

## **Rapport de la Commission chargée d'étudier le Préavis municipal n° 02/23 relatif à la « Zone Réservée secteur Vieille ville d'Aubonne »**

Au Conseil Communal d'Aubonne,  
Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

### Déroulement du mandat

La Commission est composée de Mesdames Diane Bonny, Verena Gubler, Valérie André (suppléante) et Messieurs Thomas Buchanan, Jean-Gabriel Rey, Nicolas Pulfer (suppléant) et Fabien Bettens (rapporteur). Il a été fait appel à la suppléante pour l'ensemble du mandat.

La Commission n'a reçu aucune recommandation ou renseignement verbal (art. 73 alinéa 3 du RCC<sup>1</sup>), ni n'a reçu d'observations écrites (art. 56 RCC), d'autres membres du Conseil Communal.

La Commission s'est réunie pour examiner le préavis 02/23, lors de deux séances, les jeudi 9 mars 2023 et jeudi 16 mars 2023.

Lors de la séance du jeudi 16 mars 2023, le représentant de la Municipalité, Monsieur Nicolas Suter, a été entendu. La Commission le remercie pour sa disponibilité ainsi que pour les réponses aux questions qu'il a apportées.

### Zone réservée

La Vieille ville d'Aubonne représente un patrimoine historique qualifié d'importance nationale par l'ISOS et auquel la population aubonnoise est sensible. Ce patrimoine n'est pas renouvelable et toute atteinte à celui-ci est irréversible.

Le nouveau Plan d'Affectation Communal (PACom, anciennement PGA) est en cours d'élaboration et la Municipalité envisage de réviser l'intégralité des plans d'affectation qui concernent la Vieille ville.

Afin de préserver ce patrimoine dans l'intervalle qui nous sépare de l'entrée en vigueur du PACom, la Municipalité propose de réglementer les constructions nouvelles, l'agrandissement des volumes existants et les aménagements extérieurs par la mise en place d'une zone réservée dans le secteur de la Vieille ville ; ce qui constitue une mesure temporaire.

### Périmètre

Le périmètre de la zone réservée, entendu comme une zone globale de réservation, comprend la zone de la Vieille ville telle que définie par le PGA actuel (à l'exclusion du Château qui bénéficie déjà d'une protection supérieure assurant sa conservation) ainsi que « l'Ensemble du Chaffard » et certaines parcelles environnantes jouant un rôle capital dans la beauté de la silhouette des fronts construits de la Vieille ville.

---

<sup>1</sup> Règlement du Conseil Communal du 9 octobre 2015

L'exclusion de la zone réservée du plan de quartier dit du « Poyet » tient, notamment, à la réalisation d'une première étape à la fin des années 1990, qui entrave la vue sur les abords du bourg par le sud.

L'exclusion de la zone réservée du front ouest de la rue de Trévelin tient à la différence de période du bâti (début 20<sup>ème</sup>) et à l'environnement largement bâti qui l'entoure.

La Commission a constaté pour le surplus que ces deux exclusions trouveraient aussi une explication dans l'objectif de sauvegarde propre aux périmètres et échappées environnants de l'ISOS auxquels elles appartiennent.

## Règlement de la zone réservée

Ce règlement concerne pour l'essentiel les nouvelles constructions et l'extérieur des bâtiments. Ainsi un changement d'affectation de l'intérieur d'un bâtiment et/ou des travaux de rénovation demeurent possibles, sous les conditions mentionnées au chapitre 2.2 « Les principes de réglementation » du rapport 47 OAT et à l'article 3 « Effets » du règlement. En revanche la pose de lucarnes, qui augmentent le volume, ne sera pas possible, tandis que la pose de velux, qui n'augmentent pas le volume, le sera.

Dans le cadre d'une recherche d'efficacité énergétique une augmentation du volume résultant d'une isolation du bâtiment sera, par exemple, autorisée sous les conditions mentionnées au chapitre 2.2 « Les principes de réglementation » du rapport 47 OAT et à l'article 3 « Effets » du règlement.

Les transformations exigeant une mise à l'enquête passeront par la Commission consultative d'urbanisme. Celles n'exigeant pas de mise à l'enquête seront du seul ressort de la Municipalité, dans le cadre du règlement.

## Oppositions

La Commission a pris connaissance de l'intégralité des textes des oppositions.

Lors des séances de conciliation, les opposants, accompagnés de leur(s) avocat(s) ont été reçus par la Municipalité avec l'assistance de ses avocats.

Les propositions de réponses aux opposants ont été rédigées par un avocat mandaté par la Commune et sont présentées dans leur intégralité dans le préavis.

L'opposition de la **société BIM SA (no 1)** est rédigée sur six pages par son avocat. Elle argumente, en substance, que la réglementation actuelle est à même de garantir l'intégrité patrimoniale de la Vieille ville, que la réglementation future sera identique et qu'il est alors superflu et inutile d'établir une zone réservée.

L'opposante se réserve, le moment venu, la possibilité de demander une indemnité pour expropriation matérielle.

L'opposition de **Monsieur Frédéric Glauser (no 2)**, est rédigée par lui-même sur la feuille d'enquête. Elle soulève seulement que la zone réservée limitera les possibilités de mise en valeur de la parcelle 418 et induira une perte de valeur patrimoniale.

La Commission note la position de la Municipalité de l'absence de recevabilité de cette opposition. Comme l'indique le préavis, la perte de la valeur des parcelles doit être relativisée et serait tout au plus temporaire. De surcroît, elle concerne tous les propriétaires de la Vieille ville.

L'opposition de **Madame Nicole Treboux (no 3)**, est rédigée sur neuf pages par son avocat. Elle argumente, en substance, que la réglementation actuelle suffit amplement à atteindre les objectifs de protection du bâti, que la révision du PACom, s'agissant de la Vieille ville, ne répond à aucun intérêt public et que l'adoption d'une zone réservée est alors totalement superflue et inutile.

## Conclusion

La Commission constate que le préavis municipal 02/23, accompagné du rapport 47 OAT du 27 juillet 2022, montre que le patrimoine historique de la Vieille ville a besoin d'être mieux protégé qu'il ne l'est aujourd'hui, que la mise en place d'une zone réservée est la mesure qui permet de satisfaire provisoirement à ce besoin dans l'attente du nouveau PACom en cours d'élaboration, et que le sacrifice demandé aux propriétaires concernés par cette mesure est d'autant plus raisonnable qu'il n'est que temporaire.

La Commission comprend les réserves de certains propriétaires. Toutefois, l'établissement d'une zone réservée apparaît comme un compromis judicieux permettant de préserver temporairement la Vieille ville dans l'attente d'une réglementation qui conduira à pouvoir la développer en toute sérénité.

Au vu de ce qui précède, la Commission, à l'unanimité des membres présents, vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

- Vu le préavis municipal 02/23 relatif à la zone réservée secteur Vieille ville d'Aubonne
- Ouï le rapport de la Commission ad hoc chargée d'étudier cet objet
- Attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

de voter le décret suivant :

### LE CONSEIL COMMUNAL D'AUBONNE

- lève les oppositions formulées à l'encontre de la zone réservée soumise à l'enquête publique du 27 août au 26 septembre 2022 et adopte les propositions de réponse aux oppositions que la Municipalité a formulées dans son préavis municipal n° 2/23 ;
- adopte la zone réservée secteur vieille ville d'Aubonne comprenant le plan, le règlement et le rapport 47 OAT

Au nom de la Commission,  
Son rapporteur Fabien Bettens