COMMUNE DE
BEX

Au Conseil communal de Bex

Rapport de la Commission ordinaire

Chargée de l'étude du préavis municipal N° 2023/06

Prolongation du plan d'affectation de la zone réservée et son règlement d'application

---

Commission composée de :

Mesdames :	Fabienne Lauber Nathalie Morex
Messieurs :	André Amos Frédéric Guex Jean-Philippe Marlétaz
Délégué de la Municipalité :	Michael Dupertuis

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission ordinaire chargée d'étudier le préavis cité en titre, s'est réunie le mardi 11 avril 2023 à la Salle de la Municipalité.
Monsieur Olivier Rouvé ne pouvant être présent à cette séance, il a été remplacé par son collègue Monsieur Frédéric Guex.
Monsieur le Municipal Michael Dupertuis était présent pour répondre aux diverses questions de la commission. Nous tenons à le remercier pour ses explications précises et détaillées.

1. Préambule

Ce préavis déposé par la Municipalité, a pour but de prolonger de 3 ans les zones réservées dans les hameaux des Plans-sur-Bex et des Posses, afin de ne pas compromettre l'établissement du nouveau plan d'Affectation Communal (PACom) qui sera mis à l'enquête publique cet automne.

Rappelons que la LAT (Loi sur l'Aménagement du Territoire) fixe l'augmentation moyenne annuelle de la population habitant en dehors des centres d'agglomération à 0.75% de leur population. Or, la Commune de Bex est déjà bien au-dessus.

Les zones réservées concernant les Plans-sur-Bex et les Posses, arrivent à échéance le 2 mai 2023, il est donc nécessaire d'utiliser le droit cantonal (art. 46 LATC)* de prolonger le délai des zones réservées de 3 ans.

**Loi sur l'Aménagement du Territoire et Construction.*

2. Discussion & rapport

<u>Zones réservées :</u>
Cette prolongation est la suite logique de la procédure concernant les zones réservées.

L'objectif premier est de se mettre en ordre avec la LAT et notre plan d'Affection Communal.

Ces zones réservées ont pour but de redimensionner les zones à bâtir en dehors du centre d'agglomération de la Commune.
Les hameaux des Plans et des Posses, ont le plus grand potentiel de constructions.
La fin du délai légal des zones réservées qui est de 5 ans, pourraient entrainer des problèmes juridiques, si le plan d'affection n'était pas encore établi, ce qui est le cas de notre commune.

Les propriétaires des parcelles concernées pourraient alors juger pouvoir faire des constructions selon le plan d'affection en vigueur et non du futur règlement d'affectation.

La procédure de prolongation des zones de réserves, a débouché sur une opposition, que nous devons également traiter lors du Conseil Communal du 3 mai 2023 (voir point opposition).

La commission s'est interrogée au sujet du délai du droit de prolongation.
En effet, l'échéance est fixée au 2 mai 2023.
Or, le Conseil Communal ayant lieu le 3 mai, nous nous sommes demandés si nous n'étions pas hors délais.

Monsieur le Municipal, nous indique qu'il n'y a aucun problème de ce côté-là, l'aval ayant été octroyé par la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL).
En effet, la Municipalité avait déjà indiqué préalablement au Canton, sa volonté de prolonger le délai des zones de réserves.

Cependant, Monsieur le Municipal Dupertuis nous informe que les opposants ont fait remarquer à la Commune que le délai des 5 ans était passé car la date de départ de ces 5 ans serait l'approbation préalable de la DGTL, qui a été donnée le 3 mai 2017 (arrêt AC 2021.0172 CDAP 28.01.2022).
Or, la Commune a pris comme date de départ, le 2 mai 2018 qui est la date d'approbation du Plan de la Zone réservée et son règlement par la DGTL.

Monsieur le Municipal Dupertuis nous explique qu'une affaire était en ce moment pendante au Tribunal Fédéral au sujet de la date de départ de la zone réservée et que suivant la décision prise par le TF, soit la date de ratification, soit la date d'approbation préalable, pourrait faire jurisprudence.
Cela ne concerne bien évidement pas que la Commune de Bex.

D'après le Municipal Dupertuis, la procédure est scrupuleusement suivie à la lettre.

Opposition
Une opposition a été déposée par Madame Anna Madelaine Sandberg et Monsieur Harald Michael Sandberg.

La commission s'est interrogée sur le fait qu'ils aient attendu aussi longtemps pour faire quelque chose sur cette parcelle.

Pour rappel, la parcelle en question, a été acquise en 2009 conditionnée à la délivrance d'un permis de construire, soumise à l'enquête publique et prolongé d'une année jusqu'en février 2012.
L'initiative Franz Weber a été votée en mars 2012 et la LAT a été votée en mars 2013.

Ils auraient ainsi eu tout le temps nécessaire pour faire aboutir leur projet de construction ou de rénovation.

Or, Monsieur le Municipal nous a expliqué que les acquérants ont préféré attendre de voir les résultats de ces votations car ils avaient peur de leurs conséquences.
La mise à l'enquête des zones réservées a été faite en 2017.
Un projet a toutefois été déposé à la suite de tout ça. Projet qui a été refusé car leur parcelle se trouvait désormais en zone réservée et donc inconstructible.

Nous nous sommes également demandés, si comme ils l'évoquent dans leur courrier en mentionnant les art. 5 al.2 LAT, art. 16 Lex et art. 71 LATC*, cela pouvait être considéré comme étant une expropriation.

Monsieur le Municipal nous a expliqué que non, étant donné qu'ils auraient eu tout le temps nécessaire de faire aboutir leur projet avant les votations et la mise de leur parcelle en zone réservée.
D'autre part, il faudrait qu'il y ait, de la part du canton, une reconnaissance d'expropriation matérielle à savoir que le terrain soit entièrement équipé et que le projet soit totalement abouti.
Si tel cas devait arriver, c'est le canton qui pourrait dédommager à la valeur vénale du terrain, les opposants.

La commission s'est demandée s'ils pourraient jouir de leur parcelle après la prolongation de la zone réservée, soit en 2026 ou s'il y avait une possibilité d'échange de parcelle avec une qui se trouve en zone à bâtir.
Monsieur Le Municipal nous a informé que non, que jusqu'en 2036 (fin du futur plan d'affectation), ils n'auraient pas la possibilité de construire sur cette parcelle et qu'un échange n'était pas possible.

Les opposants ont déjà prévu de faire un recours auprès de la CDAP**, en cas de levée de l'opposition, pour faire valoir leurs droits sur leur parcelle.
A ce moment-là, c'est le Tribunal Cantonal qui prendra le relais pour la suite de la procédure.

Dans sa réponse, la Municipalité mentionne qu'elle attend la décision du TF concernant l'arrêt CDAP AC 2021.0172 (l'approbation préalable de la DGTL est la date de départ du délai de 5 ans fixé par la LAT et LATC) et qu'elle a suivi les indications de la DGTL ainsi que respecté les échéances.

**Art. 5 al.2 LAT dit : Une juste indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalant à une expropriation.*
Art. 16 Lex dit : L'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant indemnité pleine et entière.
Art. 71 LATC dit :
1 Les restrictions au droit de propriété résultant d'une mesure d'aménagement du territoire donnent droit à une juste indemnité, si elles constituent un inconvénient majeur.
2 Est considéré comme inconvénient majeur toute restriction au droit de propriété résultant d'une mesure d'aménagement du territoire et équivalant à une expropriation matérielle

*** CDAP : Cour de droit administratif et public*

3. Conclusions

Au vu de ce qui précède, c'est à l'unanimité que la Commission ordinaire vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'accepter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Bex

Vu le préavis municipal 2023/06,

Ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette requête,

Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

Décide

1. D'adopter la prolongation des zones réservées (plan + règlement) selon l'art. 46 LATC,

2. D'admettre la proposition de réponse à l'opposition enregistrée lors de l'enquête publique, telle qu'elle figure au chapitre 5 du présent préavis.

Pour la commission ordinaire
Nathalie Morex

Le Châtel, le 14 avril 2023