

Payerne, le 19 février 2023

Au Conseil Communal

De et à

1530 Payerne

Rapport de la Commission chargée d'étudier le Préavis n° 32/2022

Objet du préavis : Mise en zone réservée selon l'art. 46 LATC du secteur « rue de Montriant – avenue de la Riollaz », adoption et proposition de levée de l'opposition.

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

La commission chargée de l'étude du préavis n° 32/2022 était composée de

Mesdames Fernandes Pinto Moreira Ausenda
 Losey Emilie
Messieurs Bucher Roland, en remplacement de M. Magnenat Franck
 Prudhomme Xavier, en remplacement de M. Oulevey Pierre
 Savary Martial
 Marguet Michael, en qualité de président-rapporteur.

Madame Jaquet Maria Josefa, absente n'était pas remplacée.

La commission s'est réunie une seule fois, le jeudi 15 février 2023. Madame la Municipale Monique Piccinali nous a rejoints accompagnée de Monsieur Ernest Bucher, chef du service de l'Urbanisme. Nous les remercions pour leur disponibilité et leurs explications.

1. Discussions et analyse

Pour commencer, la commission s'est demandée quelles étaient les motivations qui ont amenées la municipalité à mettre en place ce projet de zone réservée.

- a. Ce quartier constitué principalement de maisons du début du siècle passé et plus particulièrement son style d'aménagement ou « structure paysagère » avec ses airs de jardin fait partie du recensement ISOS, l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse. Cet inventaire évalue les sites construits selon des critères uniformes pour l'ensemble de la Suisse et détermine les agglomérations les plus précieuses du pays. Il représente une base de planification importante pour la Confédération, les cantons et les communes et assure un développement de qualité de l'environnement bâti.

- b. La commune est actuellement en phase d'élaboration du PACOM. Ce Plan d'Affectation Communal réglera le mode d'utilisation du sol en définissant des zones d'affectations avec des contraintes liées au lieu ou aux objectifs fixés. Cela permettra ainsi de passer de 93 règlements à une 15aine et surtout de prendre en compte les enjeux climatiques et de mobilité, ce qui n'était pas du tout le cas dans les anciens règlements de quartier. L'entrée en vigueur du PACOM fera tomber le statut de zone réservée.
- c. C'est un outil qui fait suite à l'introduction de la LATC et qui est beaucoup utilisé par les communes. A titre d'exemple, Corcelles-près-Payerne et Grandcour l'ont aussi mis en place.
- d. Le découpage du quartier ainsi fait correspond aux parcelles susceptibles, soit par leurs dimensions ou soit par l'existence de projets, de présenter un risque important de changement architectural du quartier

L'objectif global est donc de protéger la structure du quartier avec cet outil en attendant la mise en œuvre du PACOM qui lui, prendra en compte tous les enjeux actuels. En effet, le règlement de quartier actuel est obsolète et permettrait à des projets immobiliers d'ampleur de rentabiliser au maximum la surface, ceci au détriment des habitants et de leur qualité de vie. Les habitants pourront se prononcer sur les points les concernant dans le PACOM lors de la mise à l'enquête publique.

Nous nous sommes ensuite demandé s'il y a d'autres mesures similaires en cours ou planifiées. Il y a en effet trois zones au total qui devraient bénéficier de mise en zone réservée. Les deux autres zones ne sont pas encore mises à l'enquête car la municipalité fait attention à ne pas bloquer un projet de construction qui serait déjà en cours et pour lequel des frais auraient déjà été engagés. Il y a déjà beaucoup de négociations en cours. Il n'est pas prévu d'activer cette procédure pour d'autres lieux à l'avenir.

Concernant les coûts, ils sont très raisonnables et se montent à environ 4000 CHF par zone.

2. Conclusions

Le choix d'utiliser cet outil par la commune est compréhensible. Il est tout de même difficile de faire un choix entre la conservation du patrimoine, la volonté de lieux de vie qualitatifs et l'intérêt des propriétaires. Il ne serait par exemple pas souhaitable de bloquer ou retarder trop fortement les projets de rénovation de propriétaires impliqués. Il y a des possibilités pour les rénovations ou amélioration énergétiques et le statut de zone réservée tombera dès l'entrée en vigueur du PACOM. En résumé, avec cette mesure, nous gênons plus les promoteurs désirant rentabiliser au maximum le m² que les propriétaires voulant vivre dans le quartier. Après de longues discussions, la commission a préféré privilégier la qualité de vie des habitants du quartier et le patrimoine.

Au vu de ce qui précède, la commission vous propose, à l'unanimité de ses membres présents, de voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

vu le préavis n° 32/2022 de la Municipalité du 14 décembre 2022 ;
ouï le rapport des commissions chargées d'étudier cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

- Article 1 :** d'adopter la zone réservée « rue de Montriant – avenue de la Riollaz » et son règlement ;
- Article 2 :** de lever l'opposition formée par la Communauté héréditaire Desponds et de la transmettre à la Direction Générale du Territoire et du Logement pour la suite de la procédure avec un délai de recours de 30 jours ;
- Article 3 :** de donner tout pouvoir à la Municipalité pour la réalisation des opérations liées à la mise en application de la zone réservée et de son règlement ;
- Article 4 :** de prendre note que les frais liés à cette procédure sont financés par le compte de fonctionnement.

Veillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Pour la commission
Le président-rapporteur



Marguet Michael