



CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-LEGIER - LA CHIESAZ

PREAVIS N° 20/2019

Rapport de la commission ad hoc concernant la zone réservée, son règlement et ses annexes, ainsi que la demande d'un crédit d'étude pour la révision du PGA, périmètre Hors-Centre.

Monsieur le président,
Mesdames les conseillères et Messieurs les conseillers,

La commission ad hoc nommée par le bureau du Conseil dans le cadre du préavis n° 20/2019 s'est réunie le 9 octobre 2019 à 19h30, à la salle « Le Léman » et s'est constituée comme suit :

		Présences
Président	Rita Regamey	✓
Rapporteur	Olivier Toletti	✓
Membres	Jean-Luc Burgy	✓
	Daniel Berner	✓
	Pierre-Alain Besson	✓
	Jacques Décombaz	✓
	Elise Kaiser	✓

Le préavis est présenté à la commission par M. Dominique Epp, Municipal délégué, en présence de M. Alexandre Repetti du bureau d'urbanisme Repetti Sàrl., mandataire, ainsi que de M. Roan Vallat, chef du Bureau Technique de la Commune.

M. Epp informe que ce préavis est aussi désagréable pour la Municipalité, que pour la commission et le Conseil communal puisqu'il s'agit de déposséder des propriétaires privés mais aussi la Commune de terrains.

Il note que le préavis contient trois chapitres qui sont soumis à la commission :

- Les oppositions formulées par des propriétaires privés avec les propositions de réponses de la Municipalité à valider par le Conseil.
- Les réponses aux questions posées par le postulat de M. Eric Rochat.
- L'octroi d'un crédit d'étude pour la révision des règles de constructions applicables au périmètre Hors-Centre.

Questions posées par les membres de la commission :

- Zone réservée et PGA :

La révision du PGA concerne uniquement le périmètre de la zone réservée Hors-Centre.



- En 2025, il y aura éventuellement un nouveau Plan d'Agglomération ce qui veut dire que la limite Centre et Hors-Centre risque de bouger d'ici 2027 (en comptant large). Qu'advient-il des terrains qui auront été mis en zone réservée pendant cette période ?

Le nouveau projet d'agglomération devra questionner le périmètre - si c'est le cas, les règles sont claires : c'est la coordination entre la mobilité et l'urbanisation, soit la distance des transports publics et les éléments y relatifs. Il faut remarquer que les terrains qui sont proposés en dézonage sont tous dans la partie haute du secteur. Ce secteur est mal desservi par les transports publics. Aujourd'hui, la stratégie suivie n'est pas de densifier ces secteurs là mais d'aménager le village au mieux. De ce fait, les terrains situés proche de la limite resteront en statu quo - une éventuelle modification de la limite ne devrait pas changer la donne.

- Il est difficile d'être dans l'expectative de ce qui va se passer avec ces terrains - comme rien n'est encore définitif, certains opposants demandent à ce qu'il y ait plus de contraintes en termes de délais et de Plan d'Affectation - ceci semble n'être pas possible ?

Le Plan Directeur Cantonal impose toutes les communes vaudoises de se mettre en conformité pour les parties surdimensionnées (dans notre cas, les parties hautes). Les communes ont le droit de décider de ne rien faire. Le Plan Directeur est une loi : celui-ci donne un délai légal aux communes pour faire le travail. Le SDT, garant de l'application des lois fédérales et cantonales fera le travail à la place des communes qui ne décideraient rien. La charge financière sera à la charge des communes. Donc, les communes ont intérêt de faire le travail elles-mêmes. Si le SDT intervient, il pourrait établir un plan qui risque de geler tous les terrains possibles.

- Le SDT dit que tout ce qui aura été raisonnablement fait pour dézoner sera pris en compte : ceci veut dire qu'il peut y avoir une certaine marge de manœuvre pour les communes ? Faut-il prouver que le dézonage a été fait dans le maximum de ses possibilités ?

La zone réservée actuellement présentée ne permet pas de respecter l'objectif. L'objet de la révision du Plan d'Affectation pour le périmètre Hors-Centre est de justifier vis-à-vis du Canton pourquoi la Commune n'a pas dézonné certaines parcelles libres de toutes constructions hors périmètre centre. Il faudra analyser parcelle par parcelle et donner des justifications. Il n'est pas sûr que le canton accepte les arguments donnés. Il faut noter qu'il y a des zones réservées cantonales qui ne sont pas dans les zones réservées communales, soit une extension par rapport aux zones réservées communales. Le Canton attend les justifications que la Commune va lui présenter pour décider si oui ou non celui-ci lève les zones réservées cantonales.

- Existe-t-il un plan des zones réservées cantonales ?

Ce sont simplement des parcelles qui ont fait l'objet de mise à l'enquête pour des permis de construire qui ont été bloquées par le Canton. C'est très ponctuel et concerne 2 à 3 parcelles situées En Cheneau.



- Le Plan d'Agglomération Rivelac a été proposé à la Confédération qui l'a refusé ?

Attention, c'est la subvention qui a été refusée. Par contre, la Confédération a repris la délimitation de l'agglomération du Plan Rivelac dans la planification. La Confédération a accepté de considérer les 13 communes comme faisant parties de l'agglomération Rivelac. La Canton de Vaud dans son Plan Directeur cantonal a intégré le projet Rivelac dans ses éléments de planification.

- Qui a adopté le Plan Rivelac ?

Par les Municipalités des 13 communes et par la Grand Conseil.

- Quel délai pour le Plan Directeur Intercommunal (PDI) ?

En principe, dans 5 ans. Les communes estiment qu'il faut un délai à au moins 2025 pour pouvoir présenter un projet d'agglomération de qualité.

- Plans d'Affectation communaux ?

Il faut établir un PDI (Plan Directeur Intercommunal) imposé par le PDCn (Plan Directeur Cantonal). Il va couvrir le secteur du périmètre centre. Il faut noter que par le passé, le PGA devait couvrir l'ensemble du territoire. Ce n'est plus le cas avec la nouvelle LAT. Il est dorénavant possible de d'établir des Plan d'Affectation par secteur et c'est le secteur hors périmètre centre qui sera en premier révisé.

- Vision communale pour l'ensemble de la Commune ?

Déclinée en deux Plan D'affectation (PA) : PA - Hors-Centre et PA - Centre.

- Est-ce que ces zones réservées sont établies comme un alibi à la demande du Canton ?

Non, il est clairement dans l'intention de la Municipalité de mettre sous toit le PA d'ici à 2022.

- Les zones réservées ne retourneront jamais dans un périmètre constructible ?

Cela dépend desquelles : pour les terrains dans les zones du périmètre Hors-Centre, il n'y aura pas de retour possible. Par contre, pour les parcelles qui sont dans les zones réservées dans le périmètre Centre, il pourra avoir deux cas de figure : soit la Commune décide que les parcelles non construites restent libres de toutes constructions, soit on veut les construire car elles sont proches de moyens de communication et on veut densifier. Donc, ceci est complexe car il faut réviser toutes les règles de construction (distances etc.).

- Que se passerait-il si certaines parcelles dans la zone Hors-Centre ne sont pas mises en zone réservée et que le propriétaire fait une demande de permis de construire ?

Si la parcelle est en zone réservée, le dossier sera immédiatement refusé et le propriétaire perdra tout l'argent investi dans le dossier. Les autres parcelles sont soumises au règlement du PGA actuel, puis futur une fois que sa révision sera entrée en force.



- Selon le plan présenté par la Commune, il n'y a pas assez de zones réservées selon la demande du Canton et la Commune devra se justifier. Si le Canton n'accepte pas les argumentations de la Commune et il impose plus de zones réservées ?

Ceci ne peut pas arriver car le Canton a validé le plan des zones réservées. Le Canton estime que la Commune doit prendre en charge le dossier des zones réservées. Celui-ci ne va pas contrôler que chaque parcelle identifiée n'a pas été traitée par la Commune. Il va regarder si dans l'ensemble, la proposition de zones réservées est équilibrée. Lors de la mise en place du PA de la Commune, le Canton va simplement vérifier que les règles ont été respectées en rapport avec les parcelles mises en zone réservée.

- Concernant le règlement et de son champ d'application, plus particulièrement concernant les surfaces habitables, qui a la compétence de son application ?

C'est une compétence communale, de son service technique, pour l'interprétation du règlement.

- Concernant le postulat de M. Eric Rochat et de la réponse donnée par la Municipalité ?

Explication : En fait, le postulat a été déposé pour sauvegarder les intérêts financiers des propriétaires actuels. Il propose que la Commune rachète les parcelles au prix réel - un montant homogène de CHF 400.00 / m² a été pris pour la base de calcul. En appliquant une règle de 3, la Municipalité arrive à un montant global de CHF 18'000'000.

Concernant le dézonage des terrains communaux, le bilan financier est nul étant donné que ces terrains ne sont pas valorisés dans l'inventaire communal.

La commission remercie ces messieurs pour leur disponibilité et pour avoir apporté des renseignements détaillés sur ce préavis ainsi que pour les réponses aux questions posées.

But de la commission (pour rappel)

La commission est appelée à se prononcer sur le préavis tel qu'il est présenté, soit :

- L'adoption d'une zone réservée
- De son règlement et de ses annexes
- Demande de crédit de CHF 132'000 pour la révision du Plan d'Affectation communal, périmètre Hors-Centre.

Elle doit aussi valider les textes de réponse de la Municipalité pour chaque opposition.

De même, elle doit prendre position en rapport à la réponse de la Municipalité au postulat de M. Eric Rochat.



Concernant les textes de réponse de la Municipalité pour chaque opposition, la commission a classé les oppositions en plusieurs groupes de type d'opposition :

- Oppositions n° 4, 6, 7, 13, 14, 15, 16 - les propriétaires des parcelles se posent la question : pourquoi nos parcelles ont été mises en zone réservée et pas les parcelles en Porteau ?

La commission est d'accord sur les textes des réponses donnés par la Municipalité.

- Oppositions n° 9, 11, 12 - les propriétaires des parcelles pensent qu'il y a trop d'habitants dans la commune.

La commission est d'accord sur les textes des réponses donnés par la Municipalité.

- Observation n° 1, oppositions n° 2, 3, 8 - les propriétaires des parcelles s'oppose à ce que ces parcelles passent en zone agricole / zone réservée.

Concernant les oppositions n° 8 et 10 : la commission demande à la Commune plus de précisions et un complément de réponse sur le texte de réponse pour ces deux oppositions. Ceci sera fait lors du prochain Conseil communal.

Opposition n° 10 : Le texte de réponse est très subjectif. La commission laisse le Conseil communal revenir sur le texte et demander des précisions, s'il le souhaite, lors de la prochaine séance du Conseil.

Oppositions n° 18 : Concerne patrimoine du château - la commission est d'accord sur le texte de réponse.

Opposition n° 19 : Le texte de réponse est sujet à interprétation. La commission laisse le Conseil communal revenir sur le texte et demander des précisions, s'il le souhaite, lors de la prochaine séance du Conseil.

La commission donne ses positions envers les différents thèmes du préavis, à savoir :

Postulat Eric Rochat :

La réponse de la Municipalité est cohérente - la commission valide la réponse de la Municipalité à l'unanimité.

Révision du Plan d'Affectation communal :

La commission valide à l'unanimité cette révision.

Règlement :

La commission accepte le règlement. Elle émet les remarques suivantes :

- Le règlement et le plan de zone est valable jusqu'à l'adoption d'un PA pour la zone Hors-Centre qui signifie clairement l'intention de la Commune de mettre définitivement les parcelles concernées en zone non-constructible.
- Pour le PA de la zone Centre, la situation est moins claire. Le sujet devra encore être discuté car il y aura encore d'autres critères d'agglomération qui vont changer dans le temps.



Octroi d'un crédit d'étude de CHF 132'000 :

La commission, après avoir débattu de la nécessité de traiter les zones réservées Hors-Centre et Centre dans un même préavis, ou séparément comme proposé par la Municipalité, accepte en majorité, sauf une abstention, la demande d'octroyer un crédit d'étude de CHF 132'000.

Conclusion :

Au vue de ce qui précède et après délibération, la commission recommande au Conseil communal de prendre en compte des remarques formulées par celle-ci.

Elle approuve les conclusions de ce préavis, par 6 voix et une abstention, soit :

- Adopter le plan de zone réservée et son règlement modifiés suite à la mise à l'enquête publique ;
- Adopter les propositions de réponse aux oppositions ;
- Autoriser la Municipalité à signer tous les actes notariés nécessaires ;
- Octroyer à la Municipalité un crédit d'étude d'un montant de CHF 132'000 ;
- Classer le postulat d'Eric Rochat.

La Présidente

Mme Rita Regamey

Le Rapporteur

M. Olivier Toletti