

Préavis no 17/2016

Rapport de la Commission

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission chargée d'étudier le rapport cité en titre s'est réunie le mardi 27 septembre 2016 en salle de municipalité.

Elle était composée de M. Philippe Rosat 1^{er} membre, Mme Sylviane Clot, Pierre-François Mottier, Jacques-François Pradervand et du rapporteur soussigné.

M. Le Syndic Charles-André Ramseier et le municipal Christian Daenzer assistaient aux débats et nous ont présenté de manière détaillée le projet d'adoption de modification du plan d'extension, mis à l'enquête publique du 10 juin au 9 juillet 2016, lequel a fait l'objet de 28 oppositions et/ou remarques/observations. Ils ont également répondu aux questions de la Commission ce dont nous les remercions.

Préambule

En préambule, Monsieur le Syndic Charles-André Ramseier a exprimé la difficulté à laquelle doit faire face la municipalité dans cette affaire. En effet, sa proposition de modification du plan d'extension - plan des zones : Hameau « la Lécherette » a déclenché une vague de contestations, d'ordre émotionnel principalement, de la part des propriétaires de parcelles touchées, ce que la municipalité peut comprendre mais ce qui lui prend un temps considérable en terme de réunions et de discussions avec les personnes concernées. C'est usant et parfois injuste puisqu'il faut aussi essuyer des attaques de la part de ceux qui se sentent lésés. Cette démarche ne relève pourtant pas d'un caprice de la municipalité mais découle de la mise en application de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), acceptée par 62,9 % du peuple suisse le 3 mars 2013, et de son ordonnance (OAT) entrées en vigueur le 1^{er} mai 2014.

Une loi qui vise à stopper le mitage du territoire provoqué par des constructions souvent très éloignées du centre des localités. Les dispositions qui ont présidé au projet de modification du plan d'extension relèvent donc de la LAT qui prévoit que les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. En conséquence, les cantons sont donc tenus d'adapter leur plan directeur cantonal et de veiller à procéder au déclassement, si des communes disposent de surfaces à bâtir excédentaires. C'est le cas de la commune de Château-d'Oex dont la surface à déclasser représente 29 hectares. La municipalité, en proposant une adaptation de son Plan général d'affectation (PGA) ne fait que se conformer au droit qui lui impose un délai au 1^{er} mai 2019 pour réduire sa zone à bâtir, actuellement surdimensionnée.

Le municipal Daenzer quant à lui rappelle que, concernant le secteur qui nous occupe, tout avait été mis en œuvre en collaboration avec le service du développement territorial (SDT) pour faire adopter le PPA des Erasais. La procédure d'adoption du PPA, qui était à bout touchant, a malheureusement été annulée par décision du Tribunal fédéral, suite à l'opposition d'un seul propriétaire. Il présente ensuite pour rappel au moyen d'une projection le projet de modification du plan d'extension – plan des zones : Hameau « La Lécherette ». Cette vue d'ensemble montre de manière claire la partie qui sera déclassée. Cette démarche constitue la première étape du redimensionnement dans la cadre de la révision globale du PGA. Il s'agit du secteur des Erasais principalement, ce qui représente le 45% (centre et hors centre) du total qu'il y aura lieu de soustraire à la zone à bâtir sur l'ensemble du territoire de la commune. Le municipal Daenzer nous a également montré la réflexion de la municipalité concernant les autres villages et hameaux de la commune ce qui démontre que pour atteindre le dézonage exigé par la LAT, une réflexion globale a été entreprise et que pour atteindre

les 29 hectares de surface à déclasser représentant 9/10 de l'ensemble de la zone à bâtir, toutes les zones des villages et hameaux de l'ensemble du territoire de la commune seront concernées. Cette réflexion a été entreprise en tenant compte des exigences de la LAT révisée et des lignes directrices édictées en 2015 à l'attention des communes vaudoises, lesquelles fixent les critères d'appréciation pour déterminer les surfaces à soustraire de la zone à bâtir. Il s'agit d'un travail important que la municipalité a entrepris avec détermination et réalisé de façon minutieuse et systématique.

Pourquoi commencer par ce secteur ?

Le secteur en question est soumis à de nombreuses contraintes limitant de fait la constructibilité des parcelles, voire même rendant toute possibilité de construction illusoire. Il s'agit notamment :

1. Inscription du site marécageux à l'inventaire fédéral des bas-Marais suite à l'initiative dite « de Rothenthurm »
2. Dangers d'inondations faibles à fort
3. Secteurs A et S de protection des eaux

Par ailleurs, depuis l'entrée en vigueur de la Lex Weber, aucune résidence secondaire ne pourrait être érigée sur le périmètre en question puisque la commune de Château-d'Oex dépasse largement la barre des 20% de résidences secondaires admises dans la loi. Seules des résidences principales pourraient éventuellement y être construites ce qui irait à l'encontre des principes de la LAT révisée. Aussi, compte tenu de l'inventaire des contraintes évoquées ci-avant, la probabilité de pouvoir bâtir dans ce secteur est quasi nulle.

Examen du préavis

De nombreuses questions ont suivi les présentations faites par les représentants de la municipalité et les réponses apportées ont apporté un éclairage nécessaire à la bonne compréhension de la démarche.

Il est important de savoir que tout ce qui aura été soustrait à la zone à bâtir (village et hameaux) n'est pas forcément perdu pour la construction. En effet, le déclassement d'une zone à bâtir, affectée aujourd'hui à l'habitation, en zone artisanale ou zone d'utilité publique par exemple entrera dans le décompte de la soustraction des surfaces. A la question de savoir s'il y a du sens de mettre en zone agricole des parcelles isolées et entourées d'habitations, il est répondu que ces parcelles n'auront en effet pas de vocation agricole mais comme ces surfaces bénéficient depuis longtemps de droits à bâtir, lesquels n'ont jamais été utilisés, est un signe que le propriétaire ne souhaite pas être entouré d'autres habitations. Le déclassement de sa parcelle paraît donc justifié car l'esprit de la nouvelle loi veut justement éviter que des propriétaires thésaurisent des droits à bâtir, ce qui a poussé l'autorité à créer de nouvelles zones pour couvrir les besoins et a conduit à l'excédent de zone à bâtir que nous connaissons. A noter que les surfaces forestières incluses dans une zone à bâtir seront réaffectées à la zone forestière et compteront pour le dézonage.

La question de savoir si les bâtiments isolés et reclassés en zone agricole pourront à l'avenir être entretenus, transformés ou agrandis a également été abordée. La réponse est que ces bâtiments seront désormais soumis au règlement des constructions « hors zone à bâtir ». Ils bénéficieront du droit acquit et pourront être reconstruits en cas de destruction accidentelle et pourront être entretenus ou transformés avec l'accord du SDT. Leur agrandissement pourrait être accepté à certaines conditions fixées par la loi.

Y avait-il lieu de se précipiter pour dézoner et bénéficier du bonus LAT alors qu'il profitera au projet « Alpes vaudoises 2020 » et que nous n'en bénéficierons pas directement? La réponse est affirmative car le montant promis, même s'il est modeste, pourra être utilisé pour la construction d'un parc d'apprentissage du ski. Dans la foulée, il est demandé ce qui se passerait si la commune jouait au village d'Astérix et résistait au diktat cantonal. La réponse est que la municipalité et le Conseil communal ne respecteraient pas leur promesse faite lors de l'assermentation des autorités lors de leur installation. Par ailleurs, si les communes ne s'exécutaient pas dans la mise en œuvre de la LAT

modifiée dans le délai imparti, le canton le ferait par substitution et nous n'aurions plus la possibilité de choisir les secteurs.

Oppositions et/ou remarques/observations lors de la mise à l'enquête publique

La Commission n'a pas de remarques particulières sur le projet de propositions de réponses aux opposants et y souscrit pleinement. Elle comprend toutefois les réactions des propriétaires qui doivent subir la mise en œuvre de la nouvelle LAT alors que les procédures relatives à l'initiative dite « de Rothenthurm » sont interminables et durent depuis 29 ans. C'est une situation malheureuse pour ces propriétaires mais contre laquelle notre autorité n'a pas le pouvoir de s'opposer.

Conclusions

La Commission rappelle que le déclassement de zones à bâtir est avant tout la conséquence de la modification de la LAT acceptée par le peuple suisse de manière démocratique et que son application est rendue obligatoire dans un délai très court. La commune de Château-d'Oex, la plus grande du canton de Vaud en terme de superficie faut-il le rappeler, dispose de surfaces excédentaires de terrains à bâtir et doit les réduire. Pour atteindre les objectifs dans le délai imparti, le travail est titanesque et la municipalité s'y est pris à temps ce que loue l'ensemble des commissaires.

Elle l'a fait en collaboration avec la direction générale de l'environnement (DGE), le SDT en particulier, et l'inspectorat des forêts.

Le projet soumis à notre approbation relève d'un travail minutieux, qui tient compte de la situation de la commune et des surfaces encore à dézoner ainsi que des critères fixés dans la directive cantonale. Les attaques dont fait l'objet la municipalité sont infondées tout comme il est faux d'affirmer, comme l'ont fait certains opposants, que le choix proposé par la municipalité relève de l'arbitraire. Les commissaires considèrent que la municipalité doit être soutenue dans cette démarche difficile et délicate.

Aussi, la Commission, après avoir examiné le préavis no 17/2016, après avoir entendu les explications de la municipalité, considérant que la municipalité a fait le maximum afin de répondre au mieux à chaque opposant vous propose, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseiller communaux :

- **D'admettre** les propositions de réponses de la municipalité et de lever les oppositions et/ou remarques et observations enregistrées lors de l'enquête publique des modifications du plan d'extension – plan des zones : Hameau « La Lécherette ».
- **D'adopter** les modifications du plan d'extension – plan des zones : Hameau « La Lécherette », telles que soumises à l'enquête publique du 10 juin au 09 juillet 2016.
- **D'autoriser** la municipalité à entreprendre toutes demandes relatives à l'approbation et à l'entrée en vigueur des modifications du plan d'extension – plan des zones : Hameau « La Lécherette »
- **De donner** à la municipalité les pouvoirs nécessaires pour répondre aux actions qui seraient intentées à l'encontre de la commune de Château-d'Oex du fait de l'adoption des modifications du plan d'extension – plan des zones : Hameau « La Lécherette », de l'autoriser à plaider devant toutes instances et à recourir le cas échéant à transiger.

Le Rapporteur
Jacques Henchoz