

Prolongation de la zone réservée

Commune d'Aigle Secteur « En Martinet »



Rapport selon art. 47 OAT

Version du 24 janvier 2023



TABLE DES MATIERES

1.	CONTEXTE	4
1.1	Plan de zone en vigueur	5
1.2	Plan directeur localisé	6
1.3	Etudes de variantes de tracés - TPC	8
1.4	Contenu du dossier	9
1.5	Déroulement des études	9
2.	JUSTIFICATION DU PROJET	10
3.	CONFORMITÉ	10
4.	CONCLUSION	11
5.	PROLONGATION DE LA ZONE RESERVEE	11

Auteurs :

Roland Broquet
François Derouwaux

Directeur
Chef de projet

Géographe dipl., urbaniste FSU, Reg A
Architecte EPFL, Reg A

Cependant, le secteur « En Martinet » est soumis à des instruments de planification donnant des indications contradictoires. En effet, selon le plan des zones en vigueur et le plan directeur localisé « Le Château et ses abords », les objectifs de densifications divergent. De plus, les études des Transports Publics du Chablais (TPC) qui sont en cours pour modifier le tracé de la voie ferrée dans ce secteur pourraient entrer en conflit avec les deux documents précités.

Dans ce contexte, la Municipalité peut difficilement accorder des permis de construire dans ce secteur pour de nouvelles constructions, elle souhaite donc mettre en place une zone réservée afin de permettre la finalisation de l'étude des TPC. Une fois qu'une variante aura été retenue et approuvée par la commune et le canton, un PPA prenant en considération les nouveaux besoins de la commune et des TPC pourra être élaboré pour permettre un développement harmonieux de ce secteur.

1.1 PLAN DE ZONE EN VIGUEUR

Le plan de zone en vigueur datant de 1961 affecte la totalité du secteur « En Martinet » à la zone « ordre contigu, 2 étages sur rez ». Aucune révision partielle concernant ce secteur n'a été mise en œuvre à ce jour. Si l'on s'en tient uniquement au règlement en vigueur, la totalité du secteur pourrait ainsi être construite.

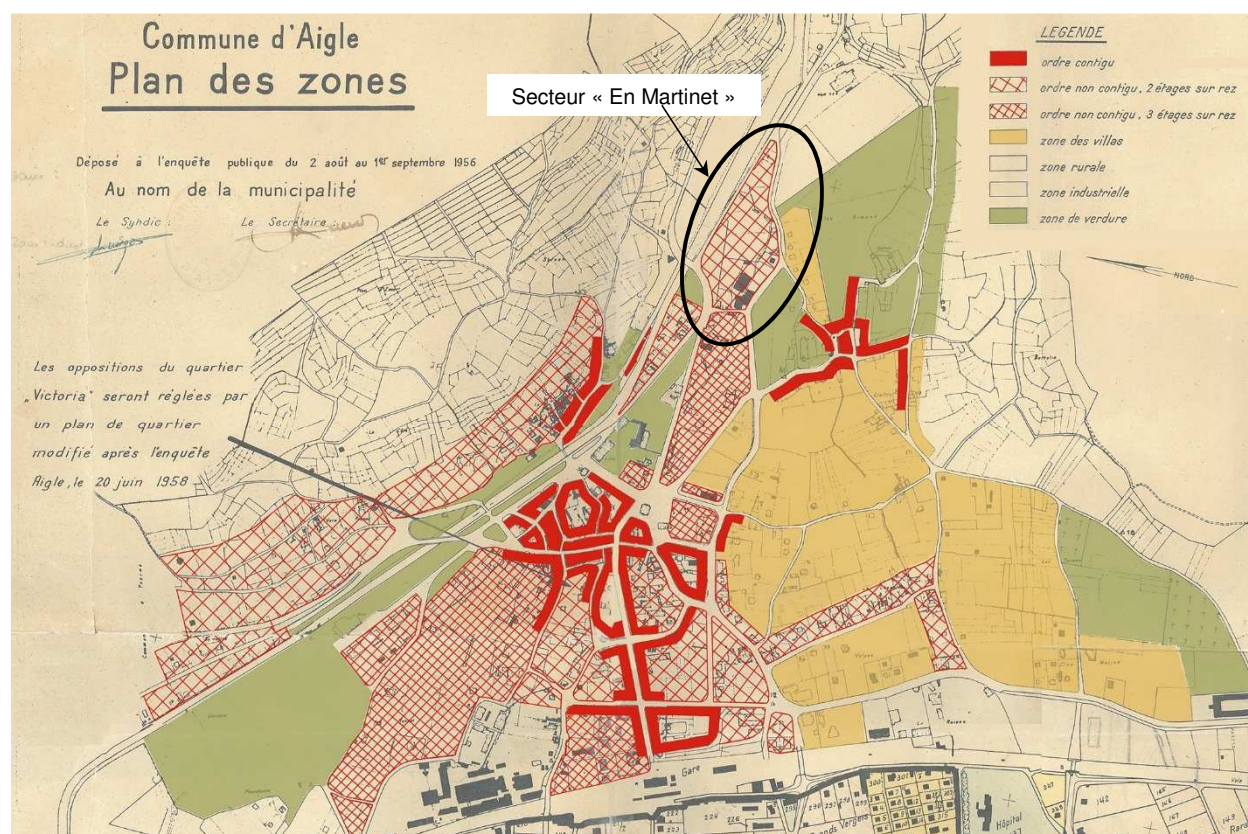


Figure 3 : Plan des zones en vigueur.

1.2 PLAN DIRECTEUR LOCALISÉ

Le plan directeur localisé « Le Château et ses abords » (PDL) a été approuvé par le Conseil d'Etat le 1^{er} décembre 2004. Il indique qu'une grande partie des surfaces actuellement cultivées en vigne doit être maintenue en paysage viticole, ce qui est contradictoire avec le plan de zone en vigueur. Ce PDL correspond aux objectifs actuels de la commune qui souhaite notamment conserver l'écrin de vignes autour du château ainsi que certaines vues sur ce dernier.



Figure 4 : Vue du secteur « En Martinet » depuis le chemin de l'Ecluse.

ESPACES PUBLICS

- == Préserver la typologie de l'espace public bordé de murs de vigne.
- ■ ■ Utiliser les accès existants (accès indicatif)

ESPACES BATIS

- Périmètre indicatif de l'espace à aménager
- Champ d'évolution des constructions non contiguës
- Assurer la transparence visuelle des échappées transversales entre les territoires viticoles, éviter les grands développements de façades.

ESPACES NON BATIS

- Organiser les accès, cours, parking, etc.
- Privilégier au maximum la présence de la vigne dans les aménagements extérieurs privés.
- Paysage viticole

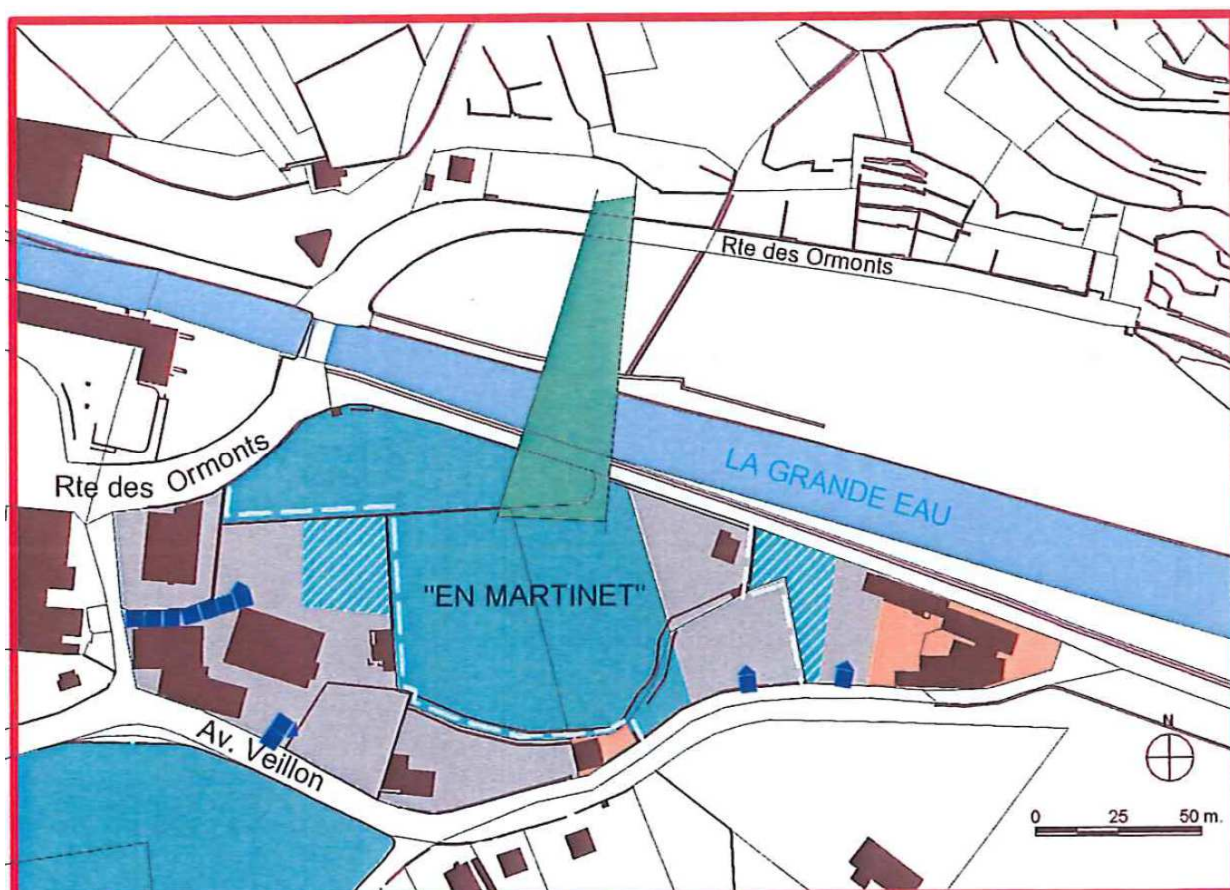


Figure 5 : Extrait du PDL « Le Château et ses abords », concept sectoriel d'aménagement, secteur n°4 « En Martinet ».

1.3 ETUDES DE VARIANTES DE TRACÉS - TPC

La commune d'Aigle et les TPC collaborent dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau concept de circulation. Ainsi, des variantes de tracé des lignes ferroviaires Aigle-Leysin (AL) et Aigle - Le Sepey – Les Diablerets (ASL) sont en cours d'étude afin de concilier l'augmentation de la cadence des trains et la qualité de la desserte tout en limitant les nuisances en termes de bruit et de trafic au cœur de la localité.

Selon la variante qui sera choisie, certaines parcelles du secteur « En Martinet » pourraient devenir inconstructibles et certains bâtiments existants pourraient être démolis.

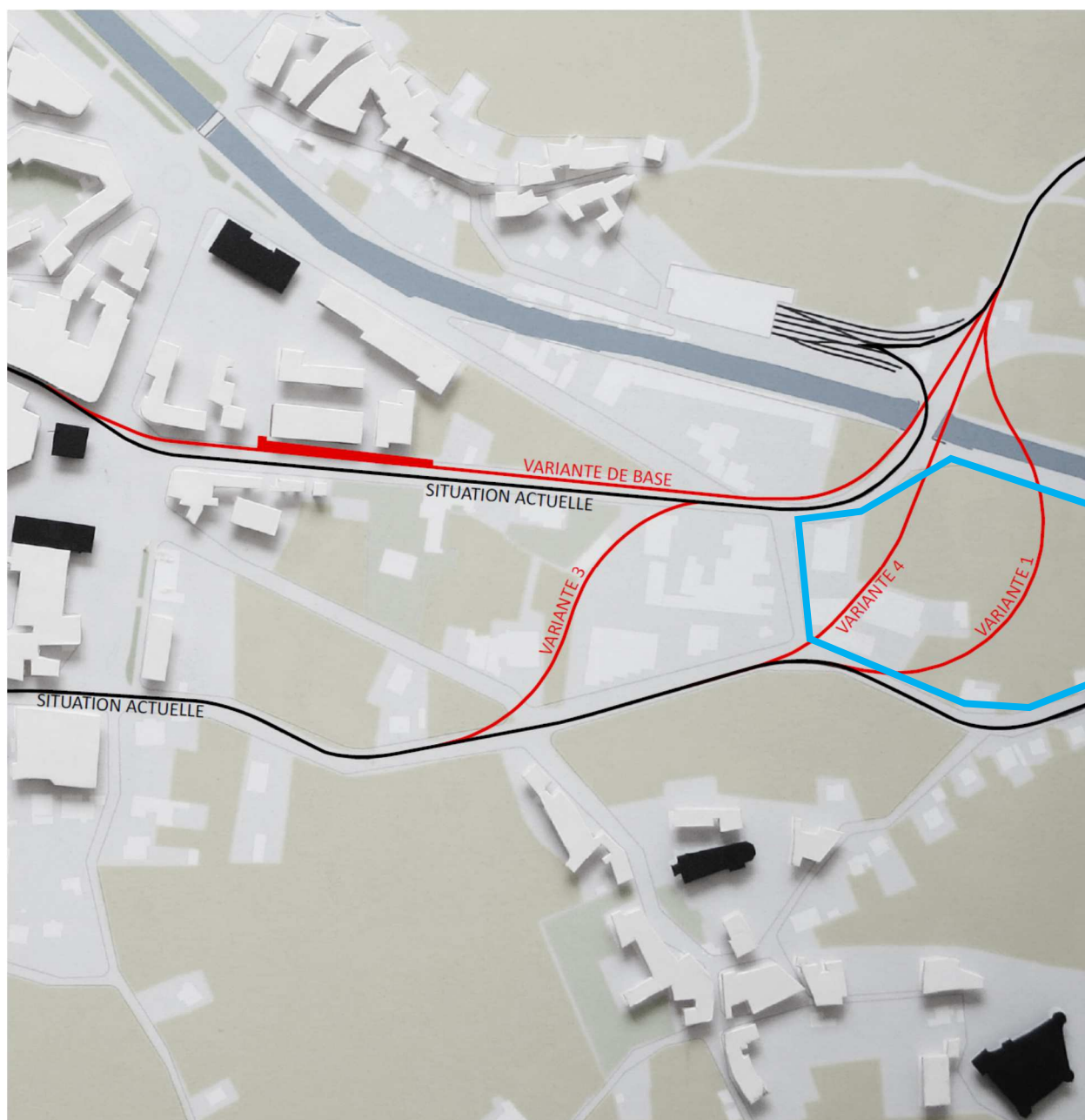


Figure 6 : Extrait du plan des variantes de tracé étudiées à ce jour par les TPC pour l'assainissement des lignes AL et ASD.

(Source : Geste, TPC et Commune d'Aigle)

1.4 CONTENU DU DOSSIER

Le présent dossier pour la mise en place d'une zone réservée est composé des éléments suivants :

- Un plan indiquant la zone réservée, échelle 1 :1'000
- Le règlement
- Le présent rapport d'aménagement selon art. 47 OAT

1.5 DÉROULEMENT DES ÉTUDES

Par son courrier du 26 avril 2017, la Municipalité d'Aigle a mandaté le bureau RWB Hydroconcept Sàrl pour la mise en place d'une zone réservée.

Au préalable, un projet de PPA a été développé par ce même bureau à la demande de la Municipalité. Deux présentations aux propriétaires ont eu lieu. La première, le 19 mai 2016, avait pour but d'annoncer le démarrage de l'étude et de présenter les données de base à prendre en compte (PDL, ISOS, LAT, etc.). La seconde présentation qui a eu lieu le 27 octobre 2016 exposait aux propriétaires le plan, les coupes et le règlement provisoires du PPA. Quelques ajustements du règlement ont été effectués suite à certaines remarques que des participants avaient transmises par écrit à la Municipalité. Le PPA a été envoyé au SDT en examen préalable le 15 février 2017.

Cependant, suite au courrier du SDT du 16 mars 2017, ce projet de PPA a été mis en suspend du fait que les études en cours pour le tracé de la voie ferrée des TPC influenceront radicalement la configuration du secteur. Dans ce contexte, le SDT a recommandé à la commune de mettre la totalité du secteur en zone réservée. Cette opération a pour but d'empêcher toute nouvelle construction afin d'éviter d'éventuels conflits avec le futur tracé ferroviaire. La Municipalité a ainsi décidé de suivre cette recommandation.

2. JUSTIFICATION DU PROJET

On constate que le plan de zone en vigueur ne répond plus aux exigences actuelles en termes d'aménagement du territoire. La commune d'Aigle a en effet développé un PDL qui intègre des objectifs paysagers qui préconisent le maintien de certaines surfaces viticoles dans le secteur. De plus, les études en cours pour la modification du tracé ferroviaire des lignes AL et ASD pourraient transformer complètement la configuration du secteur. Cette situation incertaine justifie l'interdiction temporaire d'édifier de nouvelles constructions afin d'éviter d'une part que les vignes soient remplacées par des constructions, d'autre part que les études pour le futur tracé ferroviaire ne soit soumis à des contraintes supplémentaires.

La possibilité de mettre en zone réservée uniquement la partie ouest du secteur, directement touchée par les variantes de tracé de la voie ferrée, n'a pas été retenue. En effet, les incertitudes quant au futur tracé ainsi que les incidences sur le bâti telles que le bruit ou encore les distances liées à l'ORNI (ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant) sont encore mal connues.

Le règlement de la présente zone réservée interdit toute nouvelle construction dans l'ensemble du périmètre. En revanche, afin de maintenir un minimum de flexibilité pour les propriétaires, des transformations sont autorisées à conditions qu'elles s'inscrivent à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante, même si la surface utile est augmentée ou si l'affectation des locaux est modifiée. La Municipalité se réserve néanmoins la possibilité d'exiger une convention préalable de précarité avec le propriétaire, par laquelle celui-ci s'engage à renoncer, en cas d'expropriation, à réclamer une plus-value résultant des travaux.

3. CONFORMITÉ

Selon l'article 46 LATC, la commune peut établir une zone réservée pour une durée de cinq ans pouvant être prolongée de trois ans lorsque la sauvegarde des buts régissant l'aménagement du territoire l'exige. En ce sens, le présent projet de zone réservée a pour but de permettre une réorganisation réfléchie du réseau ferroviaire dans ce secteur. Une fois que le tracé du réseau ferroviaire sera défini, l'élaboration d'un PPA ou alors la révision prochainement prévue du PGA permettra un développement du secteur qui respecte les objectifs communaux, notamment ceux définis par le PDL « Le Château et ses abords ».

Par ailleurs, en appliquant la zone réservée à l'ensemble du secteur « En Martinet » plutôt qu'à la seule partie ouest concernée par l'étude des TPC, le projet respecte le principe d'égalité de traitement des propriétaires.

4. CONCLUSION

Le présent projet de zone réservée vise à laisser le temps nécessaire aux autorités communales et aux TPC de préciser le futur tracé ferroviaire des lignes AL et ASL. Ce projet ayant un impact sur le concept de circulation de l'ensemble du centre d'Aigle, les autorités souhaitent éviter de devoir traiter des demandes de permis de construire qui pourraient compromettre un concept de circulation cohérent et de qualité. Toutefois, une certaine souplesse est accordée aux propriétaires puisque les transformations des bâtiments existants restent autorisées sous certaines conditions.

Ainsi, le choix de la commune d'appliquer la zone réservée à l'ensemble du secteur « En Martinet » permet de garder la plus grande liberté possible pour ce projet ferroviaire. Une fois que le tracé sera défini, l'élaboration d'un PPA ou alors la révision globale du PGA -si celui-ci est à un stade suffisamment avancé- permettra un développement du secteur qui respecte les objectifs communaux, notamment ceux définis par le PDL « Le Château et ses abords ».

Conformément au chapitre précédent, nous pouvons conclure à la conformité des dispositions du projet de zone réservée avec les différents instruments de planification en vigueur.

5. PROLONGATION DE LA ZONE RESERVEE

Le projet de la zone réservée a été initialement élaboré afin de geler le secteur en vue du possible futur passage du train Aigle-Leysin. Le tracé de ce dernier a désormais été fixé par les TPC. La nécessité d'adapter l'affectation du secteur aux besoins des TPC reste cependant d'actualité.

Le secteur "En Martinet" a été intégré directement dans le PACom actuellement à l'examen préalable à la place d'élaborer un plan d'affectation spécifiquement pour le secteur. Cette approche permet un gain de temps non négligeable. Ainsi, la zone réservée "En Martinet" sera levée dès la mise en vigueur du PACom ou au plus tard, à l'échéance de la prolongation de trois ans.

La présente enquête concerne uniquement la prolongation de la zone réservée "En Martinet" à savoir l'article 5 du règlement de la zone réservée.