



Aigle, le 16 septembre 2021

Au Conseil Communal d'Aigle

**Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis municipal n° 2021-22
du lundi 19 juillet 2021**

Relatif à la

L'ADOPTION DE LA ZONE RESERVEE CENTRE VILLE

Commission composée de :	Mesdames:	Anne Croset Marie-Dominique Genoud-Champeaux
	Messieurs :	Philippe Pasche (remplace M. P-A Schweizer, récusé) Samuel Obi Alexandre Favre Cyrille Zoller Stéphane Tille (1 ^{er} membre)
Délégué de la Municipalité :	M. Grégory Devaud	

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La Commission s'est réunie trois fois, les 16, 18 et 19 août 2021 à l'Hôtel de Ville en présence de M. le syndic Grégory Devaud pour toutes les séances et en présence de Mme Cynthia Roulin, M. Alexis Natermod et Martin Gauthier.

La Commission a, préalablement à ses travaux sur le fond, débattu de la question de la récusation (art. 37.3 et 53 Règlement du Conseil communal) des commissaires – et par extension des conseillers communaux - propriétaires de parcelles affectées par le projet de zone réservée. Le groupe PLR a spontanément et de sa propre initiative changé un de ses deux commissaires, lequel se trouvait être en lien de parenté avec un des recourant. Compte tenu du nombre de conseillers communaux directement ou indirectement concernés, la Commission suggère au Bureau du Conseil communal, au nom du devoir de la transparence et d'un bon sens pragmatique, d'envisager un vote à l'appel nominal.



1. Préambule

La mise en conformité avec les nouvelles directives fédérales et cantonales contraint notre commune 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.

Afin de sécuriser la mise en œuvre du projet PDCom et par conséquent du PGA (PAcom), la Municipalité a décidé de décréter une zone réservée selon l'article 46 de la LATC sur une partie de la ville.

2. Objectifs de la zone réservée

Les objectifs de la zone réservée sont :

1. Geler la constructibilité des parcelles dans l'attente du PGA (PAcom)
2. Protéger les territoires qui vont faire l'objet de profondes mutations territoriales, en attendant que leurs nouvelles règles à bâtir soient en vigueur.

Elle permet ainsi de stopper toutes constructions qui, sur la base des plans actuels, ne sont pas en adéquation avec le projet du PGA, qui est en cours d'élaboration.

Les constructions, où les règles actuelles ne concordent pas avec les règles futures, sont ainsi gelées pour une durée de 5 ans prolongeable de 3 ans, afin de préserver le patrimoine paysager et le patrimoine bâti.

La Règlementation actuelle reste applicable pour les parcelles encore constructibles.

3. Critères définis pour l'établissement de la zone réservée

Les critères suivants ont servi à l'établissement de la zone réservée :

- Préservation du patrimoine bâti, selon l'inventaire fédéral des sites ISOS, secteur A, sauvegarde de la substance
- Conservation des jardins historiques, selon le recensement cantonal ICOMOS
- Protection du territoire viticole selon le PDL Château et ses abords,
- Protection des bâtiments jugés dignes d'intérêt, selon le recensement architectural canton de Vaud et commune d'Aigle

4. Procédure suivie

La zone réservée suit la procédure prévue selon la LATC. Les 9 et 10 septembre 2019 des séances d'information pour les propriétaires des 852 parcelles concernées ont été réalisées. Un délai d'environ un mois, entre les séances d'information et la mise à l'enquête de la zone réservée, a permis aux propriétaires de finaliser les mises à l'enquêtes des projets déjà engagés. La mise à l'enquête publique a eu lieu du 2 octobre 2019 au 31 octobre 2019.

Le délai de 2 ans pour faire valider le plan sera échu au 31 octobre 2021.



5. Analyse

a) Périmètre de la zone réservée

La zone réservée couvre le périmètre de la ville et non pas uniquement le centre-ville comme mentionné dans l'intitulé de ce préavis. Le périmètre englobé est donc plus étendu que le périmètre compact défini dans le plan directeur cantonal.

Le périmètre « plaine/zone industrielle » n'est pas considéré dans le périmètre de la zone réservée étant donné qu'il n'existe, actuellement, aucune zone à bâtir de logements dans ce secteur, hormis la possible construction d'appartement de gardiennage.

Toutes les parcelles constructibles qui ont encore un potentiel d'accueil de nouveaux habitants et qui pourraient déroger à l'un des critères évoqués dans le préavis, se trouvent dans la zone réservée.

La Commission a relevé en bordure sud du chemin de Rochembord, ce qui lui apparaît être une rupture de systématique dans la méthodologie d'affectation à un type de zone réservée. Elle constate notamment que pour certaines parcelles, les surfaces adjacentes au chemin de Rochembord ne sont pas affectées en zone réservée, alors que le solde des mêmes parcelles l'est. Il peut exister une logique en regard du PDL « Le Château et ses abords » de 2004 ; mais considérant qu'aucun plan d'affectation n'a été élaboré depuis 2004, il aurait été judicieux d'inclure l'intégralité de ces parcelles dans la zone réservée (type A), le temps du développement du nouveau PGA. La Commission souhaite que la Municipalité fasse, le cas échéant, au moins usage des possibilités de l'art. 47 LATC (*« Plans en voie d'élaboration : 1 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. 2 L'autorité en charge du plan est tenue de le mettre à l'enquête publique dans les 14 mois qui suivent la décision de refus du permis de construire, puis d'adopter son projet dans les 12 mois suivant la fin de l'enquête publique. 3 Lorsque ces délais n'ont pas été observés, le requérant peut renouveler sa demande de permis de construire. La municipalité doit alors statuer dans les 30 jours. »*).

b) Surdimensionnement de la zone à bâtir

La stratégie établie avec ChablaisAgglo, à la suite de la demande du Service du développement territorial (SDT), conclut que la surface en zone à bâtir de logements d'Aigle est surdimensionnée et doit être réduite dans une proportion équivalente à 1'350 habitants. La zone réservée engage une diminution d'environ 2'500 habitant. La zone réservée « gèle » donc plus de surface que nécessaire.

c) Lien entre Zone réservée et PGA (PACom)

Il n'existe pas de lien de direct entre la zone réservée et le futur PGA. Incontestablement, certains critères qui sont pris en compte pour définir la zone réservée seront aussi pris en compte pour le PGA, par exemple les jardins remarquables resteront également des jardins remarquables dans le PGA.

En conséquence, certaines parcelles qui ne sont pas en zone réservée actuellement, à l'issue du PGA, pourraient être sorties de la zone constructible ou, à l'inverse, des parcelles colloquées en zone réservée pourraient redevenir constructible.

d) Article 3 du règlement de la zone réservée

La commission a passé en revue les règles définies pour les zones de type A, B et C dans le règlement et n'a pas de remarque particulière à formuler.



6. Planning

Le plan de zone réservée est entré en force dès sa mise à l'enquête ; il entrera en vigueur après l'acceptation par le Conseil communal puis par le Canton. La décision du canton sera notifiée aux opposants et ouvrira ainsi les voies de droit.

La Fin de la zone réservée est prévue pour 2024, avec une extension possible jusqu'à 2027. Le PGA devrait être mis à l'enquête d'ici juin 2022. Il entrera en force à ce moment-là.

7. Revue des oppositions et propositions de réponses de la Municipalité

A l'issue de l'enquête publique, 34 oppositions et une remarque ont été enregistrées. À la suite des séances de conciliation, 6 opposants ont retiré leur opposition. Les 28 oppositions restantes ont été traitées par la Municipalité, avec l'aide de l'avocat de la commune.

En résumé, les 28 oppositions sont principalement focalisées sur les thèmes suivants :

1. Oppositions sur le périmètre, en particulier le secteur du Gymnase, qui souhaitent que ce projet soit inclus dans le périmètre de la zone réservée.
2. Inégalité de traitement.
3. Chronologie des démarches
4. Ampleur des contraintes.

Les oppositions ainsi que les réponses aux oppositions ont été revues par la commission. Bien que la commission soit consciente de l'impact important de l'application de la zone réservée sur certaines parcelles, elle considère, à la majorité, les réponses de la Municipalité acceptables, mais, au vu de la complexité juridique, elle ne peut pas se prononcer sur l'aspect juridique des réponses. Une commissaire les trouve parfois légères. Il est à noter que les discussions entre les opposants et la Municipalité continuent.

8. Rapport 47 OAT

Le rapport 47 OAT ne faisant pas partie des annexes du préavis, le rapport 47 OAT est mentionné dans la commission.

Au vu de son importance, la commission joint le rapport 47 OAT, à son rapport, en annexe.

9. Incidence financière

La commission relève qu'il y a une erreur dans le préavis, (page 24) « Incidences financières, point 9 » : il faut lire zone réservée « Centre-Ville » et non pas « Route de Lausanne ». Le montant reste inchangé. Une zone réservée n'engendre pas d'expropriation matérielle, à la différence du PGA.

a) Position de la Cofin :

La commission des finances se prononcera lors de la séance du conseil communal.



10. Conclusion

Les conclusions de ce rapport s'appliquent uniquement à la zone réservée de types A, B et C telles que définies dans le plan « zone réservée centre-ville » du 20 août 2019. Ainsi la commission ne statue pas sur les zones se trouvant hors des zones de types A, B et C. Elle ne se détermine pas sur l'extension possible de la zone réservée aux zones qui restent constructible.

En conclusion, la commission, à la majorité, à l'honneur de vous demander, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, 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 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

Pour la commission : Stéphane Tille

Annexe :

- Zone Réservée selon Rapport 47 OAT du 11.09.2019