions ne répondant pas aux objectifs de la redéfinition des droits à bâtir, qui est nécessaire pour le secteur dont les règles d'aménagement obsolètes doivent être adaptées au contingence de la LAT et du plan directeur cantonal.

6. Les opposants se plaignent de l'impact du gel de la zone réservée sur leur bien-fonds et de l'incertitude en résultant.

Réponse :

L'on rappelle à cet égard le caractère temporaire de la zone réservée, qui ne préjuge pas du sort définitif des parcelles. La Commune s'efforcera d'adopter une nouvelle planification générale dans les meilleurs délais permettant à chacun de connaître l'affectation de son fonds. En ce qui concerne les impacts financiers, cette question et celle du dédommagement éventuel dû aux collocations prévues par le planificateur ne relèvent pas de cette procédure, mais le cas échéant d'une procédure ultérieure devant les tribunaux ADMINISTRATIFS, les droits des opposants étant à cet égard réservés. Enfin, par rapport à l'égalité de traitement, la Commune a veillé à utiliser des critères objectifs pour déterminer les secteurs concernés, soit ceux où il est nécessaire de redéfinir les règles de la zone à bâtir au regard des objectifs de protection et des règles légales ainsi que des exigences du plan directeur cantonal.

Burki Serge et Brigitte

1. Les opposants critiquent la collocation de leur parcelle en zone réservée, qui les prive selon eux injustement de leurs possibilités de bâtir, au contraire d'autres parcelles à proximité.

Réponse :

Comme cela est expliqué dans le rapport 47 OAT, la zone réservée prévue comprend trois types, dont le type B destiné à préserver le patrimoine bâti. Il convient en effet que la future planification de la Commune définisse au regard de cette protection les possibilités de bâtir qui peuvent le cas échéant être concédées et qui doivent préserver ce patrimoine bâti. En

l'espèce, la parcelle des opposants comprend un bâtiment qui a obtenu la note 2 au recensement architectural et qui mérite ainsi protection. Cela justifie ainsi d'adopter une mesure temporaire de protection, le temps nécessaire d'examiner par le détail le statut qui pourra être déterminé à titre pérenne. On relèvera au demeurant que la mesure temporaire de gel n'interdit pas tous les travaux, mais permet (cf. art. 3 du règlement de la zone réservée) la délivrance de permis pour des travaux qui ne portent pas atteinte à l'objectif de protection.

2. Les opposants font valoir des projets sur leur parcelle, rendus impossibles par la zone réservée.

Réponse :

Tout en rappelant que la zone réservée est temporaire, le temps nécessaire pour redéfinir dans un plan d'affectation les droits à bâtir, il faut également relever, comme indiqué plus haut, que tous les travaux ne sont pas prohibés, seuls ceux pouvant entraver la réalisation des objectifs urbanistiques à mettre en œuvre dans la planification étant gelés. L'on renvoie pour le surplus à l'art. 3 du règlement de la zone réservée.

3. Les opposants considèrent que leur terrain se situe dans un secteur destiné à être densifié, étant donné sa situation et son environnement, la nécessité de redimensionnement des zones à bâtir étant contestée au regard notamment du potentiel du développement de l'agglomération.

Réponse :

La nécessité de redimensionner la zone à bâtir communale résulte de la 4^{ème} révision du plan directeur cantonal, qui fixe des plafonds de croissance non plus seulement pour les régions périphériques, mais également pour les centres, d'où la nécessité de se conformer au potentiel attribué au sein de l'agglomération. Compte tenu du bilan des réserves de la Commune, ce redimensionnement s'impose donc. Pour qu'il soit possible, il est nécessaire de geler les secteurs dans lesquels l'absence de zones réservées pourrait entraîner la délivrance de permis contraire aux objectifs urbanistiques de protection et de redéfinition des droits à bâtir, au contraire des secteurs où cela n'est pas nécessaire, car ils sont déjà inconstructibles ou complètement bâtis. La zone réservée adoptée, ciblée en fonction de critères objectifs exposés dans le rapport 47 OAT, se justifie ainsi pour permettre de donner au planificateur la marge nécessaire dans le cadre de l'élaboration du PACom. C'est dans ce cadre que le statut définitif de la parcelle des opposants sera défini, en tenant compte à la fois des éléments mis en avant par ceux-ci et des objectifs de protection du bâtiment à protéger.

4. Les opposants considèrent que la mesure n'est pas conforme à l'art. 27 LAT étant donné les intentions affichées dans le rapport 47 OAT au regard du statut futur de la zone.

Réponse :

Il est exact que, conformément à l'art. 27 LAT, la zone réservée a un caractère temporaire et provisoire, ce qui est respecté par le projet. Les indications contenues dans

le rapport 47 OAT sur le statut futur de la zone n'ont pas de portée contraignante par rapport à ce statut. C'est dans le cadre de la procédure d'adoption du plan d'affectation que le statut définitif sera déterminé et que seront définis les droits à bâtir qui pourront être consacrés.

5. Les opposants font valoir un problème de coordination avec la planification directrice communale qui doit être révisée.

Réponse :

Le travail de révision du plan directeur communal avec les mandataires adjudicataires a débuté en février 2018. Une fois le projet avancé, deux ateliers participatifs ont eu lieu, en octobre 2018 pour le premier qui traitait du diagnostic de la ville, en février 2019 pour le deuxième qui traitait des sujets de centralités et de la densification. Dès lors, en octobre 2019, lors de la mise à l'enquête du projet de la zone réservée, la Municipalité avait déjà une idée du projet urbain développé. D'ailleurs, certains objectifs du PDCom sont illustrés dans le rapport 47 OAT (p. 16). La zone réservée a donc pour objet et pour but, conformément au système légal, d'empêcher tous les travaux qui entraveraient la réalisation de ces objectifs qui seront concrétisés dans la planification ultérieure. La mesure est ainsi justifiée tant dans son contenu que dans sa chronologie.

6. Les opposants invoquent les objectifs cités dans le rapport 47 OAT à propos du plan directeur communal en considérant qu'ils ne justifient pas la zone réservée sur leur parcelle.

Réponse :

Les critères pour justifier la zone réservée de type B figurent en page 23 du rapport 47 OAT, en stipulant bien que sont comprises dans cette zone les parcelles qui comprennent des bâtiments en notes 1, 2 et 3 ; c'est ce critère qui a été utilisé, les objectifs mentionnés en page 18 pour le futur plan directeur communal n'ayant pas la prétention d'être exhaustifs.

- 7 à 9. Les opposants font valoir l'évolution de la population en raison notamment du futur gymnase et de l'Hôpital de Rennaz.

Réponse :

Les critères pour fixer les objectifs de croissance ont été déterminés par la 4^{ème} révision du plan directeur cantonal, qui a tenu compte du développement de l'agglomération, admettant ainsi un taux de croissance plus élevé que pour d'autres secteurs. Selon l'évolution, les critères pourront être réactualisés, le plan directeur cantonal n'étant pas un outil figé.

Delarze Diserens Stéphanie et Diserens Serge

1. Les opposants s'en prennent tout d'abord en général à la zone réservée, dont ils considèrent qu'elle paraît être surdimensionnée au regard des objectifs de redimensionnement imposés à la Commune. Les opposants évoquent en particulier les chiffres du rapport 47 OAT faisant état d'une surcapacité de 1350 habitants tenant compte non seulement des réserves, mais également des projets en cours ou à légaliser.

Réponse :

Il convient tout d'abord de souligner que, comme cela est expliqué dans le rapport 47 OAT, l'objectif de la zone réservée n'est pas uniquement de réduire le surdimensionnement en zone à bâtir, mais également de redéfinir d'une façon générale les possibilités de bâtir dans les secteurs à préserver et ceux dont les règles sont inadaptées. C'est la raison pour laquelle la Commune a opté pour une zone réservée ciblée, en vertu des objectifs de protection et de redéfinition susmentionnés, afin d'éviter que, dans ces secteurs, la Commune se voit confrontée à des demandes de permis en vertu de la réglementation en vigueur et qu'elle ne pourrait refuser, ce qui mettrait la Commune devant le fait accompli et empêcherait le planificateur de déterminer librement les règles adaptées au site. Une telle justification n'existe pas pour des secteurs non constructibles ou entièrement bâtis, ou encore en présence de planifications spéciales existantes ou qui sont nécessaires puisque, dans ces hypothèses, la Commune garde la maîtrise des constructions qu'elle considère comme conformes aux objectifs urbanistiques de la ville. Il est donc légitime, par rapport à des secteurs – même non encore légalisés – mais où un plan spécial est nécessaire, de ne pas les intégrer dans la zone réservée et de les comptabiliser dans les réserves, puisqu'il s'agit de secteurs qui ne pourront être développés que dans le sens des objectifs poursuivis, sans risque de permis devant être délivrés en vertu d'une réglementation en vigueur obsolète.

En ce qui concerne l'adaptation des chiffres relatifs au surdimensionnement, ils ont dû être adaptés entre la version mise en ligne sur le site internet de la Commune (14.08.2019), et la version modifiée (11.09.2019). En effet, dans le calcul des réserves qui permet d'établir le surdimensionnement il a fallu tenir compte non seulement de tous les potentiels légalisés, mais également des plans spéciaux à légaliser qui font augmenter le bilan des réserves eu égard aux nouveaux habitants qu'ils permettent d'accueillir en conformité avec les objectifs urbanistiques de la Commune et de l'agglomération.

2. Les opposants s'interrogent sur la rubrique des projets en cours et mesures non engagées, faisant référence à 440 nouveaux habitants, ce qui porte ainsi le surdimensionnement à 1350.

Réponse :

Comme expliqué ci-dessus, les plans spéciaux à légaliser – sur lesquels la Commune a la maîtrise puisqu'ils doivent être approuvés, leur inclusion dans la zone réservée ne se justifiant ainsi pas. Toutefois, étant donné qu'ils vont amener un certain nombre de nouveaux habitants, ils doivent être comptabilisés pour que l'on en tienne compte dans le respect des objectifs du plan directeur cantonal.

3. Les opposants font également valoir le caractère inadapté de la zone réservée par rapport à leurs parcelles, au regard de leur situation centrale, de l'environnement bâti ou à bâtir et de la desserte en transports publics.

Réponse :

Il convient tout d'abord de rappeler que la zone réservée ne préjuge pas du sort définitif du terrain des opposants, sort qui sera déterminé lors de l'élaboration du PACom. Les

arguments avancés par les opposants tenant à la situation de leurs parcelles, leur environnement et la desserte en transports publics seront examinés alors en vertu du statut pérenne du terrain. En l'état, il faut constater que leurs terrains est situé dans la césure entre le quartier du Cloître et le centre, espace mentionné dans l'analyse des composantes du territoire du PDL Château. De plus, il est inscrit à l'inventaire ICOMOS et contient des ouvrages en note 2 au recensement architectural. A ce titre, il se justifie de geler ces terrains, afin d'éviter que la Commune se retrouve devant le fait accompli de permis devant être délivrés selon la réglementation en vigueur, ce qui ne permettrait plus au planificateur communal d'adopter librement le statut du sol au regard des objectifs urbanistiques pour le secteur.

4. Les opposants font valoir que la zone réservée doit s'inscrire dans une vision générale et globale, tenant compte des objectifs de développement.

Réponse :

Le travail du PDCom avec les mandataires adjudicataires a débuté en février 2018. Une fois le projet avancé, deux ateliers participatifs ont eu lieu, en octobre 2018 pour le premier qui traitait du diagnostic de la ville, en février 2019 pour le deuxième qui traitait des sujets de centralités et de la densification. Dès lors, en octobre 2019, lors de la mise à l'enquête du projet de la zone réservée, la Municipalité avait déjà une bonne idée du projet urbain à développer. D'ailleurs, certains objectifs du PDCom sont illustrés dans le rapport 47 OAT (p. 16). La zone réservée a donc pour objectif et pour but, conformément au système légal, d'empêcher les travaux qui entraveraient la réalisation de ces objectifs, qui seront concrétisés par les planifications ultérieures. La mesure est ainsi justifiée tant dans son contenu que dans sa chronologie.

Jaquerod Loïs et Axel

1. Les opposants s'interrogent tout d'abord sur la nécessité et l'ampleur du redimensionnement des zones à bâtir de la Commune, compte tenu de l'évolution des chiffres à ce sujet, avec l'accroissement de la surcapacité.

Réponse :

Les chiffres ont en effet dû être adaptés entre la version mise en ligne sur le site internet de la Commune (14.08.2019) et la version modifiée (11.09.2019), car, dans le calcul des réserves (qui permet d'établir le surdimensionnement par comparaison avec le potentiel de croissance de la Commune au regard de ce qui est attribué à l'agglomération par le plan directeur cantonal), il a fallu tenir compte non seulement de tous les potentiels légalisés, mais également des plans spéciaux à légaliser qui font augmenter le bilan des réserves eu égard aux nouveaux habitants qu'ils permettent d'accueillir en conformité avec les objectifs urbanistiques de la Commune et de l'agglomération. De plus, les dates de références de la population aiglonne au moment du bilan ont été changées (12.2016 à 12.2017) et les chiffres mis à jour.

2. Les opposants font valoir une inégalité de traitement entre les parcelles colloquées en zones A, respectivement B et C.

Réponse :

Il est exact que la réglementation des différents types de zone réservée, selon l'objectif urbanistique en cause, n'est pas identique. Cela ne constitue cependant pas une inégalité de traitement, mais un traitement adapté à chaque secteur en fonction de l'objectif urbanistique poursuivi (protection du paysage et des jardins, protection du patrimoine bâti ou mutation territoriale). En vertu du principe de la proportionnalité, doivent être prohibés uniquement les travaux qui entraveraient l'objectif urbanistique poursuivi. Or, comme cet objectif n'est pas le même pour les différents types de zone réservée, il est légitime que l'interdiction des travaux soit limitée en fonction de cet objectif, le degré d'interdiction n'étant ainsi pas identique selon l'objectif. Il n'y a donc pas inégalité de traitement, mais traitement différencié en fonction des objectifs qui ne sont pas les mêmes.

3. Les opposants font également valoir le caractère inadapté de la zone réservée par rapport à leur parcelle, au regard de sa situation centrale, de l'environnement bâti et de la desserte en transports publics.

Réponse :

Il convient tout d'abord de rappeler que la zone réservée ne préjuge pas du sort définitif du terrain, qui sera déterminé lors de l'élaboration du PACOM. Les arguments avancés par les opposants tenant à la situation de leur parcelle, son environnement et la desserte en transports seront examinés alors en vue du statut pérenne du terrain. En l'état, il faut constater que ce terrain est situé dans la césure entre le quartier du Cloître et le centre, espace mentionné dans l'analyse des composantes du territoire du PDL Château. De plus, il comporte un ouvrage en note 2 au recensement architectural. A ce titre, il se justifie de geler le terrain, afin d'éviter que la Commune se retrouve devant le fait accompli de permis devant être délivrés selon la réglementation en vigueur, ce qui ne permettrait plus au planificateur communal d'adopter librement le statut du terrain au regard des objectifs urbanistiques pour le secteur.

4. Les opposants déplorent que le classement ait été effectué uniquement selon le critère de l'utilisation du sol.

Réponse :

La collocation en zone réservée, de types A, B et C ne s'est pas faite que sous l'angle d'un seul critère. Dans le rapport 47 OAT, il est explicité en pages 22 à 24 les critères objectifs qui ont été utilisés pour décider de la collocation ; ces critères se réfèrent en particulier aux inventaires ISOS et ICOMOS.

Martin Philippe

1. L'opposant s'oppose à la dénomination « centre-ville » pour la zone réservée.

Réponse :

Il s'agit uniquement d'une question terminologique, pour situer l'espace central de la zone.

2. L'opposant demande que les parcelles 1104, 1105, 1106, 1111 et 1112 soient comprises dans la zone réservée.

Réponse :

Dès lors que le sort de ces parcelles sera déterminé par un plan d'affectation cantonal (PAC), leur inclusion dans la zone réservée ne se justifie pas, car il n'y a pas le risque de permis de construire devant être délivrés contrairement aux objectifs urbanistiques poursuivis, puisque les droits à bâtir et donc permis pouvant être délivrés le cas échéant dans ce secteur de zone d'utilité publique seront définis dans le cadre du PAC.

3. L'opposant s'oppose à une prolongation de trois ans de la zone réservée.

Réponse :

La prolongation de trois ans ne sera utilisée que si cela est nécessaire, soit si le nouveau PACom n'est pas encore en vigueur. La Municipalité entend toutefois s'efforcer d'éviter de devoir utiliser cette prolongation.

4. L'opposant n'est pas d'accord avec « les limites de construction ».

Réponse :

Aucune limite de construction n'est intégrée dans ce plan de la zone réservée.

Pro Natura

L'opposante conteste le fait que les parcelles n° 1104 et 1111 ne soient pas comprises dans la zone réservée, alors qu'elles comprennent des prairies à protéger.

Réponse :

Dès lors que le sort de ces parcelles sera déterminé par un Plan d'Affectation Cantonal (PAC), leur inclusion dans la zone réservée ne se justifie pas, car il n'y a pas le risque de permis à construire devant être délivrés contrairement aux objectifs urbanistiques poursuivis, puisque les droits à bâtir et donc permis pouvant le cas échéant être délivrés dans ce secteur de zone d'utilité publique seront définis dans le cadre de ce PAC.

Me A. Reil, Sedlex Avocats, pour M. Maurice Passello

Après avoir rappelé le contexte légal de la zone réservée le concernant et le fait que, en l'espèce, s'agissant de la zone C, la zone réservée ne serait pas justifiée par le surdimensionnement de la Commune, l'opposant estime que la zone réservée, qui serait motivée selon lui par la volonté d'éviter la construction d'une villa afin de permettre une meilleure densification, serait injustifiée et disproportionnée, au regard notamment des autres villas construites et existantes sur les parcelles avoisinantes.

Réponse :

L'opposant se méprend quelque peu sur le sens et la portée de la zone réservée type C : il est vrai que cette zone réservée a été prévue, car les parcelles en question disposent d'un statut du sol qui doit être revu avec de nouvelles règles adaptées aux conceptions actuelles d'aménagement du territoire. Il n'est toutefois nullement acquis que les nouvelles règles augmenteront les possibilités de bâtir. Il s'agit de redéfinir sur l'ensemble du secteur les

règles applicables sans préjudice des choix qui seront effectués par le planificateur. Il faut noter également qu'il s'agit d'une mesure temporaire qui n'est pas destinée à durer et qui porte, comme l'admet l'opposant, sur tout le secteur concerné qu'il soit bâti ou non, car les règles doivent être revues également pour les parcelles déjà occupées par les bâtiments parfois anciens qui pourraient être remplacés et dont la Commune entend que ce remplacement se fasse le cas échéant selon les nouvelles règles qui seront édictées.

En ce qui concerne la proportionnalité et le caractère temporaire de la mesure, il faut relever que seuls les travaux entravant l'objectif urbanistique souhaité sont prohibés, de façon à éviter que de nouvelles constructions ne mettent la Commune devant le fait accompli, les modifications de règles voulues restant lettre morte.

Schweizer Paul

L'opposant se plaint de ne pouvoir mener son projet de construction à bien, compte tenu de la zone réservée.

Réponse :

Il y a lieu de rappeler que la zone réservée est une mesure temporaire qui ne préjuge pas de la future collocation de la parcelle. En l'espèce, la zone réservée sur la parcelle de l'opposant est justifiée par la nécessité d'adapter le statut du sol à la mutation territoriale et aux exigences de la LAT et du plan directeur cantonal ; il faut pour cela éviter que la Commune n'ait à délivrer des permis de construire conformes à la réglementation en vigueur qui la mettrait devant le fait accompli et qui empêcherait la réalisation des objectifs urbanistiques poursuivis, objectifs qui seront concrétisés dans la nouvelle planification générale.

Waldvogel & Fils SA, M. Eric Jean Waldvogel

L'opposant émet une remarque dans laquelle il mentionne sa volonté de garder les droits à bâtir existants sur sa parcelle.

Réponse :

La zone réservée ne fixe pas les droits à bâtir. C'est le PACom qui se chargera de cette mission.

7. ELEMENTS DE COMPARAISON

C'est la troisième zone réservée que la commune dépose. Les deux premières « En Martinet » et « Route de Lausanne » étaient de petite taille. La procédure est donc connue et similaire.

8. DEVELOPPEMENT DURABLE

La zone réservée n'est pas assimilable à un nouveau plan d'affectation, elle n'a donc pas à répondre aux normes de développement durable.

9. INCIDENCES FINANCIERES

Le projet de zone réservée « Route de Lausanne » a été réalisé en quasi-intégralité par le service Patrimoine Bâti et Environnement Urbain de la commune d'Aigle. Seul le mandat du géomètre pour la réalisation du plan a été donné à l'extérieur.

Il se monte à CHF 14'431,80 .- TTC et a été prélevé sur le budget des honoraires divers.

10. CONCLUSION

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° 2021 - 22 du lundi 19 juillet 2021
- 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

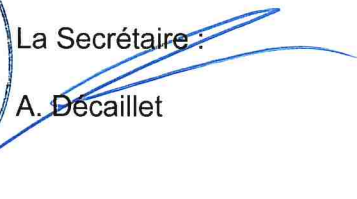
DECIDE

1. d'adopter le plan et le règlement de la zone réservée « Centre-ville » tels que mis à l'enquête du 2 octobre 2019 au 31 octobre 2019
2. d'approuver les réponses proposées et de lever les oppositions
3. de demander à la Municipalité de faire suivre la procédure du dossier

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :  G. Devaud



La Secrétaire :  A. Decaillet

Municipal délégué : G. Devaud, Syndic

Liste des Annexes :

1. Plan et règlement de la zone réservée
2. Inventaire ISOS
3. Inventaire ICOMOS (jardins historiques)
4. PDL Château
5. Recensement architectural et ensembles d'intérêt
6. Secteurs en cours de mutation territoriale
7. PV des séances de conciliation