

Préavis No 34/2021
de la Municipalité au Conseil communal

relatif

à l'adoption des zones réservées

**Dates et lieu proposés pour les
séances de commission :**

le mercredi 12 janvier 2022 et le jeudi 13 janvier 2022
à 19 h. 00

à la salle VIP du Centre Omnisports du Pierrier à Clarens

Table des matières

1	Objet du préavis	2
2	Préambule.....	2
2.1	Rappel des faits	2
2.2	Structure du préavis.....	3
2.3	Glossaire	3
3	Le surdimensionnement de la zone à bâtir communale.....	3
3.1	L'évolution du cadre légal	4
3.2	La MADR – méthode automatique de dimensionnement des réserves à bâtir	5
3.3	Le bien-fondé des zones réservées	5
4	Concept des zones réservées	6
4.1	Introduction	6
4.2	6 zones réservées	6
4.2.1	Zone réservée 1	7
4.2.2	Zone réservée 2	7
4.2.3	Zone réservée 3	8
4.2.4	Zone réservée 4	8
4.2.5	Zone réservée 5	9
4.2.6	Zone réservée 6	10
4.3	Constats.....	10
4.3.1	La non-aggravation de l'état de surdimensionnement	10
4.3.2	L'égalité de traitement	11
4.3.3	Les plans de détails	11
5	Plan et règlement	12
5.1	Plan	12
5.2	Règlement.....	12
5.2.1	Structure	12
5.2.2	La demande préalable.....	12
5.2.3	Les constructions d'intérêt public	12
5.2.4	La protection des commerces	12
5.2.5	La protection des surfaces perméables	13
6	La procédure.....	13
6.1	Élaboration du dossier (art. 34 LATC)	13
6.2	Examen préalable (art. 37 LATC).....	13
6.3	Enquête publique (art. 38 LATC)	14
6.4	Conciliations (art. 40 LATC).....	14
6.5	Adoption du dossier (art. 42 LATC).....	14

7	Réponses aux oppositions.....	15
8	Conséquences financières.....	15
9	Développement durable	15
9.1	Environnemental	15
9.2	Économique.....	15
9.3	Social.....	16
10	Position de la Municipalité.....	16
10	Conclusions	17

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1 Objet du préavis

Le présent préavis soumet à votre Conseil l'adoption du dispositif des zones réservées, que la Municipalité a dû élaborer suite à la réception des décisions d'annulation du plan général d'affectation (PGA 2019) par le Tribunal fédéral.

Ce dispositif temporaire d'affectation du sol comprend un plan et un règlement ; les réponses aux oppositions qui ont été valablement déposées durant l'enquête publique (24.04 au 25.05.2021) sont également soumises à votre adoption.

Comme développé dans le présent préavis, le but de ce dispositif est de préserver notre territoire de manière à pouvoir élaborer un nouveau plan d'affectation communal (PACom) de qualité, respectueux à la fois du cadre légal actuel et des réalités territoriales de notre commune. Ce dispositif général, empêche donc l'augmentation de l'emprise au sol des constructions, sauf dans des secteurs affectés par un plan localisé conforme, tout en permettant l'entretien des bâtiments et, selon leur localisation, leur optimisation.

Sans un tel dispositif, faute d'une affectation de son sol conforme au cadre fédéral, le PGA de 1972 ne l'étant plus, la commune risque très certainement de se voir mise sous « tutelle territoriale cantonale », selon l'art. 135 LATC¹.

2 Préambule

2.1 Rappel des faits

Suite aux décisions du Tribunal fédéral du 16.04.2020², reçues par la Municipalité le 03.06.2020, le plan général d'affectation de Montreux (PGA 2019), entré en vigueur partiellement en janvier 2019 à la suite de la levée de l'effet suspensif, a été annulé en totalité. Cette annulation a pour conséquence de redonner, par défaut, une actualité au plan des zones de 1972, qui redevient le seul instrument d'affectation du sol dont la Municipalité dispose pour remplir la mission qui lui est attribuée de par la loi (art. 4 LATC), outre les dispositions supplétives du droit fédéral et cantonal (art. 36 LAT³ et 135 LATC).

Cet instrument n'a jamais fait l'objet d'une décision de justice qui l'annule formellement, alors qu'à plusieurs reprises pourtant, sa non-conformité au droit fédéral a été constatée, notamment dans les considérants de plusieurs arrêts cantonaux et fédéraux⁴. En effet, le plan des zones de 1972 a été conçu à l'époque pour accueillir 40'000 habitants à Montreux et présente, dès lors, une zone à bâtir largement surdimensionnée par rapport aux nouvelles exigences du droit fédéral entrées en vigueur en mai 2014⁵.

La zone réservée est le seul moyen légal connu du droit fédéral (art. 27 LAT) et cantonal (art. 46 LATC) pour remédier, temporairement, à la fragilité d'une situation territoriale, pour les communes dépourvues de plan d'affectation conforme au droit fédéral, ou pourvues d'un tel document, mais dont l'adaptation s'impose, ce qui est le cas de la Commune de Montreux.

¹ Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSV 700.11)

² 1C_632/2018 et 1C_449/2018

³ Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (RS 700)

⁴ AC.2011.0144 et 1C_361/2011

⁵ première révision de la LAT, dite LAT 1

La Municipalité de Montreux a mis en place des zones réservées, afin de protéger le territoire communal de l'application du plan des zones de 1972 toujours en vigueur, mais considéré comme obsolète, dans l'attente de se doter d'un document d'affectation du sol, qui régira l'entier du territoire communal conformément au droit fédéral. En préservant le territoire communal, cette protection permettra également d'éviter d'accentuer le surdimensionnement des réserves en zone à bâtir.

2.2 Structure du préavis

Le présent préavis se présente comme suit :

- une première partie fait un rappel de la notion de surdimensionnement des réserves à bâtir communales⁶ (cf. point 3.) ;
- une deuxième partie explique le concept des zones réservées et sa mise en œuvre par le biais du dispositif élaboré (cf. points 4. et 5.) ;
- une troisième partie parcourt la procédure suivie par ce dossier (cf. point 6.) et propose des réponses aux oppositions valablement enregistrées à l'issue de l'enquête publique (cf. point 7.) ;
- le document se termine par les paragraphes usuels des préavis municipaux (incidences financières, développement durable, position de la Municipalité et conclusions, cf. points 8 et suivants.).

2.3 Glossaire

En plus d'un cadre légal considéré comme complexe, l'aménagement du territoire est accompagné de nombreux acronymes. L'utilisation des acronymes n'a pas pour objectif de rendre plus difficile la lecture du présent préavis, mais, de fait, ceux-ci sont incontournables, car couramment utilisés dans l'ensemble des textes traitant de cette matière. Ceux-ci sont définis directement dans le texte, mais afin de simplifier la lecture du présent préavis, un glossaire est porté en annexe.

3 Le surdimensionnement de la zone à bâtir communale

Comme expliqué ci-dessus, le plan des zones de 1972 contient trop de réserves en zone à bâtir en regard du cadre légal actuel. Le futur plan d'affectation communal (PACom) devra donc diminuer la capacité d'accueil de la zone à bâtir pour traiter ce surdimensionnement. Le dispositif des zones réservées doit servir à éviter d'accentuer ce surdimensionnement, durant l'élaboration du nouveau PACom.

⁶ Les réserves en zones à bâtir sont les terrains ou parties de terrains affectés à une zone constructible non encore bâtis, le but des zones réservées étant d'empêcher temporairement leur constructibilité, le temps d'élaborer le nouveau PACom.

3.1 L'évolution du cadre légal

L'article 15 LAT est la base légale de référence pour le dimensionnement de la zone à bâtir ; cette disposition, mise à jour au travers de la révision de la LAT de 2014 (LAT 1), se présente comme suit :

¹ Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.

² Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

³ L'emplacement et la dimension des zones à bâtir doivent être coordonnés par-delà les frontières communales en respectant les buts et les principes de l'aménagement du territoire. En particulier, il faut maintenir les surfaces d'assolement et préserver la nature et le paysage.

⁴ De nouveaux terrains peuvent être classés en zone à bâtir si les conditions suivantes sont réunies:

a. ils sont propres à la construction;

b. ils seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze prochaines années même si toutes les possibilités d'utilisation des zones à bâtir réservées ont été épuisées et ils seront équipés et construits à cette échéance;

c. les terres cultivables ne sont pas morcelées;

d. leur disponibilité est garantie sur le plan juridique;

e. ils permettent de mettre en œuvre le plan directeur.

⁵ La Confédération et les cantons élaborent ensemble des directives techniques relatives au classement de terrains en zone à bâtir, notamment à la manière de calculer la surface répondant aux besoins.

L'aménagement du territoire relève de la compétence de la Confédération⁷ qui, au travers de la LAT (art. 10 et 25 LAT), la transfère aux cantons. L'Etat de Vaud transmet la compétence en matière de plans d'affectation du sol aux exécutifs communaux (art. 4 al. 4 et 34 LATC), en gardant un important pouvoir de contrôle (art. 34 ss. LATC).

Suite à la légalisation de la nouvelle mouture de l'art. 15 al. 5 LAT et de l'art. 25 LATC, l'Etat de Vaud a établi la méthode requise pour permettre aux communes vaudoises de redimensionner leur zone à bâtir et d'harmoniser le tout à l'échelon cantonal. Ainsi, une fois cette harmonisation effectuée, la zone à bâtir cantonale⁸ sera conforme au droit fédéral.

⁷ art. 75 Cst – RS 101

⁸ qui résulte du total des zones à bâtir communales

3.2 La MADR – méthode automatique de dimensionnement des réserves à bâtir

La méthode automatique (MADR), mise au point par le Département cantonal compétent, consiste à identifier les parcelles, ou portions de parcelles, affectées à la zone constructible et libres de constructions, selon le statut du sol en vigueur. Ces espaces sont ensuite traduits en habitants-emplois par le biais d'indices moyens, pour définir, ainsi, la capacité d'accueil de la zone à bâtir de la commune concernée ; la capacité d'accueil est distincte à l'intérieure et à l'extérieur du périmètre de centre, périmètre qui correspond à celui défini pour l'agglomération concernée et reporté sur les territoires communaux compris dans ladite agglomération.

Cette capacité d'accueil se traduit, ensuite, par un coefficient de surdimensionnement, distinct également à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre de centre, pour déterminer si c'est la situation dans le centre ou à son extérieur qui présente le surdimensionnement le plus délicat et qui demandera par conséquent la réduction la plus importante.

Le travail en cours⁹ à Montreux semble confirmer que la zone à bâtir légalisée par le plan des zones de 1972 est bel et bien susceptible d'accueillir les quelque 40'000 habitants-emplois espéré à cette époque par les Autorités ; on rappellera, ici, que ce document avait été conçu alors expressément dans ce but par le législateur. Cette zone à bâtir de l'époque est donc à redimensionner.

3.3 Le bien-fondé des zones réservées

L'annulation du PGA 2019 décidée par le Tribunal fédéral, couplée à l'important surdimensionnement des réserves à bâtir susceptible d'être mis en œuvre par la ré-application du plan des zones de 1972, ont très vite conduit à la nécessité d'élaborer des zones réservées pour protéger le territoire communal.

Si cet instrument de l'aménagement du territoire est perçu comme un « gel temporaire du droit de propriété », formellement contestable sur le principe, il s'avère qu'il peut offrir une certaine marge de manœuvre à l'Autorité en charge de son élaboration, soit la Municipalité. En effet, la connaissance du territoire communal, des besoins et des intentions de développement sont des jalons qui permettent de produire et consolider un instrument adapté pour couvrir la phase de transition nécessaire à la protection du territoire communal, sans nécessairement exclure toute possibilité d'intervention sur le patrimoine bâti de la commune concernée.

Le concept des zones réservées, dont l'effet peut durer 5 ans, prolongeable de 3 années supplémentaires, a été élaboré dans ce but.

⁹ Cf. rapport-préavis 03/2021 relatif à la demande d'un crédit d'étude de CHF 130'000.- TTC maximum en vue d'effectuer la pré-étude nécessaire pour lancer ensuite les études en vue de l'élaboration d'un plan d'affectation communal (PACom) et à la réponse au postulat de Monsieur Joe Filippone intitulé « Pour l'établissement aussi rapide que possible d'un nouveau plan général d'affectation (PGA) »

4 Concept des zones réservées

4.1 Introduction

Le chapitre 5.3 du rapport justificatif 47 OAT, qui accompagne le plan et le règlement, expose le concept et les grands principes des zones réservées, qui sont repris ici.

Les zones réservées :

- concernent **l'entier du territoire communal**, même si elles découlent de l'annulation du PGA 2019, qui ne concernait que sa partie urbanisée. En effet, cette annulation redonne force de loi au plan des zones de 1972, qui couvre tout le territoire de manière non-conforme au droit fédéral ;
- sont considérées comme **une mesure générale**, afin de ne pas créer d'inégalités de traitement non-justifiées par des situations territoriales spécifiques donc différentes ;
- sont précisément délimitées sur la base de **limites territoriales claires et fortes**, comme le périmètre de centre, l'autoroute A9 et la ligne CFF du Simplon, notamment ;
- ne concernent que les secteurs qui présentent un potentiel de développement qui aggraverait le surdimensionnement de la zone à bâtir, soit les **zones constructibles** selon le plan des zones de 1972, à l'exception de la zone d'utilité publique ;
- concernent **les plans de détail¹⁰ non-conformes au droit fédéral**, soit ceux dont le périmètre se situe au-delà de la limite du centre de l'agglomération compact ou qui sont entrés en vigueur avant la LAT, soit avant le 01.01.1980 ;
- permettent les **constructions d'utilité publique** dans toutes les zones et sur tout le territoire communal, si le programme proposé répond exclusivement à un besoin avéré et vérifié d'intérêt général.

4.2 6 zones réservées

Le concept des zones réservées présente ainsi 6 zones différentes, qui sont précisément délimitées, conformément à l'art. 27 LAT et 46 LATC. Elles se déclinent depuis les Hauts du territoire en direction du bord du lac. Les possibilités d'intervention sur le tissu bâti existants s'assouplissent dans le même sens, à savoir que, plus on se situe dans une zone réservée proche du lac et plus les possibilités d'intervention sont larges. Cet assouplissement est fondé sur des statuts territoriaux différents et ne constituent pas d'inégalité de traitement, comme cela est exposé ci-après (cf. point 4.3.2).

¹⁰ Plan partiel d'affectation, plan de quartier, plan d'extension partiel

4.2.1 Zone réservée 1

La zone réservée 1 concerne toute la partie du territoire communal qui se situe au-delà du périmètre de centre. Cette zone est la plus restrictive, car c'est elle qui présente la part la plus importante des réserves à bâtir et qui est ainsi la plus surdimensionnée. Elle tend à :

- empêcher les constructions nouvelles ;
- permettre l'entretien immobilier et du patrimoine ;
- permettre l'occupation de volumes bâtis existants mais non-utilisés ;
- permettre les interventions sur les bâtiments existants qui relèvent de l'entretien et de la transformation intérieure ;
- permettre les interventions sur les bâtiments existants qui relèvent de la transformation extérieure sans modification de volume ;
- permettre les démolitions-reconstructions dans les limites du droit dérogatoire cantonal (art. 80 LATC), soit uniquement en cas de démolition accidentelle ;
- empêcher la disparition de locaux de commerces et/ou d'activités à des fins d'habitation ;
- empêcher que les surfaces en nature de pré-champ ne soient imperméabilisées par des interventions dans les aménagements extérieurs.

Ainsi, toute intervention qui correspond à de l'entretien, rénovation, transformation sans adjonction volumétrique, optimisation de l'usage des volumes existants sont possibles ; les projets doivent présenter les détails chiffrés nécessaires et suffisants pour démontrer la conformité de l'intervention au dispositif.

Les bâtiments démolis volontairement ne pourront pas être reconstruits ; cette spécificité de la zone réservée 1 est stricte, mais elle se justifie par l'important surdimensionnement des réserves à bâtir des Hauts du territoire communal. En effet, un bâtiment démoli et non-reconstruit créerait une réserve supplémentaire et par là-même, une possibilité évidente de déclassement en vue de la réduction à opérer.

4.2.2 Zone réservée 2

La zone réservée 2 concerne toute la partie du territoire communal qui se situe entre la limite du périmètre de centre et l'autoroute A9. Cette zone est moins restrictive que la zone réservée 1, car elle permet les démolitions-reconstructions volontaires, mais elle est plus restrictive que la zone réservée 3, car elle ne permet pas de surélévation des constructions existantes. En effet, bien que cette zone soit déjà largement bâtie, elle est très résidentielle et comprend une part importante d'habitat individuel. Sa localisation n'est pas aussi centrée que cela¹¹ et par conséquent, il n'est pas certain que le futur PACom puisse proposer des indices aussi généreux que le faisait le PGA 2019 pour ce secteur. Ainsi, le manque de certitude à cet égard empêche d'anticiper des surélévations de bâtiment existants, au risque de ne pas pouvoir les régulariser ultérieurement dans le gabarit de la future zone d'affectation.

¹¹ La limite du périmètre de centre sera vérifiée et cas échéant adaptée au travers du futur PACom.

La zone réservée 2 tend aux mêmes objectifs que la zone réservée 1, avec pour différence de :

- permettre également les démolitions-reconstructions volontaires et non seulement accidentelles, toujours dans les limites du droit dérogatoire cantonal (art. 80 LATC.)

Ainsi, toute intervention qui correspond à de l'entretien, rénovation, transformation sans adjonction volumétrique, optimisation de l'usage des volumes existants restent possibles ; les projets doivent contenir les détails chiffrés nécessaires et suffisants pour démontrer la conformité de l'intervention au dispositif.

4.2.3 Zone réservée 3

La zone réservée 3 concerne la portion de territoire située entre l'autoroute A9 et la bande littorale de Clarens, Montreux et Territet. Cette zone est plus permissive que la zone réservée 2, en laissant notamment la possibilité de surélever certains bâtiments. Cette zone concerne une portion déjà passablement urbanisée et appelée à accueillir une part de la densification future de la ville, si celle-ci reste justifiée dans le cadre du futur PACom.

La zone réservée 3 tend aux mêmes objectifs que la zone réservée 2, avec pour différence de :

- permettre les interventions sur les bâtiments qui relèvent de la transformation extérieure avec surélévation lorsque cela est possible¹² ;
- permettre les démolitions-reconstructions volontaires avec surélévation, lorsque ceci est possible.

Ainsi, cette zone permet des interventions liées à l'entretien du bâti, l'optimisation des volumes construits existants, les reconstructions en cas de démolition volontaires des constructions existantes, avec possibilité de surélévation et des surélévations en cas de transformation extérieure du bâtiment.

Les surélévations sont possibles pour atteindre un gabarit usuel moyen du tissu bâti existant de la zone, soit rez-de-chaussée, un étage courant et un niveau de terminaison (comble ou attique)¹³ et viendront ainsi combler des vides volumétriques, sans accentuer la capacité d'accueil déjà surdimensionnée, vu qu'aucune surface bâtie supplémentaire n'est créée (cf. point 4.3.1).

4.2.4 Zone réservée 4

La zone réservée 4 concerne la bande littorale de Clarens. Dans le même registre que la zone réservée 3, la possibilité des surélever certains bâtiments, avec ou sans démolition-reconstruction, est offerte, car cette zone concerne une portion déjà très urbaine et appelée à accueillir une part de la densification future de la ville, si celle-ci est justifiée dans le cadre du futur PACom. Ces surélévations viendront combler des vides volumétriques, sans accentuer la capacité d'accueil déjà surdimensionnée, vu qu'aucune surface bâtie supplémentaire n'est créée (cf. point 4.3.1).

¹² C'est-à-dire si à l'initial, le bâtiment existant présente un gabarit de rez-de-chaussée + combles ou attiques

¹³ R+1+c/a

La zone réservée 4 tend aux mêmes objectifs que la zone réservée 3, avec pour différence de :

- permettre les interventions sur les bâtiments qui relèvent de la transformation extérieure avec une possibilité de surélévation plus importante, lorsque ceci est possible¹⁴ ;
- permettre les démolitions-reconstructions volontaires avec surélévation plus importante, lorsque ceci est possible¹⁵ ;
- empêcher les changements d'affectation de locaux d'activités et commerces en logement dans les niveaux de construction qui présentent un rapport à la rue ; dans les niveaux de construction supérieurs du bâtiment, le changement d'affectation ne pourra être autorisé que si le requérant démontre que les locaux sont vides depuis 2 ans et que les conditions du marché ne permettent pas de trouver preneur de manière rentable ;
- empêcher que les surfaces végétalisées ou enherbées ne soient imperméabilisées par des interventions dans les aménagements extérieurs.

Ainsi, cette zone permet des interventions liées à l'entretien du bâti, l'optimisation des volumes construits existants, les reconstructions en cas de démolitions volontaires des constructions existantes, avec possibilité de surélévation et des surélévations en cas de transformation extérieure du bâtiment.

Les surélévations sont possibles pour atteindre un gabarit usuel moyen du tissu bâti existant de la zone, soit rez-de-chaussée, 4 étages courants et un niveau de terminaison (comble ou attique)¹⁶.

4.2.5 Zone réservée 5

La zone réservée 5 concerne la bande littorale de Montreux. Dans le même registre que la zone réservée 4, la possibilité des surélever certains bâtiments, avec ou sans démolition-reconstruction est offerte, car cette zone concerne une portion déjà très urbaine et appelée à accueillir une part de la densification future de la ville, si celle-ci est justifiée dans le cadre du futur PACom. Ces surélévations viendront combler des vides volumétriques, sans accentuer la capacité d'accueil déjà surdimensionnée, vu qu'aucune surface bâtie supplémentaire n'est créée (cf. point 4.3.1).

¹⁴ Possibilité de requérir une surélévation du bâtiment afin qu'il présente un gabarit maximal de rez-de-chaussée + 4 étages courants + comble ou attique

¹⁵ C'est-à-dire si à l'initial, le bâtiment existant présente un gabarit inférieur à rez-de-chaussée + 4 étages courants + combles ou attiques

¹⁶ R+4+c/a

La zone réservée 5 tend aux mêmes objectifs que la zone réservée 4, avec pour différence de :

- permettre les interventions sur les bâtiments qui relèvent de la transformation extérieure avec une possibilité de surélévation plus importante, lorsque ceci est possible¹⁷ ;
- permettre les démolitions-reconstructions volontaires avec surélévation plus importante, lorsque ceci est possible¹⁸.

Ainsi, cette zone permet des interventions liées à l'entretien du bâti, l'optimisation des volumes construits existants, les reconstructions en cas de démolition volontaire des constructions existantes, avec possibilité de surélévation et des surélévations en cas de transformation extérieure du bâtiment.

Les surélévations sont possibles pour atteindre un gabarit usuel moyen du tissu bâti existant de la zone, soit rez-de-chaussée, 4 ou 5 étages courants (selon le secteur) et un niveau de terminaison (comble ou attique)¹⁹.

4.2.6 Zone réservée 6

La zone réservée 6, qui concerne la bande littorale de Territet, est en tous points similaire à la zone réservée 4 (cf. point 4.2.4).

4.3 Constats

Considérant ce qui précède, on peut constater que le dispositif proposé répond aux divers critères, en matière d'aménagement du territoire et juridiques, visés. Les aspects développés dans le présent sous-chapitre fondent la base aux réponses aux oppositions proposées au point 7.

4.3.1 La non-aggravation de l'état de surdimensionnement

Le concept des zones réservées protège le territoire communal de l'application du plan des zones de 1972 et assure que l'état de surdimensionnement des réserves à bâtir que connaît Montreux ne soit pas accentué.

En effet, les possibilités de surélévations laissées dans les zones réservées 3 à 6 n'aggraveront pas cet état. Nous avons vu ci-avant (cf. point 3.2), que la méthode définie par le Département cantonal pour établir les réserves en zones à bâtir se fonde sur les espaces libres de construction que présentent les parcelles situées en zone constructible.

Les surélévations possibles selon le dispositif des zones réservées viendront combler des vides volumétriques, mais ne produiront ainsi aucune surface bâtie supplémentaire. Donc, bien qu'il en résultera effectivement une augmentation des surfaces habitables, celle-ci n'engendrera aucune augmentation des réserves à bâtir, car aucune surface bâtie (c-à-d au sol) supplémentaire ne sera produite.

¹⁷ Possibilité de requérir une surélévation du bâtiment afin qu'il présente un gabarit maximal de rez-de-chaussée + 5 étages courants + comble ou attique et de rez-de-chaussée + 4 étages courants + comble ou attique dans le secteur situé entre l'avenue des Alpes et la Grand-Rue (secteur hachuré sur le plan)

¹⁸ C'est-à-dire si, à l'initial, le bâtiment existant présente un gabarit inférieur à rez-de-chaussée + 5 étages courants + combles ou attiques

¹⁹ R+4 ou 5 +c/a

4.3.2 L'égalité de traitement

Le concept des zones réservées introduit une mesure de protection plus sévère pour la zone réservée 1 que pour les 5 autres zones, par une application stricte de l'article 80 LATC notamment ; ceci se justifie par la localisation intégrale de cette zone à l'extérieur du périmètre de centre. La justification du besoin à accueillir de nouveaux habitants-emplois en-dehors du périmètre de centre devra être précisément justifiée dans le cadre du PACom.

Cependant, si les villages des Hauts du territoire communal semblent, de prime abord, plus sévèrement touchés par les zones réservées que le reste du territoire, il n'en est rien au final. En effet, c'est bien en interdisant les constructions nouvelles sur tout le territoire communal que la Municipalité évitera l'augmentation globale des réserves à bâtir ; ceci permettra au final de sauvegarder, y compris dans les villages des Hauts, des espaces libres de constructions colloqués en zone constructible, voire même peut-être, d'en proposer de nouveaux, si le besoin le justifie.

Il est important de signaler que, si toutes les parcelles affectées à la zone constructible par le plan des zones de 1972 sont colloquées en zone réservée, cette affectation provisoire ne correspondra pas automatiquement à un déclassement futur. Seule la légalisation d'un plan d'affectation communal (PACom) conforme au droit fédéral permettra de savoir quelles seront les parcelles maintenues ou sorties de la zone à bâtir et cet exercice sera fait indépendamment des zones réservées.

Les surélévations possibles, selon les zones réservées, correspondent à un traitement spécifique de situations territoriales différentes, ce qui est largement admis en aménagement du territoire. Comme expliqué ci-dessus, elles n'épuisent pas les possibilités futures de construire, car c'est la consommation de territoire qu'il s'agit ici d'empêcher absolument. Ainsi, aucune inégalité de traitement ne saurait être retenue à l'encontre du dispositif à adopter par votre Conseil.

4.3.3 Les plans de détails

Le concept des zones réservées exclut les plans de détails (PEP/PPA/PQ²⁰) qui se situent à l'intérieur du périmètre de centre et s'ils ont été légalisés postérieurement au 01.01.1980. Ceux-ci restent donc applicables.

Il s'agit tout d'abord de constater que la grande majorité des plans de détail sont réalisés depuis bon nombre d'années. Ces plans ne sont dès lors pas susceptibles d'engendrer une aggravation de la situation de surdimensionnement. Les plans de détails non-réservés correspondent à des documents récemment légalisés et tous situés à l'intérieur du périmètre de centre ; leur capacité d'accueil est déjà comprise dans celle de l'Agglomération Rivelac, qui est traitée dans les mesures A11, B11 et R14 du Plan directeur cantonal (PDCn). Cette capacité d'accueil a en effet été établie alors en dissociant le potentiel de développement issu d'actes de planification de détail de celui issu du régime d'affectation général du sol. Ces plans sont conformes au droit fédéral de par leur date de légalisation postérieure au 01.01.1980, de par leur localisation à l'intérieur du périmètre de centre et de par la justification de leur potentiel d'accueil traitée dans le Plan directeur cantonal. Leur légalisation récente assure que tous les critères légaux liés à la protection du patrimoine et de l'environnement aient de plus été traités à satisfaction. Ceci vient d'être rappelé/confirmé par le Tribunal fédéral et par conséquent²¹, il n'y a donc pas de raison objective pour les Autorités de limiter le droit à la propriété dans ces cas spécifiques.

²⁰ Plan d'extension partiel / plan partiel d'affectation / plan de quartier

²¹ 1C_645/2020

5 Plan et règlement

5.1 Plan

Le plan des zones réservées est mis en annexe (et disponible en version numérique sur le site internet du Conseil communal) au présent préavis.

5.2 Règlement

5.2.1 Structure

Le règlement des zones réservées (RZR), également mis en annexe au présent préavis, se présente selon la structure habituelle pour ce genre de document. Il est ainsi, composé de 3 chapitres et de 13 articles, soit les règles générales, les règles propres à chaque zone et les règles finales.

Les projets à élaborer à l'aune de ce dispositif doivent tant respecter les règles générales, que les règles de la zone réservée dans laquelle la parcelle concernée est affectée.

Les règles générales de police de construction contenues dans le règlement du plan des zones de 1972 restent applicables. En effet, s'agissant de dispositions qui relèvent du « comment » et non du « combien », elles restent opérantes pour la Municipalité dans le cadre du contrôle des projets soumis, sans que leur ancienneté ne puisse remettre en cause leur validité.

5.2.2 La demande préalable

Une place importante est donnée aux demandes préalables (art. 3 al. 4 RZR), de sorte à ce que la faisabilité de l'intervention souhaitée puisse être validée / invalidée rapidement et sans que des frais d'études importants ne soient inutilement consentis par le requérant.

5.2.3 Les constructions d'intérêt public

La nécessité de pouvoir continuer à répondre aux besoins avérés d'intérêt général a été pris en compte dans le dispositif soumis à l'adoption de votre Conseil. L'insertion d'une possibilité, de prime abord large, à savoir de réaliser des constructions nouvelles d'intérêt public a été négociée par la Municipalité avec le Département cantonal compétent, sachant que les besoins publics doivent pouvoir être impérativement satisfaits indépendamment de la situation générale du territoire communal.

L'art. 3 al. 2 RZR est la base légale instituée pour ce faire.

Afin d'anticiper les diverses interprétations qui pourraient être faites de la notion d'intérêt général et permettre des constructions nouvelles, dont la vocation publique serait floue ou incertaine, la Municipalité s'est munie d'une directive, qui précise cette notion et qui permettra, ainsi, d'éviter d'éventuels abus et de garantir l'équité de traitement.

5.2.4 La protection des commerces

Lorsqu'un territoire se voit bloqué dans ses possibilités de créer de nouveaux logements par le biais de nouvelles constructions, les variantes possibles pour parvenir à ce même but sont très vite passées en revue, car la promotion immobilière réalise d'abord et surtout ses opérations sur le marché du logement. Une des solutions pour optimiser les rendements immobiliers est, souvent, de transformer des locaux d'activité en logements.

La sociologie urbaine fait état de l'importance de la dynamique de vie en ville et dans les villages pour offrir une bonne qualité de vie. Habituellement, cette dynamique se crée / se développe par l'animation des rez-de-chaussée des bâtiments ouverts sur rue, laquelle est assurée si ces derniers sont occupés par des commerces et autres activités ou établissements qui génèrent des va-et-vient, soit un flux passant.

Comme résumé ci-avant, l'impossibilité de construire des bâtiments nouveaux à des fins d'habitation risque d'entraîner la disparition des commerces et activités, car il pourrait s'avérer

plus rentable, suivant le lieu, de changer l'affectation d'un local d'activité à des fins d'habitation, au détriment de la dynamique de la ville et des villages.

Le dispositif des zones réservées tend à protéger le territoire communal de cette éventualité en insérant un alinéa dans chaque zone qui, soit :

- interdit le changement d'affectation à des fins de logement de locaux d'activités et de commerces, pour les zones réservées 1, 2 et 3 ;
- interdit le changement d'affectation à des fins de logement de locaux d'activités et de commerces dans les rez-de-chaussée sur rue, pour les zones réservées 4, 5 et 6 ;
- autorise, sous conditions, le changement d'affectation à des fins de logement de locaux d'activités et de commerces dans les niveaux supérieurs des bâtiments, pour les zones réservées 4, 5 et 6.

5.2.5 La protection des surfaces perméables

Nous avons vu tout au long de ce préavis, que le but premier des zones réservées soumises à l'adoption de votre Conseil est d'empêcher la consommation de territoire ; ce but ne saurait être atteint par la seule interdiction des constructions nouvelles. En effet, les projets de transformations de bâtiments, avec ou sans surélévation, ont vite tendance à libérer au maximum les espaces intérieurs pour les rendre habitables. Il résulte de cela que certaines occupations « intérieures » se retrouvent à « l'extérieur », au détriment des surfaces perméables²² et de la qualité des aménagements extérieurs, qui assurent le rapport à la rue.

On citera, par exemple, les containers ou encore les véhicules, qui se retrouvent à l'extérieur des bâtiments et qui impliquent, bien trop souvent la pose de bitume et par là-même, une imperméabilisation non souhaitée des aménagements extérieurs.

Des interventions et aménagements sont possibles dans les extérieurs des constructions si au final, le ratio des surfaces perméables n'est pas réduit ; des compensations sur la parcelle même peuvent être proposées dans le cadre des projets élaborés.

6 La procédure

Le dispositif des zones réservées a suivi la procédure cantonale usuelle, résumée ci-après, pour les actes d'affectation du sol (art. 34 ss. LATC).

6.1 Élaboration du dossier (art. 34 LATC)

Le dispositif établi par la Municipalité durant l'été 2020, a fait l'objet de discussions avec le Département cantonal compétent, de sorte à produire rapidement un document légal et adapté par rapport au but de protection recherché et susceptible de subir les formalités de l'enquête publique.

S'agissant d'une mesure d'urgence temporaire, les zones réservées n'ont pas fait l'objet d'atelier participatif ou autre processus permettant à la population de prendre une part active dans le développement du territoire, cette étape étant alors dépourvue de sens.

6.2 Examen préalable (art. 37 LATC)

Les documents qui composent le dossier (plan, règlement et rapport justificatif OAT) ont été envoyés à l'examen préalable des services concernés de l'Etat de Vaud en novembre 2020 ; le rapport d'examen préalable a été retourné à la Municipalité en février 2021. Les adaptations

²² La notion de surface perméable regroupe toute surface en nature de pré-champ, vigne, herbe, etc., c'est-à-dire tout ce qui n'est pas minéral ou imperméable

exigées ont été instrumentées afin de prévoir l'enquête publique du dossier dans les meilleurs délais.

Il est à noter ici, que le Département cantonal a été coopérant, dans le sens qu'il n'a pas exigé d'examen préliminaire du dossier (art. 36 LATC), ce qui a permis de raccourcir la procédure d'au moins 3 mois.

6.3 Enquête publique (art. 38 LATC)

La Municipalité a estimé opportun de laisser passer les fêtes pascales 2021 pour agender l'information publique (art. 4 LAT et art. 2 LATC), qui a pu avoir lieu, malgré le contexte sanitaire alors délicat, le 28.04.2021.

L'enquête publique s'est déroulée du 24.04 au 25.05.2021 ; elle a suscité 78 oppositions et 4 observations valablement enregistrées.

6.4 Conciliations (art. 40 LATC)

Dès la reprise d'août 2021, la Municipalité a organisé et mené les séances de conciliation. Tous les opposants ont été alors invité à venir s'exprimer, exerçant ainsi leur droit d'être entendu. Ce sont 49 séances de conciliation que la délégation municipale nommée pour ce faire a conduites, entre le 26.08 et le 09.09.2021. Ces séances de conciliation ont permis le retrait de 7 oppositions.

6.5 Adoption du dossier (art. 42 LATC)

Avant que le dossier ne soit retourné au Département cantonal pour approbation (art. 43 LATC), ce dernier est soumis à l'adoption de votre Conseil, avec les réponses que la Municipalité propose aux oppositions valablement enregistrées et maintenues à la suite des conciliations. Votre Conseil doit donc se prononcer sur chaque réponse ci-dessous. Par souci tant écologique qu'économique, les textes des oppositions sont mis à disposition sur le site du Conseil communal.

Il est à noter que chaque opposition reçoit une réponse individuelle ; il est d'usage de garder une certaine constance dans les réponses proposées, ce afin de ne pas générer d'inégalité de traitement d'une part, et d'autre part, de ne pas multiplier les griefs susceptibles d'être contestés dans le cadre d'un éventuel recours ultérieur.

7 Réponses aux oppositions²³

Ce chapitre traite des réponses aux oppositions, que la Municipalité a proposé suite aux séances de conciliation (cf. point 6.4. ci-avant). Les discussions menées à cette occasion ont permis d'apporter des explications supplémentaires sur les raisons de l'élaboration du dispositif des zones réservées et des possibilités d'intervention qui pourront en découler.

Dès lors, aucune modification de ce dispositif, que ce soit en plan ou en règlement, ne s'est révélée nécessaire jusqu'à ce stade.

Il est à noter que, si des amendements devaient être votés sur ce dossier et constituer des modifications de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection, un tour de procédure complémentaire sera nécessaire (art. 42 LATC), soit un examen préalable complémentaires à effectuer par les services concernés de l'Etat de Vaud, une enquête publique complémentaire, de nouvelles séances de conciliation et d'un nouveau préavis d'adoption. Habituellement, une phase supplémentaire de procédure dure 12 à 18 mois.

Afin d'alléger la lecture du présent préavis, les réponses aux oppositions soumises sont portées en annexe.

8 Conséquences financières

Au vu de l'urgence et par souci d'économie des moyens, la Municipalité a élaboré le dispositif des zones réservées soumis à votre adoption à l'aide des ressources et des compétences internes de son administration.

Le présent préavis n'a aucune conséquence financière directe.

9 Développement durable

Le développement durable est l'un des fondements de la politique municipale depuis de nombreuses années. Cependant, s'agissant d'un dispositif de protection temporaire, le présent dispositif n'a pas été strictement élaboré pour prendre en compte les trois piliers du développement durable. Néanmoins, de par ses objectifs, il répond en partie à ces critères.

9.1 Environnemental

La protection de notre territoire proposé par ce dispositif de zones réservées doit permettre d'éviter des atteintes à notre environnement, le temps d'élaborer un futur PACom qui soit en adéquation avec le cadre légal actuel, validé par le peuple, en matière d'aménagement du territoire. Les objectifs de ce cadre légal vont notamment dans le sens d'une utilisation du sol qui tient notamment mieux compte des valeurs naturelles et paysagères. Ces enjeux sont particulièrement importants pour un territoire aussi spécifique, riche et varié que celui de notre Commune.

9.2 Économique

L'annulation du PGA a évidemment des conséquences négatives pour les activités économiques du secteur de la construction et de l'immobilier. Néanmoins, le dispositif des zones réservées permettra de se doter d'une nouvelle planification qui, même si elle offrira moins de potentiel constructible, devra favoriser un tissu bâti de qualité et donc, pourra profiter à la vie et l'économie de notre commune de manière générale.

²³ Les oppositions sont disponibles en version électronique sur le site du Conseil communal. Une version imprimée peut être obtenue sur demande auprès du greffe municipal.

La protection souhaitée des commerces et autre activité dans les milieux urbains sert également ce but.

9.3 Social

Force est de constater que l'annulation du PGA a bloqué la réalisation de projets immobiliers dont certains étaient portés par des particuliers ou des familles, qui se retrouvent parfois dans des situations financières et, donc potentiellement sociales, compliquées. Le but des zones réservées n'est bien entendu ni de prolonger ni d'aggraver ces situations, mais de permettre de concilier, dans le cadre de l'élaboration du futur PACom, les intérêts privés des intérêts publics, par exemple en conciliant au mieux la qualité des espaces non bâtis dans les milieux urbains. La qualité des espaces extérieurs attendue devra renforcer l'attrait de notre territoire à commencer en faveur de ses habitant·e·s.

10 Position de la Municipalité

La Municipalité a dû très vite réagir lorsqu'elle a appris l'annulation, par le Tribunal fédéral, du Plan Général d'Affectation. Après une phase d'information tant envers le Conseil communal que des propriétaires et de leurs mandants, la priorité était d'évaluer les conséquences de cette annulation et de proposer les meilleures mesures possibles pour permettre l'élaboration d'un nouveau plan d'affectation communal, conforme aux nouvelles exigences juridiques.

La décision du Tribunal fédéral créait un vide juridique quant au statut du sol de notre territoire, notamment quant à la possibilité d'appliquer ou non le plan de zones de 1972, seul document formellement existant, mais qualifié de non-conforme au droit fédéral. La mise en place d'un dispositif de zones réservées sur l'ensemble du territoire s'est donc vite imposée, ne serait-ce que pour éviter d'aggraver le surdimensionnement de la zone à bâtir. Ce dispositif doit donc permettre, comme demandé par le Conseil communal, aux Autorités communales de mettre en oeuvre une approche adaptée à la réalité de notre Commune pour l'élaboration du nouveau PACom. Si ce dispositif était refusé, la Commune serait très certainement considérée comme sans affectation du sol et donc mise sous la « tutelle territoriale » du Canton, avec les diverses conséquences fâcheuses pour l'intérêt général.

Consciente que ce dispositif de zone réservée avait un impact important, la Municipalité a voulu qu'il permette quand même l'entretien du patrimoine bâti, voire son optimisation, tant que les objectifs prioritaires de ce dispositif n'étaient pas dénaturés. La Municipalité estime que le règlement proposé répond à ce difficile équilibre et qu'il consiste en une réponse adaptée et nécessaire pour, une fois connu l'état de surdimensionnement de notre zone à bâtir, préparer le nouveau PACom. Il s'agit évidemment d'un des projets centraux de cette législature.

10 Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

- vu le préavis No 34/2021 de la Municipalité du 26 novembre 2021 au Conseil communal relatif à l'adoption des zones réservées
- vu le rapport de la commission chargée d'examiner cette affaire,

DECIDE

1. d'adopter le plan des zones réservées ;
2. d'adopter le règlement sur les zones réservées ;
3. d'adopter les propositions de réponses aux oppositions formulées durant l'enquête publique du 24.04 au 25.05.2021 ;
4. de proposer au Département cantonal compétent d'approuver les zones réservées ;
5. de donner tous pouvoirs à la Municipalité pour plaider, signer toute convention, transiger, compromettre devant toutes instances dans le cadre de tout litige consécutif à l'adoption des zones réservées.

Ainsi adopté le 26 novembre 2021

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire a.i.

O. Gfeller

L.S.

F. Grec

- Annexes :
- Glossaire
 - Plan des zones réservées
 - Règlement des zones réservées
 - Réponses aux oppositions : consultables sur le site du Conseil communal

Délégation municipale : Monsieur Caleb Walther, Conseiller municipal

Glossaire

ARE : Bundesamt für Raumentwicklung = Office fédéral du développement territorial,
<https://www.are.admin.ch/are/de/home.html>

LAT : Loi fédérale sur l'aménagement du territoire,
https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/fr

LAT 1 : révision de la LAT entrée en vigueur en mai 2014

LATC : Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions,
<https://www.lexfind.ch/fe/fr/tol/19170/fr>

PA : plan d'affectation, regroupe tous les plans localisés comme les plans partiels d'affectation (PPA)

PACom : Plan d'Affectation Communal, nouveau terme qui remplace celui de PGA

PDCn : plan directeur cantonal, <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/plan-directeur-cantonal/>

PGA : Plan général d'affectation ; ancien terme qui désignait le dispositif général d'aménagement du territoire d'une commune, remplacé par PACom.

OAT : Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire,
<https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2000/310/fr>

MADR : méthode automatique de dimensionnement des réserves en zone à bâtir,
<https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/zones-a-batir-dhabitation-et-mixtes/redimensionner-les-zones-a-batir/>

RLATC : Règlement d'application de la LATC,
<https://www.lexfind.ch/fe/fr/tol/19108/versions/209389/fr>

Echelle : 1/5'000

Légende

- Zone réservée 1
- Zone réservée 2
- Zone réservée 3
- Zone réservée 4
- Zone réservée 5
- Zone réservée 6
- Périmètre d'agglomération compact du 11 août 2014 (adapté au parcellaire)
- Limite de commune
- Plan spécial légalisé maintenu
- Plan spécial légalisé mis en zone réservée

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 26.03.2021	Soumis à l'enquête publique du 24.04. au 25.05.2021	Adopté par le Conseil communal dans sa séance du
--	--	---

Le Syndic	Le Secrétaire	Le Syndic	Le Secrétaire	Le Président	La Secrétaire
-----------	---------------	-----------	---------------	--------------	---------------

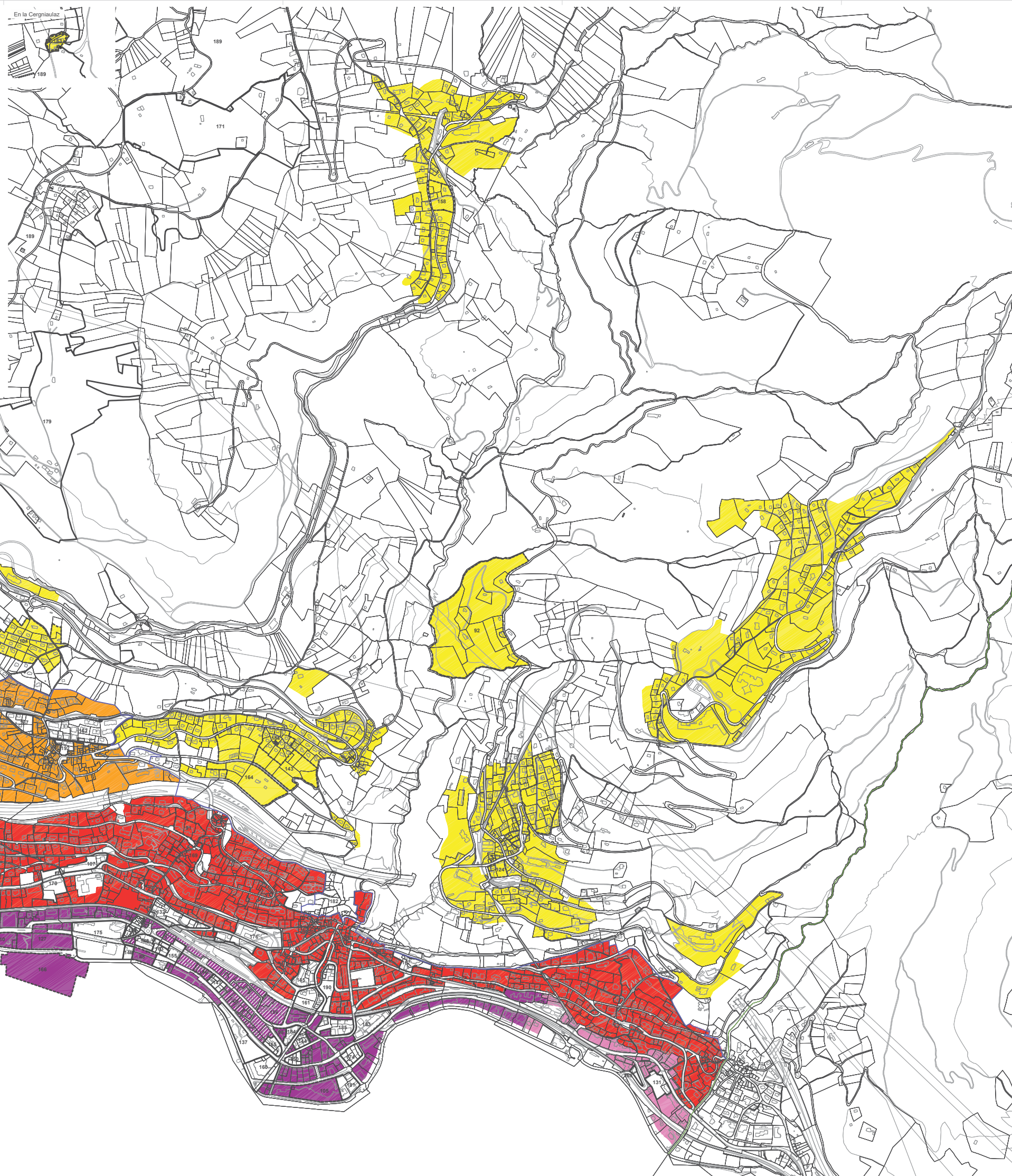
Approuvé par le
Département compétent.

La Cheffe du Département

Entrée en vigueur le

Etabli sur la base des données cadastrales du 26 juin 2020,
 authentifiées le par GEO SOLUTIONS ingénieurs SA Service de l'urbanisme novembre 2021

(46) *FEF* = Verreux Rive : 07.28.1995
 (47) *FEF* = Le Ruyguez : Au Roussay = 30.07.1975 ;
 (48) *FEF* = Au Carat : Versenay = 10.02.1971
 (49) *FEF* = Au Vau = 27.02.1981 ;
 (50) *FEF* = la Masse au net : adde. 22.07.1970 et 15.11.1994 ;
 (51) *FEF* = Le Grand Giroux : 03.02.1971 ;
 (52) *FEF* = la Baye de Hortonne : Rive du Faix = Auteurs des Alpes =
 1972
 (53) *FEF* = Desseiz Chaux à Au Marais de Chaux : 17.03.1975 ;
 (54) *FEF* = La Fais de Tavel : 08.01.1972 ;
 (55) *FEF* = Le Grand Giroux : 14.03.1971 ;
 (56) *FEF* = Racine de la Vallée : 01.06.1973 ;
 (57) *FEF* = Le Grand Giroux : 14.03.1971 ;
 (58) *FEF* = Le Grand Giroux : 14.03.1971 ;
 (59) *FEF* = Quirrieux Fontaine = 07.28.1970 et adde. 21.12.1993 ;
 (60) *FEF* = Belmont : Ancien Saliat : 11.08.1986 ;
 (61) *FEF* = Chaux de l'Écluse de Versenay : 21.02.1971 ;
 (62) *FEF* = Le Grand Giroux : 14.03.1971 ;
 (63) *FEF* = Belmont : 08.01.1976 et 28.02.1998 ;
 (64) *FEF* = Belmont : 08.01.1976 ;
 (65) *FEF* = Belmont : 08.01.1976 ;
 (66) *FEF* = Aulay : Desmirey : Baye de Versenay : 11.06.1976 ;
 (67) *FEF* = La Fais = 18.11.1977 ;
 (68) *FEF* = La Fais : modification 30.10.1992 ;
 (69) *FEF* = La Fais : adde. 12.11.1994 ;
 (70) *FEF* = La Fais : 18.11.1977 et modifié 30.10.1992, 04.04.1990 ;
 (71) *FEF* = Au Masset : En Pennar-Grois :
 et adde. 14.11.1979 et 27.05.1986 ;
 (72) *FEF* = La Fais : 18.11.1977 et modifié 30.10.1992 ;
 (73) *FEF* = A Tarent et turent de Chillon et
 adde. 14.11.1979 et 27.05.1986 ;
 (74) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (75) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (76) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (77) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (78) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (79) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (80) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (81) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (82) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (83) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (84) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (85) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (86) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (87) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (88) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (89) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (90) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (91) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (92) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (93) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (94) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (95) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (96) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (97) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (98) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (99) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (100) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (101) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (102) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (103) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (104) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (105) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (106) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (107) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (108) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (109) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (110) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (111) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (112) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (113) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (114) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (115) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (116) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (117) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (118) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (119) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (120) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (121) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (122) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (123) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (124) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (125) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (126) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (127) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (128) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;
 (129) *FEF* = A Verme : Dessus = adde. 27.02.1982 et 10.12.1987 ;<





COMMUNE DE MONTREUX

ZONES RESERVEES - REGLEMENT



Adoption CC, service de l'urbanisme, novembre 2021

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 26 mars 2021

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Soumis à l'enquête publique du 24 avril au 25 mai 2021

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du

Le Président :

Le Secrétaire :

Approuvé par le Département compétent, Lausanne le

La Cheffe du Département

Entrée en vigueur le

GLOSSAIRE

RPA	règlement sur le plan général d'affectation du 15.12.1972, modifié les 14.01.1976, 08.04.1987, 24.10.1990 et 19.04.1995
PPA	plan partiel d'affectation
PEP	plan d'extension partiel
PQ	plan de quartier
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (RS 451.12)
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (RS 700)
LATC	Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSV 700.11)
RLATC	Règlement d'application de la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSV 700.11.1)
LPNMS	Loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites (RSV 450.11)
RLPNMS	Règlement d'application de la loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites (RSV 450.11.1)
LPPPL	Loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif (RSV 840.15)

CHAPITRE I - DISPOSITONS GENERALES	6
Art. 1 Buts et champ d'application	6
Art. 2 Zones réservées	6
Art. 3 Effets.....	6
Art. 4 Recensement architectural	7
Art. 5 Dangers naturels	7
CHAPITRE II - ZONES RESERVEES	8
Art. 6 Zone réservée 1	8
Art. 7 Zone réservée 2	9
Art. 8 Zone réservée 3	10
Art. 9 Zone réservée 4	11
Art. 10 Zone réservée 5	12
Art. 11 Zone réservée 6	13
CHAPITRE III - DISPOSITONS FINALES	14
Art. 12 Législations applicables.....	14
Art. 13 Entrée en vigueur	14

CHAPITRE I - DISPOSITONS GENERALES

ART. 1 BUTS ET CHAMP D'APPLICATION

¹ Les zones réservées (art. 46 LATC) sont instaurées afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elles doivent permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones aux besoins conformément aux dispositions de la LAT.

² Les périmètres des 6 zones réservées sont définis par le plan. Ils concernent toutes les zones définies par le plan des zones du 15.12.1972, à l'exception des zones d'utilité publique (art. 57 RPA), de verdure (art. 58 RPA) et intermédiaire (art. 47 RPA).

³ Les plans de détails en vigueur, listés dans les règles relatives à chaque zone, sont également réservés ; ils sont définis par le plan.

ART. 2 ZONES RÉSERVÉES

¹ Le territoire communal présente les 6 zones réservées suivantes :

- Zone réservée 1 ;
- Zone réservée 2 ;
- Zone réservée 3 ;
- Zone réservée 4 ;
- Zone réservée 5 ;
- Zone réservée 6.

² Chaque zone réservée fait l'objet de règles spécifiques.

ART. 3 EFFETS

¹ Les constructions nouvelles sont interdites dans les zones réservées, à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC. Les piscines extérieures sont assimilées à des dépendances.

² Seules les constructions nouvelles destinées à satisfaire des besoins d'utilité publique peuvent faire exception au régime instauré par les zones réservées. La Municipalité appréciera le bien-fondé de la vocation d'utilité publique du programme de la construction projetée, ainsi que les surfaces et volumes proposés du projet par rapport aux besoins d'utilité publique à satisfaire. Les logements d'utilité publique au sens de l'article 27 LPPPL ne répondent pas aux critères d'utilité publique du présent alinéa.

³ Seules sont autorisées les interventions sur les bâtiments existants, conformément aux règles spécifiques à chaque zone et dans le respect de l'article 4 du présent règlement.

⁴ Toutes les interventions projetées doivent obligatoirement être soumises à titre de demande préalable à la Municipalité, qui en apprécie la conformité. Elles doivent être accompagnées de données chiffrées précises, qui exposent la différence entre la situation actuelle et projetée du bâtiment concerné en termes de surface bâtie, surface de plancher déterminante et/ou de volume construit hors sol.

⁵ Toutes les demandes de permis de construire sont subordonnées à l'autorisation spéciale du Département cantonal compétent, conformément à l'article 135 alinéa 4 LATC.

⁶ Les plans d'affectation communaux au sens des articles 22 ss. LATC, à établir sur une portion restreinte du territoire communal, pourront faire l'objet d'une procédure au sens des articles 34 ss. LATC, lorsque le dimensionnement de la zone à bâtir de l'entier du territoire communal sera établi en conformité à l'article 15 LAT.

ART. 4 RECENSEMENT ARCHITECTURAL

¹ La Municipalité tient à disposition du public le Recensement architectural qui permet de déterminer quels objets (bâtiments, abords, ensembles et sites) sont concernés par les articles 49 et 52 LPNMS.

² Tout propriétaire d'un objet inventorié ou classé a l'obligation de requérir l'accord préalable du Département cantonal compétent lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet (art. 16, 17, 29 et 30 LPNMS).

³ Les bâtiments ou parties de bâtiments remarquables ou intéressants du point de vue architectural ou historique, placés sous protection générale au sens de l'art. 4 LPNMS, doivent être en principe conservés. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment. Il s'agit des bâtiments avec la note 3 au recensement architectural.

⁴ Les bâtiments bien intégrés peuvent être modifiés et, le cas échéant, faire l'objet de démolition et reconstruction pour des besoins objectivement fondés et pour autant que soient respectés le caractère spécifique de leur intégration et l'harmonie des lieux. La Municipalité peut refuser le permis de construire pour un projet qui compromettrait le caractère architectural du bâtiment, notamment par une sur-occupation du volume existant. Il s'agit des bâtiments avec la note 4 au recensement architectural.

⁵ Les constructions, parties de construction ou ouvrages mal intégrés ne peuvent être modifiés que dans la mesure où leur défaut d'intégration est, soit supprimé, soit, dans une large mesure, diminué. Il s'agit des bâtiments avec les notes 5 à 7 au recensement architectural. Les éléments du recensement architectural servent de base à l'application des présentes dispositions.

ART. 5 DANGERS NATURELS

¹ Tout projet d'intervention sur un bâtiment existant, ou tout projet de reconstruction d'un bâtiment, situé sur un terrain compris dans un secteur de dangers naturels doit être accompagné d'une expertise démontrant que le projet peut être réalisé dans un niveau de risque acceptable pour les personnes et les biens. L'expertise indiquera toutes les mesures de protection à prendre, notamment constructives.

² Les renseignements sur les secteurs concernés et les types de dangers à étudier sont fournis par la Municipalité.

³ Les études doivent être effectuées par un professionnel qualifié et reconnu en la matière.

CHAPITRE II - ZONES RESERVEES

ART. 6 ZONE RÉSERVÉE 1

¹ La zone réservée 1 est délimitée par le plan ; elle concerne toutes les zones, au sens de l'article 1 du présent règlement, qui se situent à l'extérieur du périmètre de centre, ainsi que les plans de détails suivants :

- (101) PEP « Dessus Chaulin et Au Marais de Chaulin » - 10.03.1972 ;
- (180) PPA « Clos de la Foire à Brent » - 28.07.2004 pour partie seulement ;
- (158) PQ « En Champ-Avan » - 19.03.1993 ;
- (183) PPA « En la Cergniaulaz » - 27.02.2008 ;
- (104) PEP « Balcon de la Riviera » - 01.06.1973 ;
- (143) PQ « En Champsot » - 24.09.1987 ;
- (164) PQ « En Champsot 2 » - 17.12.1993 ;
- (154) PPA « En Champagny » - 10.04.1991 ;
- (94)PEP « A Vernex » - 27.02.1981 ;
- (124) PEP « A Glion » - 16.12.1977 - et modification – 04.04.1990 ;
- (92) PQ « En Comboyer – Au Cerisier » - 14.06.1968.

² Elle est destinée à empêcher provisoirement toute construction nouvelle sur la/les parcelle(s) concernée(s).

³ Seules sont autorisées les interventions sur les bâtiments existants qui relèvent de :

- l'entretien ;
- la transformation intérieure ;
- la transformation extérieure sans augmentation de volume ;
- la démolition-reconstruction, dans les limites de l'article 80 LATC.

⁴ L'occupation à des fins d'habitation, d'activités ou de commerces de locaux existants actuellement non-habitables, mais situés dans un volume existant, est autorisée, sous réserve des conditions habituelles de salubrité (art. 25 ss. RLATC).

⁵ Le changement d'affectation de locaux d'activités et commerces en logement est interdit.

⁶ Aucune surface en nature de pré-champ ne peut faire l'objet d'aménagement.

ART. 7 ZONE RÉSERVÉE 2

¹ La zone réservée 2 est délimitée par le plan ; elle concerne toutes les zones, au sens de l'article 1 du présent règlement, qui se situent entre le périmètre de centre et l'A9 (RN9), ainsi que les plans de détails suivants :

- (106) PQ « Derrière Fontanivent » - 07.08.1974 - et addenda – 24.11.1978 ;
- (123) PEP « La Foge » - 18.11.1977 pour partie seulement ;
- (180) PPA « Clos de la Foire à Brent » - 28.07.2004 pour partie seulement.

² Elle est destinée à empêcher provisoirement toute construction nouvelle sur la/les parcelle(s) concernée(s).

³ Seules sont autorisées les interventions sur les bâtiments existants qui relèvent de :

- l'entretien ;
- la transformation intérieure ;
- la transformation extérieure sans augmentation de volume ;
- la démolition-reconstruction, dans les limites de l'alinéa 4 ci-dessous.

⁴ Les démolitions-reconstructions volontaires et accidentelles des bâtiments existants sont autorisées dans les limites de l'article 80 LATC.

⁵ L'occupation à des fins d'habitation ou d'activités de locaux existants actuellement non-habitable, mais situés dans un volume existant, est autorisée, sous réserve des conditions habituelles de salubrité (art. 25 ss. RLATC).

⁶ Le changement d'affectation de locaux d'activités et commerces en logement est interdit.

⁷ Aucune surface en nature de vigne ou de pré-champ ne peut faire l'objet d'aménagement.

ART. 8**ZONE RÉSERVÉE 3**

¹ La zone réservée 3 est délimitée par le plan ; elle concerne toutes les zones, au sens de l'article 1 du présent règlement, qui se situent entre l'A9 (RN9) et la bande littorale de Clarens, Montreux et Territet, ainsi que les plans de détails suivants :

- (97) PQ « En Crettaz – Giroud » - 03.02.1971 ;
- (123) PPA « La Foge » - 18.11.1977 pour partie seulement ;
- (112) PEP « A Baugy - Derrière Baugy – En Pertuiset » - 11.06.1976 ;
- (102) PEP « La Fin de Tavel » - 08.09.1972 ;
- (91) PQ « En la Rupeyre – Aux Vuarennnes » - 30.07.1975 ;
- (169) PPA « Les Vuarennnes » - 06.12.1995 ;
- (103) PEP « En Chantemerle » - 16.03.1973 ;
- (130) PEP « A Chailly – Baugy - Les Crêtes – Beau Regard » – 27.02.1981.

² Elle est destinée à empêcher provisoirement toute construction nouvelle sur la/les parcelle(s) concernée(s).

³ Seules sont autorisées les interventions sur les bâtiments existants qui relèvent de :

- l'entretien ;
- la transformation intérieure ;
- la transformation extérieure sans augmentation de volume ;
- la transformation extérieure avec surélévation, dans les limites des alinéas 4 et 5 ci-dessous ;
- la démolition-reconstruction, dans les limites de l'alinéa 4 ci-dessous.

⁴ Les démolitions-reconstructions volontaires et accidentelles des bâtiments existants sont autorisées dans les limites de l'article 80 LATC et de l'alinéa 5 de la présente disposition.

⁵ Après démolition-reconstruction et/ou surélévation, le bâtiment peut présenter au maximum deux niveaux de construction sous la corniche ou l'acrotère, compte non tenu du niveau de terminaison et du niveau supplémentaire en façade aval (art. 71 RPA). Toute augmentation de la surface bâtie du bâtiment concerné est exclue.

⁶ L'occupation à des fins d'habitation ou d'activités de locaux existants actuellement non-habitable, mais situés dans un volume existant, est autorisée, sous réserve des conditions habituelles de salubrité (art. 25 ss. RLATC).

⁷ Le changement d'affectation de locaux d'activités et commerces en logement est interdit.

⁸ Aucune surface enherbée ou en nature de vigne ne peut faire l'objet d'aménagement.

ART. 9 ZONE RÉSERVÉE 4

¹ La zone réservée 4 est délimitée par le plan ; elle concerne toutes les zones, au sens de l'article 1 du présent règlement, qui se situent dans la bande littorale de Clarens, ainsi que les plans de détails suivants :

- (95) PQ « En la Raisse » et addenda - 22.07.1970 et 15.11.1974.

² Elle est destinée à empêcher provisoirement toute construction nouvelle sur la/les parcelle(s) concernée(s).

³ Seules sont autorisées les interventions sur les bâtiments existants qui relèvent de :

- l'entretien ;
- la transformation intérieure ;
- la transformation extérieure sans augmentation de volume ;
- la transformation extérieure avec surélévation, dans les limites de l'alinéa 5 ci-dessous ;
- la démolition-reconstruction, dans les limites des alinéas 4 et 5 ci-dessous.

⁴ Les démolitions-reconstructions volontaires et accidentelles des bâtiments existants sont autorisées dans les limites de l'article 80 LATC et de l'alinéa 5 de la présente disposition.

⁵ Après démolition-reconstruction et/ou surélévation, le nombre de niveaux de construction sous la corniche ou l'acrotère est limité à 5, compte non tenu du niveau de terminaison ; la façade de référence est la façade sur rue. Toute augmentation de la surface bâtie du bâtiment concerné est exclue.

⁶ L'occupation à des fins d'habitation ou d'activités de locaux existants actuellement non-habitable, mais situés dans un volume existant, est autorisée, sous réserve des conditions habituelles de salubrité (art. 25 ss. RLATC).

⁷ Le changement d'affectation de locaux d'activités et commerces en logement est interdit dans les niveaux de construction qui présentent un rapport à la rue ; dans les niveaux de construction supérieurs du bâtiment, le changement d'affectation ne pourra être autorisé que si le requérant démontre que les locaux sont vides depuis 2 ans et que les conditions du marché ne permettent pas de trouver preneur de manière rentable.

⁸ Aucune intervention ne doit réduire les surfaces actuellement végétalisées et enherbées.

ART. 10 ZONE RÉSERVÉE 5

¹ La zone réservée 5 est délimitée par le plan ; elle concerne toutes les zones, au sens de l'article 1 du présent règlement, qui se situent dans la bande littorale de Montreux, ainsi que les plans de détails suivants :

- (166) PPA « En Massiez » - 16.11.1994 ;
- (127) PPA « En Massiez – En Pierraz-Groussaz » et addenda - 14.12.1979 et 27.05.1988 ;
- (48) PEP « Vernex-Rive » - 07.08.1962 ;
- (111) PEP « Escaliers de Jacob – 30.04.1975 ;
- (105) PEP « Casino de Montreux » - 23.02.1973.

² Elle est destinée à empêcher provisoirement toute construction nouvelle sur la/les parcelle(s) concernée(s).

³ Seules sont autorisées les interventions sur les bâtiments existants qui relèvent de :

- l'entretien ;
- la transformation intérieure ;
- la transformation extérieure sans augmentation de volume ;
- la transformation extérieure avec surélévation, dans les limites de l'alinéa 5 ci-dessous ;
- la démolition-reconstruction, dans les limites des alinéas 4 et 5 ci-dessous.

⁴ Les démolitions-reconstructions volontaires et accidentelles des bâtiments existants sont autorisées dans les limites de l'article 80 LATC et de l'alinéa 5 de la présente disposition.

⁵ Après démolition-reconstruction et/ou surélévation, le nombre de niveaux de construction sous la corniche ou l'acrotère est limité à 6, compte non tenu du niveau de terminaison A l'intérieur du secteur hachuré sur le plan, après démolition-reconstruction ou surélévation, le nombre de niveaux de construction sous la corniche ou l'acrotère est limité à 5, compte non tenu du niveau de terminaison. La façade de référence est la façade sur rue. Toute augmentation de la surface bâtie du bâtiment concerné est exclue.

⁶ L'occupation à des fins d'habitation ou d'activités de locaux existants actuellement non-habitable, mais situés dans un volume existant, est autorisée, sous réserve des conditions habituelles de salubrité (art. 25 ss. RLATC).

⁷ Le changement d'affectation de locaux d'activités et commerces en logement est interdit dans les niveaux de construction qui présentent un rapport à la rue ; dans les niveaux de construction supérieurs du bâtiment, le changement d'affectation ne pourra être autorisé que si le requérant démontre que les locaux sont vides depuis 2 ans et que les conditions du marché ne permettent pas de trouver preneur de manière rentable.

⁸ Aucune intervention ne doit réduire les surfaces actuellement végétalisées et enherbées.

ART. 11 ZONE RÉSERVÉE 6

¹ La zone réservée 6 est délimitée par le plan ; elle concerne toutes les zones, au sens de l'article 1 du présent règlement, qui se situent dans la bande littorale de Territet.

² Elle est destinée à empêcher provisoirement toute construction nouvelle sur la/les parcelle(s) concernée(s).

³ Seules sont autorisées les interventions sur les bâtiments existants qui relèvent de :

- l'entretien ;
- la transformation intérieure ;
- la transformation extérieure sans augmentation de volume ;
- la transformation extérieure avec surélévation, dans les limites de l'alinéa 5 ci-dessous ;
- la démolition-reconstruction, dans les limites des alinéas 4 et 5 ci-dessous.

⁴ Les démolitions-reconstructions volontaires et accidentelles des bâtiments existants sont autorisées dans les limites de l'article 80 LATC et de l'alinéa 5 de la présente disposition.

⁵ Après démolition-reconstruction et/ou surélévation, le nombre de niveaux de construction sous la corniche ou l'acrotère est limité à 5, compte non tenu du niveau de terminaison ; la façade de référence est la façade sur rue. Toute augmentation de la surface bâtie du bâtiment concerné est exclue.

⁶ L'occupation à des fins d'habitation ou d'activités de locaux existants actuellement non-habitable, mais situés dans un volume existant, est autorisée, sous réserve des conditions habituelles de salubrité (art. 25 ss. RLATC).

⁷ Le changement d'affectation de locaux d'activités et commerces en logement est interdit dans les niveaux de construction qui présentent un rapport à la rue ; dans les niveaux de construction supérieurs du bâtiment, le changement d'affectation ne pourra être autorisé que si le requérant démontre que les locaux sont vides depuis 2 ans et que les conditions du marché ne permettent pas de trouver preneur de manière rentable.

⁸ Aucune intervention ne doit réduire les surfaces actuellement végétalisées et enherbées.

CHAPITRE III - DISPOSITONS FINALES

ART. 12 LÉGISLATIONS APPLICABLES

¹ Les articles 6 à 59bis RPA sont rendus inapplicables par les présents plan et règlement.

² Pour tout ce qui n'est pas traité par le présent règlement, les dispositions communales du plan des zones de 1972 restent applicables, ainsi que le droit cantonal et fédéral applicable en la matière.

ART. 13 ENTRÉE EN VIGUEUR

Les présents plans et règlement sont approuvés par le Département compétent, conformément à l'art. 43 LATC, puis entrent en vigueur, pour une durée de 5 ans, prolongeable de 3 ans (art. 46 LATC).