

Au Conseil communal de Château-d'Oex

<p>Rapport de la Commission chargée de l'étude du préavis no 08/2017 Demande de crédit complémentaire Elaboration du Plan Général d'Affectation (PGA)</p>
--

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

La Commission composée de Mme Bénédicte Hauswirth 1^{er} membre, de MM. Yves-Julien Delessert, Colin Rossier, Claude Schnegg et du soussigné s'est réunie le 27 avril dernier, en présence de M. Christian Daenzer, Municipal et de M. Roland Oguey, Chef du Service des travaux.

En préambule, *M. Daenzer* nous expose la situation sur ce dossier particulier, qui est marqué par sa complexité technique, par la sensibilité qu'il présente et par les décisions et directives cantonales qui ne sont pas toujours très claires et qui fluctuent en fonction de l'avancée des réflexions. Pour rappel, la LAT oblige de limiter la surface des zones à bâtir aux terrains qui seront probablement nécessaires à la construction pour les 15 années à venir, tout en respectant une conception urbanistique.

M. Daenzer nous montre ensuite le plan qui met en évidence le périmètre Centre dont la définition a été demandée par le Canton, périmètre qui ne devrait pas être touché par le dézonage.

M. Daenzer nous rappelle également que le préavis qui nous occupe aujourd'hui, soit le dépassement de crédit, est lié en partie au dossier de la Lécherette et aux diverses demandes cantonales, qui nécessitent à chaque fois d'établir des compléments de dossier. Ainsi, le Canton a récemment demandé à la Commune d'établir un « *concept touristique régional* », soit la définition de zones destinées prioritairement au tourisme, élément intéressant puisque ces zones auraient une incidence favorable, en étant déduites des surfaces à dézoner, mais la réalisation de ce concept nécessite encore une vaste réflexion et il n'est pas simple de définir aujourd'hui de telles zones, qui doivent prendre en compte l'évolution du tourisme dans les prochaines années. Pour exemple, l'implantation d'un complexe hôtelier pourrait être inclus dans le concept.

M. Daenzer informe encore la Commission, que les propriétaires de résidences principales et secondaires qui n'auraient pas de projet de construction à moyen et à long terme, sur tout ou partie de leur parcelle, pourraient mettre celle-ci en surface à dézoner moyennant négociation préalable.

M. Daenzer nous confirme également qu'une demande de subvention a été déposée au Canton, selon la directive édictée par le Département, qui prévoit une aide pour la révision des plans en lien avec le surdimensionnement. A ce jour, nous n'avons pas de nouvelle en rapport avec cette demande. (Cf. directive du SDT 08.10.2015)

M. Oguey nous présente ensuite les données du PGA actuel qui date de 1980 et nous informe sur le travail à effectuer pour aboutir à la nouvelle version du PGA. Ainsi le Service des travaux de notre Commune est grandement sollicité et travaille étroitement avec le Bureau GEA. Le personnel de la Commune participe également aux diverses tâches liées à la définition des terrains. Cet état de fait amène la Commission à se demander si le Bureau GEA est vraiment nécessaire, mais le Canton exige que la Commune mandate un Bureau, si bien que la question ne se pose pas.

Les informations fournies par MM. Daenzer et Oguey amènent une première discussion au sein de la Commission.

Ainsi, les membres de la Commission se demandent si nous n'allons pas trop vite dans ce dossier, au vu des incertitudes cantonales, des nombreux points encore obscurs à éclaircir et du délai de dépôt du PGA révisé qui pour l'instant, est fixé à juin 2021.

Un membre de la Commission propose tout simplement d'établir un moratoire de deux ans, dans l'attente d'une définition plus précise des demandes du Canton sur ce dossier.

M. Daenzer ne partage pas cet avis, en précisant que tant que la nouvelle version du PGA n'est pas déposée, le Canton pourrait s'opposer à la définition d'une zone à bâtir pour un projet en cours, et que la Commune ne pourrait potentiellement plus délivrer de permis de construire dans ce laps de temps. En effet, le Conseil d'Etat a demandé au SDT de surveiller les demandes de permis pour des projets d'habitation situés dans des zones excédentaires et la Commune en a été dûment informée.

A cet effet, la Municipalité souhaite avancer dans ce dossier, sachant que la procédure est encore très longue jusqu'à la mise en œuvre. (Cf. procédure en annexe)

M. Daenzer nous précise encore qu'aucune information détaillée sur ce dossier ne sera fournie ni au Conseil, ni aux propriétaires concernés, avant sa finalisation. A ce jour, nous pouvons toutefois prendre connaissance des critères qui ont été utilisés pour *exclure* des zones du surdimensionnement soit :

- Surfaces liées à la carte des dangers naturels
- Lisières forestières
- Espace des cours d'eau
- Surfaces liées aux servitudes en zone à bâtir
- Zone ferroviaire
- Parcs et domaines d'intérêts publics
- Surface des routes privées d'accès aux maisons
- Surface liée au « *concept touristique régional* » à définir

Une courte discussion s'engage ensuite sur *la politique urbanistique* définie par la Municipalité, politique qui influence la décision de classement de la parcelle et qui repose essentiellement sur l'état de l'équipement du terrain (route, électricité, eau...). Ainsi, une parcelle équipée sera en principe maintenue en zone à bâtir et exclue du dézonage. *M. Daenzer* nous confirme qu'une des préoccupations dans ce dossier est celle de la défense des propriétaires, afin que les conséquences du dézonage restent acceptables. Tous les terrains non légalisés demeurent toutefois de la compétence cantonale.

Ainsi, les priorités de la Municipalité sont les suivantes :

- Dézoner les terrains non-équipés
- Avancer les travaux avec le Bureau GEA pour convaincre le Canton que le 70 % déjà réalisé soit accepté
- Préserver le périmètre Centre et se concentrer sur les extérieurs pour le dézonage
- Procéder à une information générale et à la publication des plans dès que le dossier sera finalisé et accepté par le Canton.

Pour terminer, *M. Daenzer* précise encore que les attermoiements du Canton et le manque de clarté rendent la situation difficile et qu'il serait possible que les montants alloués à ce dossier, ne soient en fin de compte pas suffisants.

Les membres de la Commission n'ayant plus de question à adresser aux représentants de la Commune, *Mme Bénédicte Hauswirth* prend congé et remercie MM. Ch. Daenzer et R. Oguey pour les informations fournies.

Les membres de la Commission poursuivent la discussion et prennent leur décision sur la base du préavis et des informations reçues lors de cette séance. L'enthousiasme n'est toutefois pas de mise au vu de la sensibilité du dossier et des montants à y consacrer.

DECISION

Les membres de la Commission vous recommandent à l'unanimité d'accepter le préavis no 8/2017.

*Pour la Commission, le rapporteur
Michel Jequier*

Château-d'Oex, le 4 mai 2017