COMMUNE D'AIGLE

SERVICE DU PATRIMOINE BÂTI ET DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN
Hôtel de Ville - Place du Marché 1 - CP 500 - 1860 Aigle

ZONE RÉSERVÉE "CENTRE-VILLE"

PLAN ET RÈGLEMENT

Echelle: 1/2'500	Format: 1050 x 820 mm	Date: 20'08'2019	Dess:

Auteur du plan : Commune d'Aigle, service du patrimoine bâti et de l'environnement urbain, division Urbanisme

Géomètre officiel : GEO SOLUTIONS Ingénieurs SA, Aigle

Approuvé par la Municipalité d'Aigle dans sa séance du .....

Le Syndic — La secrétaire
F. Borloz — A. Décaillet

Soumis à l'enquête publique du ..... au .....

Le Syndic — La secrétaire
F. Borloz — A. Décaillet

Adopté par le Conseil communal d'Aigle dans sa séance du .....

Le Président — La secrétaire
A. Favre — V. Deladoey

Approuvé préalablement par le Département compétent

Lausanne, le ..... — La Cheffe du département
J. de Quattro

Mise en vigueur le .....

REGLEMENT

Art. 1 - But

La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins conformément à la LAT.

Art. 2 - Périmètre

La zone réservée déploie ses effets sur les périmètres définis sur les plans, comprenant trois types de zones, A, B et C. Pour les parcelles situées à cheval sur la zone réservée et la zone non réservée, l'affectation des secteurs hors de la zone réservée se réfèrent à l'affectation en vigueur.

Art. 3 - Effets

Pour les trois types A, B et C de la zone réservée

- Les permis d'implantation délivrés par la Municipalité avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée peuvent faire l'objet de permis de construire postérieurement à cette mise à l'enquête, aux conditions prévues par l'art. 119 LATC.
- Les projets mis à l'enquête avant la mise à l'enquête de la zone réservée peuvent donner lieu à des permis de construire, respectivement d'implantation, conformément à la réglementation en vigueur avant la mise à l'enquête de la zone réservée.

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

Le périmètre de la zone réservée A est strictement inconstructible, à l'exception des bâtiments d'utilité publique.

- Les bâtiments existants peuvent être entretenus selon l'art. 80 al. 1 LATC. Les projets de transformations intérieures des constructions existantes sont autorisés à l'intérieur du volume bâti existant. Les projets sur des bâtiments en note 1, 2 et 3 sont faits par un architecte qualifié et inscrit au registre des mandataires.
- De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas, d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques, etc. Les constructions de moindre importance (art. 39 RLATC) sont autorisées dans le respect des normes en vigueur.
- Les bâtiments inclus dans la zone réservée A ne peuvent pas être démolis volontairement, à l'exception des dépendances.
- Les jardins historiques (ICOMOS) sont protégés dans leur structure et leur forme.
- Les espaces viticoles et de pré sont protégés. Les bâtiments liés à l'exploitation viticole sont autorisés.

Les projets sont soumis pour préavis aux services communaux et validés par la Municipalité.

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

Le périmètre de la zone réservée B est strictement inconstructible, à l'exception des bâtiments d'utilité publique.

- Les bâtiments existants peuvent être entretenus selon l'art. 80 al. 1 LATC. Les projets de transformations intérieures des constructions existantes sont autorisés à l'intérieur du volume bâti existant. Les projets sur des bâtiments en note 1, 2 et 3 sont faits par un architecte qualifié et inscrit au registre des mandataires.
- De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas, d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques, etc. Les constructions de moindre importance (art. 39 RLATC) sont autorisées dans le respect des normes en vigueur.
- Les bâtiments inclus dans la zone réservée B ne peuvent pas être démolis volontairement, à l'exception des dépendances.

Les projets sont soumis pour préavis aux services communaux et validés par la Municipalité.

Zone réservée Type C - liée à la mutation territoriale

Le périmètre de la zone réservée C est strictement inconstructible, pour les terrains non bâtis, à l'exception des bâtiments d'utilité publique.
Pour les terrains bâtis :

- Toute nouvelle construction est interdite
- Les constructions existantes peuvent être agrandies, dans le respect des normes en vigueur avant la zone réservée, si l'agrandissement ne crée pas de nouveau logement, et s'il n'excède pas 75 m2 et 25% de la SHab (surface habitable).
- Les constructions de moindre importance (art. 39 RLATC) sont autorisées, dans le respect des normes d'affectation en vigueur avant la zone réservée.
- Les aménagements extérieurs ainsi que les embellissements tels que pergolas, balcons, couverts sont autorisés, dans le respect des normes d'affectation en vigueur avant la zone réservée

Les projets sont soumis pour préavis aux services communaux et validés par la Municipalité.

Art. 4 - Mise en vigueur, durée et abrogation

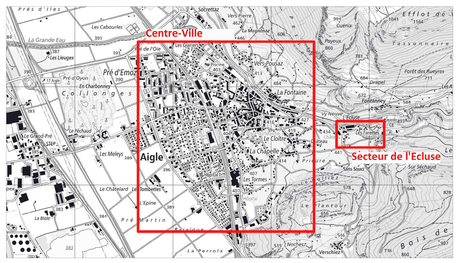
La zone réservée entre en vigueur selon les dispositions de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions, pour la durée de 5 ans prolongeable de 3 ans.

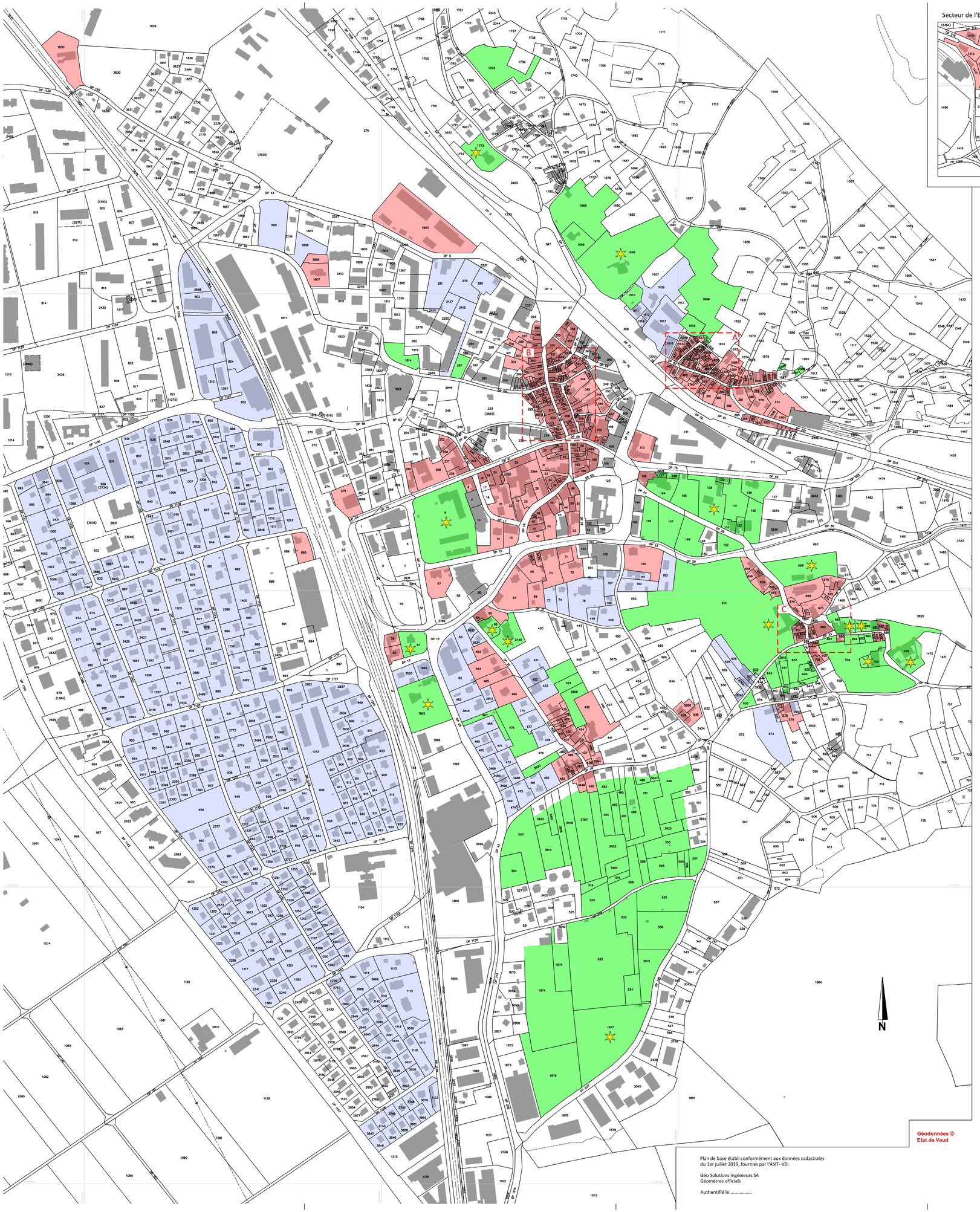
LÉGENDE

- Zone réservée Type A
- Zone réservée Type B
- Zone réservée Type C
- Parcelle à l'inventaire des jardins historiques (ICOMOS)

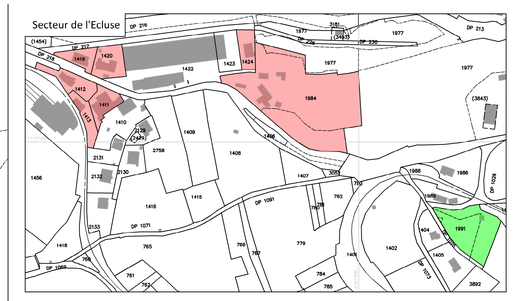
Situation générale

échelle: 1 /25'000

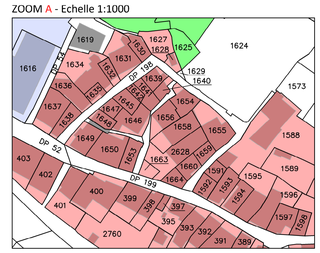




Secteur de l'Ecluse



ZOOM A - Echelle 1:1000



ZOOM B - Echelle 1:1000



ZOOM C - Echelle 1:1000



Géodonnées © Etat de Vaud

Plan de base établi conformément aux données cadastrales du 1er juillet 2019, fournies par l'ASIT- VD:

Géo Solutions Ingénieurs SA
Géomètres officiels

Authentifié le .....











COMMUNE D'AIGLE
Service du patrimoine bâti et de l'environnement urbain

Enquête publique no 2019-60 – Zone réservée Centre-ville

SEANCE DE CONCILIATION DU 19 FEVRIER 2020, MATIN

Représentants de la commune :

- M. Grégory Devaud, Municipal
- Me Jacques Haldy
- M. Martin Gauthier, délégué à l'urbanisme

8h00 : M. Philippe Bellwald, M. et Mme Patrick et Ingela Graff, Mme Kathryn Hess Bellwald (séance de conciliation enregistrée avec accord des parties pour la rédaction du présent PV)

Mme Graff est excusée.

Accueil et introduction de M. Devaud. Me Haldy rappelle les principaux éléments liés aux planifications supérieures, l'étude du PDCom et du PGA en cours et la nécessité d'une zone réservée en expliquant son élaboration.

- M. Bellwald demande quel est le taux de croissance d'Aigle.

  Il est répondu que le PDCn permet une croissance de 5'170 habitants dans le « territoire urbanisé » jusqu'en 2036 dans le cadre de Chablais Agglo. La croissance autorisée hors du « territoire urbanisé » est de 0.75%.

- M. Bellwald questionne la zone de type C par rapport aux types A et B.
  M. Devaud explique que les périmètres situés en type C n'ont pas de vocation d'assainissement du bilan de la zone à bâtir. L'objectif dans les périmètres de type C est une redéfinition des règles dans le PGA qui nécessite un gel de la constructibilité pour pouvoir être développé.
  Me Haldy explique l'ambiguïté de cette zone. Il est nécessaire de redéfinir les règles pour répondre à la LAT. On ne peut pas dire si les droits seront augmentés ou réduits. On sait qu'ils seront probablement différents.

- M. Bellwald pose la question du choix de la zone réservée ciblée en relation avec l'obsolescence des plans. Il relève que le choix du découpage n'est pas équitable.
  Me Haldy répond que ce choix a été fait en réalisant une pesée d'intérêts entre les deux options possibles pour la Commune d'Aigle à savoir : intégrer l'ensemble de la ville dans une zone réservée ou de faire un choix ciblé sur des secteurs problématiques.
  M. Devaud ajoute qu'une grande partie des secteurs exclus de la zone réservée sont en fait dans des situations saturées qui ne nécessitaient pas de gel de la constructibilité. Il cite en exemple l'ensemble du quartier de la Planchette.

- M. Bellwald parle du temps adoption LATC et du PDCn par rapport aux projets en construction actuellement. Il avance que les constructions actuelles péjorent le bilan.
  M. Devaud rappelle que les projets ayant un permis de construire précédant la mise à l'enquête de la zone réservée sont toujours d'actualité.
  Me Haldy précise que le critère cantonal pour passer du potentiel d'habitants à l'habitant réel est la délivrance du permis d'habiter. Cela signifie que les projets actuellement en construction ou en future construction ne rentrent pas dans le bilan de zone à bâtir car ils n'ont pas encore reçu leur permis d'habiter. L'interdiction de la délivrance de permis de construire est effective depuis la mise à l'enquête de la zone réservée.

- M. Graff demande pourquoi les documents demandés dans un courrier n'ont pas été transmis aux opposants.
  Me Haldy explique que dans le cadre d'une procédure, la loi sur l'information n'est pas applicable. Les documents consultables dépendent de l'avancement de la procédure. Le préavis municipal avec les propositions de réponse aux opposants sera accessible dès qu'il sera transmis au conseil communal. A partir de ce moment, le conseil communal sera en charge du dossier et traitera les oppositions. Me Haldy, à la suite d'une demande de M. Graff, précise que la procédure est celle de la zone réservée qui a commencé lors de l'enquête publique du 2 octobre 2019.

- M. Graff a voté en faveur de la votation sur la LAT en 2013 et est sensible aux enjeux territoriaux. Il ne comprend cependant pas l'inégalité de traitement entre la probable densification de Novassalles et l'avenir incertain de sa parcelle pourtant en face.
  Me Haldy répond que c'est la difficulté que demande le Canton à savoir densifier les centres et limiter en même temps la croissance. Les communes doivent naviguer entre ces deux exigences et faire des choix urbanistiques pour les remplir. Me Haldy ajoute qu'il a déjà été dit par le Tribunal Fédéral que dans le domaine de l'aménagement du territoire il n'y a pas d'égalité de traitement absolue, chaque situation devant s'analyser pour elle-même, le grief d'inégalité de traitement étant assimilé au grief d'interdiction de l'arbitraire.

- M. Graff parle des indemnisations en cas de baisse de valeur (exemple de l'autoroute, on exproprie et on indemnise).
  Il est répondu qu'étant donné que la zone réservée ne gèle que temporairement la constructibilité des parcelles, les indemnités ne sont pas à considérer dans l'immédiat. Ces dernières ne seront donc possibles qu'à partir du moment où le PGA définira les droits à bâtir définitifs. Me Haldy précise la différence entre l'expropriation matérielle où le propriétaire conserve sa parcelle mais ne peut plus l'utiliser et l'expropriation formelle où l'état ou la commune devient propriétaire du terrain.
  M. Devaud explique la notion de disponibilité des terrains et des mesures non engagées dans le plan ChablaisAgglo.

- M. Bellwald parle de la présentation des données et souhaite un éclaircissement sur les mesures non engagées prises en compte dans les chiffres.
  Il est répondu que la commune a la maîtrise de la planification sur les secteurs des mesures non engagées. Il n'était donc pas nécessaire de les inclure dans la zone réservée. De plus sans les 440 habitants prévus dans les secteurs des mesures non engagées, il resterait environ 900 habitants excédentaires et la zone réservée serait toujours justifiée. Finalement, il est ajouté que le développement des trois sites stratégiques est souhaité par la commune.

  La séance est levée à 9 :15.

9h30 : Me Jacques Piller pour M. P. Sutz et Mme G. Guggisberg Stutz (séance de conciliation enregistrée avec accord des parties pour la rédaction du présent PV)

Accueil et introduction de M. Devaud. Me Haldy rappelle les principaux éléments liés aux planifications supérieures, l'étude du PDCom et du PGA en cours et la nécessité d'une zone réservée en expliquant son élaboration.

- Me Piller ne conteste pas le fait de créer une zone réservée, ni la note à l'inventaire du bâtiment. Il conteste cependant le fait que la parcelle soit dans la zone réservée alors qu'elle est constructible et située au centre-ville. Il cite aussi le projet Margencel en construction. Il prétend que le potentiel d'accueil de la parcelle est faible et ne changera que très peu le bilan. Il mentionne la demande de rachat d'une partie du terrain pour faire une piste cyclable sur la rue Margencel et pense qu'un compromis doit pouvoir être trouvé.
  Suite à la demande de Me Haldy sur l'existence de projets prévus, M. Stutz parle des demandes de construction d'un garage et d'un jardin d'hiver.
  Il est répondu que ces demandes ont été étudiées par les services communaux et que leur réalisation pourrait être autorisée dans le cadre de la zone réservée qui permet les constructions de moindre importance.

- M. Stutz demande pourquoi le PQ Margencel a été fait avec une forte densité alors que maintenant il faut limiter la croissance.
  Me Haldy répond que c'est la difficulté que demande le Canton à savoir densifier les centres et limiter en même temps la croissance. Les communes doivent naviguer entre ces deux exigences et faire des choix urbanistiques pour les remplir. Me Haldy ajoute qu'il a déjà été dit par le Tribunal Fédéral que dans le domaine de l'aménagement du territoire il n'y a pas d'égalité de traitement absolue, chaque situation devant s'analyser pour elle-même, le grief d'inégalité de traitement étant assimilé au grief d'interdiction de l'arbitraire.

- Me Piller revient sur l'argument que l'inclusion de la parcelle 57 dans la zone réservée ne se justifie pas.
  Il est répondu que toutes les parcelles abritant un bâtiment en note 2 ont été incluses dans la zone réservée.

- Me Piller confirme que si ces deux constructions sont autorisées, ses clients retireraient leur opposition.
  Me Haldy répond que la commune doit se pencher sur la demande afin d'estimer si la taille du garage (81m^2) peut être considérée comme une « construction de moindre importance ». Il indique qu'il n'y a pas de règle chiffrée mais une comparaison entre le nouveau volume et le volume existant. Me Haldy relève que l'opposition peut être retirée en tout temps.
  M. Devaud s'engage à donner une réponse rapide aux demandes faites au service.

- Me Piller reconnaît que la question de la négociation du rachat d'une partie de parcelle pour réaliser une piste cyclable sur la rue Margencel est séparée de cette procédure et n'a pas à être prise en compte dans les demandes liées à la levée de l'opposition.

  La séance est levée à 10 :00.

11h00 : Me. Jean Anex et M. François Anex (séance de conciliation enregistrée avec accord des parties pour la rédaction du présent PV)

Accueil et introduction de M. Devaud. Me Haldy rappelle les principaux éléments liés aux planifications supérieures, l'étude du PDCom et du PGA en cours et la nécessité d'une zone réservée en expliquant l'importance que cette dernière met sur le patrimoine bâti et paysager.

- Me. Anex commente le choix des 3 types de zone et le choix des parcelles. Il décrit la difficulté de bénéficier d'un site patrimonial. Il reconnaît l'inégalité de traitement de l'aménagement du territoire, mais se trouve maltraité par la zone réservée. Il relève que le dessin du périmètre urbanisé comprend la rive droite de la Grande-Eau et refuse que cette limite soit modifiée. Me. Anex explique que le critère décisif pour la densification devrait être la proximité des parcelles avec les sites de mobilité.

- M. F. Anex comprend la démarche et est sensible à la préservation du territoire. Il conteste toutefois la sélection des parcelles et parle de l'inégalité de traitement. Il conteste certains projets réalisés sur le coteau ou dans des bâtiments recensés dans le patrimoine ICOMOS.
  Me Haldy rappelle que ces inventaires ne peuvent pas être directement applicables dans le domaine des permis de construire mais doivent être pris en compte comme recommandation dans les nouvelles planifications.
  M. Devaud rappelle que ces projets pouvaient se faire avant la zone réservée mais que désormais, les demandes sont systématiquement refusées.

- Concernant le périmètre ISOS A, M. F. Anex questionne le choix d'avoir choisi d'intégrer à la zone réservée les périmètres en chiffre arabes (patrimoine bâti) et non les périmètres en chiffres romains (patrimoine naturel).
  Le recensement ISOS a été choisi pour le critère du patrimoine bâti. Les chiffres romains qui représentent le patrimoine naturel sont en grande partie composés de zones viticoles. Le choix pour la conservation du patrimoine naturel a été le recensement ICOMOS, l'identification des vignes urbaines en zones à bâtir, l'application du PDL Château et la protection des côteaux viticoles.

- Me Anex questionne la possibilité d'augmentation des surfaces dans le type C.
  Me Haldy répond que les zones réservées validées prévoient ce type de zones car il est considéré que l'autorisation d'agrandissement est simplement une limitation de l'interdiction. Les autorisations accordées ne doivent pas porter atteinte à l'objectif de la zone réservée à savoir bloquer la création de nouveaux logements. Cela ne donne pas de portée matérielle à la planification mais c'est une limitation d'interdiction.
  Me Anex relève cependant que les possibilités d'agrandissement péjorent l'assainissement du bilan de zone à bâtir de manière considérable.
  M. Devaud précise que l'agrandissement est autorisé mais la création de logements est proscrite.
  Me Anex estime que l'agrandissement d'un logement ou la création d'un nouveau logement d'un point de vue de l'aménagement du territoire n'a aucune différence.

- M. F. Anex mentionne la constructibilité de fragments de parcelles aux Tormes.
  M. Devaud explique qu'il s'agit d'une orientation déjà prise dans le plan directeur localisé « le Château et ses abords » en vigueur qui définit un certain nombre de parcelles qui peuvent être partiellement construites.

- M. F. Anex relève que certaines parcelles constructibles du côteau viticoles ne sont pas dans la zone réservée.

M. Devaud répond que les parcelles exclues ont soit un PC en vigueur soit la parcelle fait partie d'un PA en vigueur correspondant aux exigences actuelles.

- Me. Anex et M. F. Anex contestent certains éléments arbitraires du recensement ISOS et relèvent que leur patrimoine est pratiquement invisible depuis l'extérieur. Ils demandent un traitement particulier pour leurs parcelles qui sont selon eux particulières (notamment de par leur proximité avec la gare).
  Me Haldy confirme que ce recensement est établi sans implication des parties concernées. Il relève que c'est un point très intéressant à soulever sur le plan judiciaire. Le service se base sur ces documents car ces derniers sont considérés comme objectifs mais la remise en cause de l'inventaire est possible dans le cadre de la procédure judiciaire introduite par le propriétaire à l'occasion de l'affectation de sa parcelle.
  M. Devaud insiste sur le fait que le choix des parcelles de la zone réservée a été fait de manière la plus juste et impartiale possible.

- Me Anex mentionne l'enquête publique de M. Joss dont la légalité n'était pas conforme à la zone villa.
  M. Devaud relève que l'exemple n'est pas le bon étant donné que le permis de construire a été en l'occurrence refusé notamment pour ces raisons.

- M. F. Anex estime que si la protection des coteaux était très importante la Municipalité n'inciterait pas la construction de l'Espace Evénement des Glariers.
  M. Devaud répond qu'il s'agit d'une construction d'utilité publique et que son intégration sera une priorité.

- M. F. Anex relève que les critères doivent s'ajouter entre eux et que le plus contraignant doit être pris. Il cite pour exemple que si les vignes doivent être protégées, les zones de construction que le PDL Château autorise doivent être également supprimées.

- M. Devaud explique que l'étape de la zone réservée est inévitable mais qu'elle permet en outre d'entendre et de relever des éléments qui pourront peut-être être pris en compte dans le développement du PGA. Il ajoute par ailleurs qu'il arrive que le PGA puisse être d'actualité avant la mise en vigueur de la zone réservée.

- MM. Anex demandent une correction du plan pour le conseil communal.

La séance est levée à 12 :15.

Enquête publique no 2019-60 – Zone réservée Centre-ville

SEANCE DE CONCILIATION DU 19 FEVRIER 2020, APRES-MIDI

Représentants de la commune :

- M. Grégory Devaud, Municipal
- M. Martin Gauthier, délégué à l'urbanisme
- M. Alexis Nantermod, assistant urbaniste

13h30 : Oppositions Individuelles similaires, par les personnes suivantes : (séance de conciliation enregistrée avec accord des parties pour la rédaction du présent PV)

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

Accueil et introduction de M. Devaud. Il rappelle également les principaux éléments liés aux planifications supérieures, l'étude du PDCom et du PGA en cours et la nécessité d'une zone réservée en expliquant son élaboration.

- Il est relevé qu'il existe un paradoxe entre la nécessité de densifier le territoire et limiter la constructibilité. Les propriétaires ont besoin de connaître les règles du futur PGA afin d'éviter des pertes importantes des propriétés immobilières.
  M. Devaud répond que le service travaille le plus vite possible afin de développer le PGA et ainsi redéfinir les droits à bâtir de chaque parcelle. Entre deux, la Municipalité peut via des courriers aux potentiels vendeurs assurer la garantie de la constructibilité des parcelles en type C. Il précise que la densité actuelle n'est cependant pas garantie.
- Un problème lié à la taxe sur la thésaurisation est relevé.
  Il est expliqué que nouvelle loi doit garantir les terrains à bâtir et que si un terrain est disponible, il doit être bâti sans quoi il est en effet possible qu'une taxe de thésaurisation soit prélevée. M. Devaud ajoute que les choses sont quelque peu problématiques car il arrive que l'on doive densifier chez des gens qui ne veulent pas et vice versa. Il rappelle que la zone réservée ne met qu'une cloche temporaire afin de revenir avec de nouvelles règles et que ces éléments interviendront plus tard.

- Un membre de l'assemblée demande pourquoi la Municipalité n'a pas refusé les constructions de locatifs à outrance.
  M. Devaud explique que la Municipalité ne peut pas refuser des permis de construire qui respectent les règles antérieures à la zone réservée. Elle peut cependant entrer en négociation avec les propriétaires afin d'améliorer l'intégration des bâtiments dans le tissu bâti.

- Le périmètre de la zone réservée est questionné. Pourquoi toute la ville n'est pas dans la zone réservée ? Qu'est-ce qui se passe dans les secteurs en dehors de la zone réservée ?
  M. Devaud explique les principes des trois types de zones et explique que la zone réservée n'est pas nécessaire pour les secteurs dans lesquels la Municipalité garde la maîtrise (plan à approuver) ou dans les secteurs où l'absence de zone réservée ne porte pas préjudice au futur PPA (terrain déjà inconstructible ou absence de nouvelle possibilité de bâtir).
  Les bâtiments actuellement en construction dans le quartier de la Planchette datent d'un permis précédent à la zone réservée.

- Il est expliqué qu'il y a le sentiment que la commune a laissé le développement urbain se faire de manière anarchique et que les petits propriétaires trinquent aujourd'hui pour être en règle avec le Canton.
  M. Gauthier répond que pour l'instant il n'y a pas de droits à bâtir retirés étant donné que la zone réservée n'est qu'un gel temporaire de la situation. Il ajoute que les futures règles vont être modifiées mais qu'il est difficile de dire pour l'instant s'il y aura une augmentation ou une diminution des densités permises.
  M. Devaud explique que la loi d'application de la LAT de 2013 n'a été connue qu'à partir du 1er septembre 2018. La Municipalité n'était pas donc pas outillée pour freiner les autres projets. Récemment divers projets d'envergure ont été bloqué grâce aux outils donnés par cette loi.

- La question du plan de quartier de Novassalles est soulevée notamment par le fait qu'il s'agisse d'un projet public.
  M. Devaud répond qu'environ la moitié du secteur appartient à un privé mais qu'en l'occurrence, la Commune ne cherche pas à faire de promotion immobilière mais à développer des éléments d'utilité publique telle qu'un P+R.

- La hauteur des gabarits autorisés dans ce site stratégique est questionnée.

M. Gauthier explique que le Canton force une densification forte autour des gares. Le plan d'affectation est en cours de développement. Les hauteurs prévues dans cet endroit sont encore à définir mais il confirme que la densité sera plus importante que de la zone villa.

- Un membre conclut donc que les oppositions décisives possibles pourront être faites au moment de la mise à l'enquête du PGA.
  M. Gauthier répond qu'étant donné que ce sera le PGA qui fixera le futur de chaque parcelle, ce sera le moment de savoir quelle seront les règles finales. Une séance d'information sera organisée pour informer la population et les propriétaires aiglons. Il ajoute que la procédure sera évidemment ouverte aux oppositions.

- Discussions sur le Gymnase, ses accès et la nécessité de faire participer le voisinage aux discussions sur le PAC.

- Une question sur les zones verdures, la végétalisation des projets et des outils à disposition pour les encourager est posée.
  M. Gauthier explique que l'outil qui permettra la prise en compte des zones de verdure dans les projets sera le futur PGA qui pourra proposer des nouvelles règles telles qu'un indice de verdure minimum à respecter.

- Une critique sur les ateliers participatifs est faite. Ils auraient été organisés afin de donner bonne conscience aux autorités. Il a été clair lors des ateliers que les aiglons ne veulent pas d'augmentation de la population d'Aigle. Il y a une grosse attente sur l'équilibrage du PGA. Pour l'instant, l'interlocutrice estime que les éléments présentés par la Municipalité ne vont pas dans le sens des conclusions des ateliers participatifs.
  M. Gauthier explique que pour le moment aucun document (PDCom ou PGA) n'a été présenté et que l'anticipation de la prise en compte ou non des conclusions des ateliers participatifs ne peut être faite. Il explique que le PDCom aura des fiches axées sur une densification raisonnée et de qualité.
  M. Devaud ajoute que la zone réservée va pourtant dans le sens des ateliers participatifs en limitant drastiquement les possibilités de construction. Il termine en expliquant qu'il est important de comprendre que certains propriétaires désirent l'inverse et que tout le monde n'est pas toujours sur la longueur d'onde.

- Le nom de la zone réservée « centre-ville » est problématique car la zone villa n'est pas dans le centre-ville.
  M. Gauthier admet que le nom du plan n'est pas très adapté. Il s'informera sur la possibilité de changer le nom en « zone réservée ville » sans passer par une nouvelle enquête publique.

- M. Devaud conclut sur le fait que le PDCom n'est pas un outil qui permettra une accélération de la bétonisation de la ville. Il y aura des nouvelles choses possibles à faire mais d'une manière plus qualitative.

La séance est levée à 14 :30

15h00 : MM. Loïs et Axel Jaquerod (séance de conciliation enregistrée avec accord des parties pour la rédaction du présent PV)

Accueil et introduction de M. Devaud. Il rappelle également les principaux éléments liés aux planifications supérieures, l'étude du PDCom et du PGA en cours et la nécessité d'une zone réservée en expliquant son élaboration.

- Les interlocuteurs jugent la prise en compte des secteurs stratégiques de Chablais Agglo comme étant lourde dans le bilan de zone à bâtir.
  M. Gauthier explique que le développement de ces trois sites a été identifié comme stratégique et que même sans la prise en compte de ces derniers, la zone réservée était toujours nécessaire étant donné la surcapacité d'accueil de la ville.

- M. L. Jaquerod juge le principe de la zone réservée comme pertinent mais les critères de sélection sont cependant décevants et simplistes. Il estime que la position géographique et la proximité des services devraient être des facteurs déterminants dans la sélection des parcelles.
  M. Gauthier explique qu'il y avait deux choix possibles pour créer la zone réservée : soit en faire une sur toute la commune soit sur des secteurs définis. La deuxième solution a été prise et les critères choisis ont été basé sur leurs caractéristiques objectives.

- M. L. Jaquerod estime que le temps entre l'adoption de Chablais Agglo et la mise en vigueur de ses mesures (sites stratégiques) est trop rapide et déroutant.
  M. Devaud explique que la LAT a été votée en 2013 et que ce n'est qu'en 2018 qu'il était possible de l'appliquer via la LATC. Le plan d'agglomération n'est pas la cause de la zone réservée. Il ajoute cependant que cette dernière ne préjuge pas du sort final des parcelles concernées.

- M. A. Jaquerod souhaite savoir si le plan d'agglomération sera pris en compte point par point dans l'élaboration du PGA.
  M. Devaud répond qu'il sera évidemment pris en compte mais que l'objectif est de faire un mix de toutes les autres planifications.

- M. A. Jaquerod souhaite savoir si la présence de vignes sur leur parcelle a été déterminante de l'intégration dans la zone réservée. Car si tel est le cas, il y a une injustice face au parking public qui va se construire sur les vignes voisines.
  M. Devaud réplique que tout a été considéré globalement. Le fait qu'il y ait la présence de vignes n'impacte finalement pas sur le choix. Les éléments patrimoniaux sont les critères principaux la sélection de la parcelle. M. Gauthier ajoute qu'il a déjà été dit par le Tribunal Fédéral que dans le domaine de l'aménagement du territoire il n'y a pas d'égalité de traitement absolue, chaque situation devant s'analyser pour elle-même, le grief d'inégalité de traitement étant assimilé au grief d'interdiction de l'arbitraire. Les futures règles à bâtir des parcelles comprises en zone réservée doivent être encore définies. La zone réservée montre une direction du futur aménagement mais ne définit pas le règlement.

- M. L. Jaquerod relève que le ressenti est de se trouver devant un projet pratiquement définitif. Il demande s'il y existe encore une marge de manœuvre pour le PGA.
  M. Devaud explique que les limitations de développement sont définies par le droit supérieur. Les sites des densifications et de limitation sont encore cependant à affiner dans l'élaboration du PGA.

- M. A. Jaquerod termine sur le fait qu'il n'est pas sain de conserver des vignes proches des habitations à cause de l'utilisation des produits de synthèse.
  La séance est levée à 15 :30.

15h45 : M. Philippe Martin (séance de conciliation enregistrée avec accord des parties pour la rédaction du présent PV)

Accueil et introduction de M. Devaud. Il rappelle également les principaux éléments liés aux planifications supérieures, l'étude du PDCom et du PGA en cours et la nécessité d'une zone réservée en expliquant son élaboration.

- La question de l'absence de zone réservée sur le site du Gymnase est évoquée.
  M. Devaud explique que le secteur hôpital n'est pas pris dans la zone réservée car elle n'est pas concernée par la création de logements. De plus, la planification du secteur n'est pas de compétence communale mais cantonale.
  M. Martin réplique que la décision de la création d'un gymnase a été décrétée unilatéralement par le Canton.

- M. Martin relève le fait que la prolongation possible de la zone réservée de trois ans est préjudiciable.
  M. Devaud explique que la prolongation de la zone réservée dépend de l'entrée en vigueur du PGA. L'objectif est cependant de ne pas utiliser cette possibilité.

- M. Martin demande si le plan des limites de construction est lié avec cette zone réservée.
  M. Gauthier explique que la zone réservée s'ajoute au plan évoqué. Les questions des limites de constructions seront repensées dans le cadre du PGA. La zone réservée n'a aucun impact sur les limites de construction.

- M. Martin demande quelles sont les nouvelles règles d'aménagement que la zone réservée apportera à sa parcelle.
  M. Gauthier explique que la zone réservée ne change rien de tout cela mais que c'est le PGA qui viendra redéfinir toutes ces questions. Les informations sur les futures règles à bâtir ne sont cependant pas encore disponibles.

La séance est levée à 16 :05

16h30 : pro Natura

Absence non excusée

17h15 : MM Paul et Pierre-Alain Schweizer (séance de conciliation enregistrée avec accord des parties pour la rédaction du présent PV)

Accueil et introduction de M. Devaud. Il rappelle également les principaux éléments liés aux planifications supérieures, l'étude du PDCom et du PGA en cours et la nécessité d'une zone réservée en expliquant son élaboration.

- M. P.Schweizer demande si la démarche de la zone réservée n'arrive pas cinq ans trop tard.
  M. Gauthier répond qu'il fallait attendre le PDCn et la LATC afin d'avoir les outils et les règles pour pouvoir mettre en place la stratégie de dimensionnement. Cette démarche ne pouvait donc être entreprise qu'à partir de 2018.

- M. P. Schweizer souhaite savoir si Aigle risque de se retrouver dans une situation similaire à Montreux (PGA difficile à mettre en vigueur)
  M. Devaud réplique que la Commune de Montreux a probablement commencé son PGA trop tôt par rapport à l'introduction de la nouvelle LATC en 2018. Cette situation ne devrait donc pas se rencontrer à Aigle.

- M. P. Schweizer estime que son terrain n'a aucun rapport avec les objectifs de dédensification recherchés par les planifications directrices.
  M. Devaud explique que les potentiels de nouveaux habitants dans ce secteur sont importants et que le développement n'y était pas maitrisé. Il y a cependant une garantie de constructibilité de la parcelle mais les règles seront modifiées.

- M. P. Schweizer explique que leur demande de construction était faite depuis longtemps et qu'ils auraient pu faire la mise à l'enquête très rapidement.
  M. Devaud explique que cette opportunité a été offerte entre les séances d'information de septembre et la mise à l'enquête du 2 octobre.
  M. P. Schweizer répond qu'il n'avait malheureusement pas été présent à ces séances. Il ajoute que le problème est qu'il a besoin de développer sa parcelle aujourd'hui et que le temps entre la zone réservée et l'introduction du PGA pénalise une famille entière.
  M. Gauthier explique qu'aujourd'hui l'exception n'est plus possible.

- M. P. Schweizer souhaite savoir pourquoi il n'est pas possible de laisser les règles à bâtir de la zone villas telles qu'elles sont aujourd'hui.
  M. Gauthier répond que le service ne sait pas ce que vont être les futures règles du PGA et qu'il y a la nécessité de geler le territoire le temps de les élaborer.

- Il est demandé qui sont les personnes qui élaborent le futur PGA.
  M. Gauthier explique qu'une équipe d'experts de multiples disciplines est établie pour établir les règles de constructibilité selon les principes d'urbanisme.

- M. P. Schweizer ne comprend pas d'où vient cette surcapacité d'accueil de la population.
  M. Devaud explique la nouvelle LAT et son application et rappelle la chance d'être compris dans une agglomération qui permet une croissance plus importante.
  M. Gauthier rappelle que cette loi implique la création de nouvelles règles à bâtir sur l'ensemble de la ville et qu'il s'agit aussi d'une opportunité pour avoir enfin un regard global sur le développement de la ville.

La séance est levée à 17 :45

18h00 : M. Eric et Jean Waldwogel (séance de conciliation enregistrée avec accord des parties pour la rédaction du présent PV)

Accueil et introduction de M. Devaud. Il rappelle également les principaux éléments liés aux planifications supérieures, l'étude du PDCom et du PGA en cours et la nécessité d'une zone réservée en expliquant son élaboration.

- M. Waldwogel explique leur une volonté d'agrandir leur bien situé à l'avenue de la Gare dans le but d'y créer un local de dégustation et de vente de vin. Il explique en outre le besoin de construire dans le futur un local de stockage lié à leur exploitation sur leur parcelle située sur le coteau viticole.
  M. Gauthier explique que même pendant la zone réservée, la construction d'un local lié à l'exploitation viticole est autorisée. Il n'est cependant pas possible de garantir que le PGA laissera l'opportunité d'une telle construction. Il précise qu'une séance d'information sera organisée afin de présenter les nouveaux éléments du PGA prévu pour 2022. M. Gauthier indique aux propriétaires qu'ils ont la possibilité de faire demande de permis de construire pendant la zone réservée.
  M. Devaud ajoute qu'en ce qui concerne le bâtiment de l'avenue de la Gare, la Municipalité souhaite protéger le périmètre ISOS. La question d'un local commercial est entendue et sera communiquée aux mandataires responsables de l'élaboration du PGA.

- M. E. Waldwogel demande s'il y aura des sites déclassés et si les propriétaires des sites en question seront indemnisés.
  M. Devaud confirme la nécessité d'assainir le bilan des zones à bâtir. M. Gauthier ajoute que les demandes d'indemnisation seront possibles auprès du Canton qu'une fois que le PGA sera entré en vigueur.

- Discussion sur les jardins ICOMOS.

- M. E. Waldwogel souhaite savoir comment les droits à bâtir vont être modifiés.
  M. Gauthier répond qu'il n'est pas possible de communiquer sur ce sujet car rien n'est défini pour l'instant. Il y aura un premier ressenti dès la présentation du PDCom, puis, le PGA appliquera les orientations présentées dans le PDCom.

  La séance est levée à 18 :22.

18h45 : M. Serge Diserens et Mme. Stéphanie Diserens Delarze (séance de conciliation enregistrée avec accord des parties pour la rédaction du présent PV)

Accueil et introduction de M. Devaud. Il rappelle également les principaux éléments liés aux planifications supérieures, l'étude du PDCom et du PGA en cours et la nécessité d'une zone réservée en expliquant son élaboration.

- Mme S. Diserens Delarze estime que leur famille fait de nombreux sacrifices pour assainir le bilan des zones à bâtir et qu'un effort de la commune doit être fait. Il y a une égalité de traitement à prendre en compte dans ce cas.
  M. Devaud répond qu'il a déjà été dit par le Tribunal Fédéral que dans le domaine de l'aménagement du territoire il n'y a pas d'égalité de traitement absolue, chaque situation devant s'analyser pour elle-même, le grief d'inégalité de traitement étant assimilé au grief d'interdiction de l'arbitraire. Il relève que le choix des parcelles a été fait de la manière la plus objective possible. M. Gauthier ajoute qu'il y avait aussi la possibilité d'intégrer l'ensemble du territoire dans la zone réservée mais que cette option n'a pas été retenue. Cependant, il précise qu'au moment du PGA, le choix des parcelles aurait de toute manière inévitable.
  M. S. Diserens répond que le problème avec la direction prise est qu'elle envoie un message d'un probable déclassement et que l'attente de connaître les droits à bâtir finaux est insupportable.

- Mme S. Diserens Delarze estime que ce secteur se situe trop proche du centre et de la gare pour être compris dans une zone potentielle de déclassement. M. S. Diserens relève en outre que l'argument de la protection de la vigne ne tient pas debout étant donné que la Commune s'est permise d'en arracher dans le secteur pour y construire un parking.
  M. Devaud répond que la construction du parking est temporaire et qu'il est prévu d'y replanter la vigne ou de la végétation une fois la construction du projet final. Cet engagement est confirmé dans le préavis du projet en question.

- Les interlocuteurs souhaitent savoir ce qui est prévu dans le PGA.
  M. Gautier répond qu'il n'est pas possible de communiquer sur le futur PGA car aucune décision finale n'a été faite.
  Mme S. Diserens Delarze réplique que dans ce cas, le retrait de leur opposition n'est pas imaginable.

- Mme S. Diserens Delarze estime que la vision présentée par la commune en est une mais qu'il existe d'autres visions possibles de développement. Elle explique que leurs parcelles se trouvent dans un territoire urbanisé et que le patrimoine naturel de leur terrain n'est pas visible de l'extérieur.
  M. Devaud répond qu'aujourd'hui aucune réponse sur le futur PGA ne sera donnée. Les remarques sont bien entendues et vont être communiquées aux mandataires responsables de l'élaboration du PGA.

- Mme S. Diserens Delarze questionne sur l'ampleur du dézonage. Elle souhaite savoir si la taille de la zone réservée ne dépasse pas les exigences du PDCn. L'exemple du dézonage des Tormes est jugé comme très important.
  M. Gauthier répond que la surface des Tormes est en effet importante mais qu'étant donné que le Canton calcule en nombre d'habitants, les surfaces au sol n'ont pas un énorme impact sur l'assainissement du bilan. Ce sont les densités autorisées qui comptent.

- Mme S. Diserens Delarze demande s'il y a une possibilité de geler les potentiels restant en zone villa afin de permettre une densification ailleurs.
  M. Gauthier répond que c'est exactement le travail que font les experts dans l'élaboration du PGA qui proposera un projet urbain global.

- Mme S. Diserens Delarze conclu que les zones actuellement à forte densité posent un gros problème dans le bilan des zones à bâtir car elles représentent un potentiel important.
  M. Gauthier explique que les chiffres sont l'affaire de la zone réservée qui doit répondre à une demande du Canton. Le PGA est un travail qualitatif sur un projet urbain global qui ne se penche plus sur les droits à bâtir actuels.

- Mme S. Diserens Delarze explique qu'elle trouverait intéressant de permettre de la densification à cet endroit avec une zone mixte permettant d'apporter du travail en ville et des opportunités pour l'œnotourisme.
  M. Devaud explique que ces questions sont et seront soulevées dans le travail sur le PGA.

- M. S. Diserens questionne alors pourquoi le projet Ormont-Veillon pourra être construit.
  Il est répondu que c'est un cas où le permis de construire a été délivré bien avant toutes ces questions et bien avant l'obligation d'assainir le bilan de zone à bâtir.

- Mme S. Diserens Delarze réplique que l'objectif de la LAT est notamment de lutter contre le mitage du territoire et qu'en interdisant de construire entre la ville et le projet en question, on fait absolument l'inverse.

- Mme S. Diserens Delarze relève que la proximité de la ville avec la vigne devient de plus en plus compliquée notamment pour des questions sanitaires

- M. S. Diserens souhaite savoir si le groupe d'experts qui élabore le PGA est composé en partie par des aiglons.
  Il est répondu que non.

- Il est finalement demandé s'il y a un moyen de connaître les directions que prendra le PGA.
  M. Gauthier répète que ces éléments ne peuvent être communiqués. Le PDCom indiquera cependant les grandes directions. Il ajoute finalement que des ateliers avec des vignerons ou autres corps de métiers devraient se faire pour régler les questions de proximité entre la viticulture et la ville.

  La séance est levée à 19 :30

Enquête publique no 2019-60 – Zone réservée Centre-ville

SEANCE DE CONCILIATION DU 5 MARS 2020

Représentants de la commune :

- Me Jacques Haldy
- M. Grégory Devaud, Municipal
- M. Alexis Nantermod, assistant urbaniste

09h00 : Me Alexandre Reil pour M. Maurice Passello (séance de conciliation enregistrée avec accord des parties pour la rédaction du présent PV)

Accueil et introduction de M. Devaud. Me Haldy rappelle les principaux éléments liés aux planifications supérieures, l'étude du PDCom et du PGA en cours et la nécessité d'une zone réservée en expliquant son élaboration.

- Me Reil explique que la parcelle de M. Passello est la dernière non construite du secteur. Ainsi, l'idée de son client de construire une petite villa individuelle qui s'inscrit dans le tissu déjà complètement bâti ne risque pas de mettre en danger l'ensemble patrimonial du secteur.
  Me Haldy réplique que la zone réservée a suivi des principes qui doivent prendre l'ensemble des parcelles qui y répondent. Il n'y a pas d'exception possible étant donné que la zone réservée doit être cohérente sur tous ses points. Il ajoute que d'autres propriétaires se trouvent dans la même situation que M. Passello.
  Me Reil estime que la mise en zone réservée de grandes parcelles est compréhensible car elles représentent des potentiels importants mais que la parcelle de son client est trop petite pour avoir un impact significatif sur l'avenir de l'aménagement du territoire aiglon.

- M. Passello rappelle qu'un avant-projet avait été transmis à la Municipalité qui avait préavisé favorablement. Il estime que cela rend sa situation spéciale.
  Me Haldy répond que ces arguments sont bien entendus mais que la zone réservée a été établie sur la base de critères objectifs qui ne peuvent pas faire d'exception. Pour pouvoir assurer la construction et montrer sa bonne foi, un projet devait être déposé à l'enquête publique avant la date de la mise à l'enquête de la zone réservée. La Municipalité avait d'ailleurs laissé du temps aux propriétaires pour effectuer cette démarche. Me Haldy rappelle qu'étant en zone réservée de type C la constructibilité du terrain est garantie.
  M. Devaud complète qu'il est intéressant de recevoir les volontés de projet qui pourront nourrir le PGA. Il explique que M. Passello n'est pas le seul propriétaire à avoir déposé un avant-projet préavisé favorablement par la Municipalité qui est aujourd'hui en zone réservée. Il ajoute qu'une partie des propriétaires souhaitent à terme une

inconstructibilité des secteurs villas afin d'éviter la densification. L'objectif est de maintenir la constructibilité sans pousser une densification à outrance.

- Me Reil explique que le problème est que la zone réservée gèle pour 5 ou 7 ans un projet qui pourra probablement être fait de manière pratiquement similaire dans l'avenir.
  Me Haldy explique que rien n'indique que le PGA prendra autant de temps mais comprend que la situation n'est pas agréable pour le propriétaire. Il ajoute que selon l'arrêt concernant la Comme de Founex, le Tribunal Fédéral estime que selon la nécessité du projet, le sacrifice de faire patienter un propriétaire pour la construction d'un bâtiment peut être demandé.
  M. Devaud explique que la procédure de la zone réservée permet déjà d'ouvrir des discussions avec des situations qui pourront être problématiques pour le prochain PGA ce qui facilitera peut-être sa mise en vigueur.

- M. Passello explique son inquiétude vis-à-vis des futures règles qui ne pourront peut-être pas lui permettre de construire un projet comme il le désire aujourd'hui.
  M. Devaud explique que la volonté est entendue et sera transmise au groupe qui élabore le futur PGA.

- M.Devaud questionne sur l'urgence du projet.
  M. Passello explique que l'urgence est très subjective. Il souhaite pouvoir construire une maison avec un jardin pour ses enfants aujourd'hui en bas âge. Il préfèrerait construire une maison selon le plan de zone plutôt que d'attendre le futur PGA.

- M. Devaud rappelle finalement qu'il est encouragé à envoyer des avant-projets afin de permettre à la Municipalité de préaviser dessus et permettre au PGA de faire des règles adaptées aux besoins des citoyens.

- Me Reil pose des questions sur les futures règles du PGA.
  Il est répondu que pour l'instant il est prématuré de se prononcer sur ce sujet.

La séance est levée à 9 :40.

9h45 : M. et Mme Brigitte et Serge Burki (séance de conciliation enregistrée avec accord des parties pour la rédaction du présent PV)

Accueil et introduction de M. Devaud. Me Haldy rappelle les principaux éléments liés aux planifications supérieures, l'étude du PDCom et du PGA en cours et la nécessité d'une zone réservée en expliquant son élaboration.

- M. Burki estime que l'interprétation de la loi votée par le peuple n'est pas adaptée aux volontés de base de l'initiative et que c'est à la Commune de garder raison face à certaines contradictions.
  Me Haldy confirme qu'il y a des contradictions et des ambiguïtés dans l'application de cette nouvelle LAT mais explique que la commune a une marge de manœuvre limitée face au SDT (service du développement territorial) qui validera le PGA dans le cas où le plan présenté remplit les critères imposés.

- Suite à la présentation des critères de sélection des parcelles de la zone réservée, M. et Mme. Burki répliquent que toutes les parcelles avec un bâtiment en note 1, 2 et 3 ne sont pas intégrées dans la zone réservée.
  Me Haldy répond que la zone réservée ne concerne que les parcelles où elle est justifiée, soit lorsque la Commune n'a pas la maîtrise des permis qui peuvent être demandés et obtenus.

- M. Burki explique que les critères choisis pour élaborer la zone réservée ne sont pas les mêmes dans toutes les communes et que dès lors ils ne peuvent être pris comme des éléments si péremptoires.
  Il est répondu que les critères pour élaborer une zone réservée sont des choix de l'autorité communale.

- M. Burki explique que puisque sa parcelle est construite, le potentiel de développement de cette dernière n'a que peu d'impact sur le bilan total alors que d'autres parcelles moins ou pas développées représentent un potentiel plus important.
  Me Haldy réplique que la situation est différente dans ce cas étant donné que le bâtiment est recensé en note 2 et que l'objectif n'est pas limité à l'assainissement du bilan de zone à bâtir mais également à la protection du patrimoine.

- M. Burki relève qu'historiquement les plans d'affectation confirment une tendance à développer le secteur des Salines via l'ajout de la zone villa sur le plan des zones de 1961 et plus tard via et le secteur du Pré de l'Oie dans le plan d'agglomération.
  M. Devaud, réplique que la question des futures zones de développement sera définie par le PGA. La zone réservée ne pose pour l'instant qu'un cadre règlementaire restrictif et temporaire. Il ajoute que la mesure d'extension au Pré de l'Oie que propose le plan d'agglomération est remise en question.

- M. Burki explique que d'un côté on bloque les petites parcelles qui n'ont que très peu d'impact sur le bilan et que de l'autre côté la Commune a développé sur demande des PPA pour permettre à des promoteurs la construction d'immeubles qui pèsent très lourd dans le bilan de zone à bâtir (référence au PPA de Pré d'Emoz). Il estime que la Commune aurait dû mettre à l'enquête une zone réservée sur l'ensemble du territoire pour stopper totalement le développement de grandes constructions.
  Me Haldy répond qu'il y a eu un choix pris par les autorités pour élaborer une zone réservée sur des secteurs ciblés. Les secteurs soumis à de récents PPA (Margencel, Sous-le-Bourg) sont conformes aux souhaits de la Municipalité pour l'avenir de la commune.

M. Burki estime que le développement de Pré d'Emoz ne suit aucune logique d'urbanisme et n'est pas quelque chose de souhaitable pour la commune.

- Mme Burki conclut qu'aujourd'hui les propriétaires paient le surdimensionnement causé par ces projets imposants.
  M. Devaud réplique que d'un côté il est demandé à la Commune de densifier dans les centres comme il se fait via les grands projets actuellement en construction et que de l'autre il y a une obligation de limiter le développement.

- Me Haldy revient sur la différence entre le PGA et la zone réservée et explique que l'objectif final n'est pas de figer ad aeternam la maison en question. L'idée est de redéfinir les droits à bâtir et les règles applicables sur la parcelle en question afin de garantir la préservation de l'élément patrimonial.
  M. Burki réplique que la protection patrimoniale de sa propriété est déjà assurée par le Canton et que cette mesure supplémentaire est superflue.

- M. Burki revient sur le faible potentiel constructible (250m^2 de surface de plancher) de sa parcelle et le faible impact que le dézonage aurait dans le bilan de zone à bâtir.
  Me Haldy répète que c'est le PGA qui décidera des droits à bâtir finaux et non la zone réservée.
  M. Burki réplique que le rapport 47 OAT confirme que l'assainissement des zones à bâtir des zones de type A et B sera confirmé par le PGA.
  Me Haldy rappelle que le rapport 47 OAT n'a pas de force légale. C'est le règlement du PGA qui déterminera le sort final des parcelles. Le rapport 47 OAT a pour objectif d'expliquer les principes de la zone réservée.

- M. Burki explique qu'il souhaite conserver les moyens de pouvoir mieux équiper sa maison afin de la rendre continuellement attractive (garage, piscine). Il comprend la nécessité de protection mais souhaite avoir plus de flexibilité pour qu'elle puisse être entretenue dans le long terme.
  Me Haldy répète que ces questions seront réglées par le PGA. De plus, le rapport 47 OAT ne parle que de surfaces de logements, les dépendances possibles ne sont pas concernées dans le calcul du bilan de zones à bâtir.

- M. Burki explique qu'il existe des parcelles constructibles en dehors du périmètre centre qui ne sont pas en zone réservée. Il estime que le raisonnement pour l'élaboration de la zone réservée s'est arrêté à une première ébauche.
  M. Devaud explique que le territoire hors périmètre centre est déjà saturé et que le Canton peut déjà refuser des permis de construire pour cette raison.

- M. Burki explique qu'il y a la volonté de pouvoir rénover un atelier en garage voir en logement. Il insiste sur la nécessité de garder les moyens de pouvoir rendre la maison attractive.

- M. Burki remet en cause aussi le potentiel autorisé à la commune et estime que la Municipalité doit se battre contre le SDT pour avoir une plus grande marge de manœuvre.

- M. Burki explique qu'une solution satisfaisante peut être trouvée dans le PGA mais que l'inverse impliquerait un recours ce qui n'ira pas dans l'optique de faciliter les démarches pour la mise en œuvre du projet.
  M. Devaud explique que la zone réservée permet de décharger le service des différentes demandes problématiques pour se concentrer sur le développement du PDCom et du PGA. Il relève que les oppositions reçues sont intéressantes et

fournissent des éléments à prendre en compte dans le développement du PGA.

- M. Burki demande finalement si sa parcelle va être retirée de la zone réservée.
  Il est répondu que la décision est du ressort de la Municipalité.

Levée de séance à 10 :30

Ingela Graff
Ch. des Pommiers 18
1860 Aigle

Aigle, le 19 février 2020

concerne ; Enquête publique zone réservée " Centre-ville" , séance de conciliation salle Chevron du 19/2/2020 à 8h.

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

J'ai un empêchement urgent, deux enfant ayant la grippe et je ne pourra malheureusement pas participer à la réunion susmentionnée. Mon mari présent, me remplacera.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, mes meilleures salutations.

Ingela Graff
co-propriétaire de la parcelle 1400