

**Zones réservées - enquête publique du 24.04 au 25.05.2021**

**Présentation publique - 28 avril 2021**



## **DEROULE DE LA PRESENTATION**

0. Introduction et bienvenue
1. Pourquoi des zones réservées
2. Concept des zones réservées
3. Types de zones réservées
4. Interventions constructives possibles dans chaque zone réservée
5. Conclusions
6. Calendrier de principe
7. Questions

## **0. INTRODUCTION ET BIENVENUE**

Par Monsieur le Syndic de Montreux et Conseiller national, Laurent Wehrli

## 1. POURQUOI DES ZONES RESERVEES

### Rappel des faits - annulation du PGA :

- la révision du PGA entrée en vigueur partiellement en janvier 2019
- cet instrument devait gérer le territoire urbanisé de manière conforme au droit fédéral
- le Tribunal fédéral a annulé le PGA par décisions du 16.04.2020
- l'annulation par le TF a redonné, de fait, application au **plan des zones de 1972** non-conforme au droit fédéral et à une série de **plans d'affectation de détail**, également non-conformes au droit fédéral

## 1. POURQUOI DES ZONES RESERVEES

### Le surdimensionnement des réserves à bâtir communales :

- les possibilités de construire légalisées par le plan des zones de 1972 - et certains plans d'affectation de détail - sont très importantes --> elles sont **surdimensionnées** par rapport aux besoins établis en habitants-emplois
- les réserves à bâtir communales doivent être **réduites** dans le cadre des études du futur PACom

## 1. POURQUOI DES ZONES RESERVEES

### Présomption de conformité au droit fédéral :

- la légalisation du document concerné soit **postérieure au 01.01.1980** (= entrée en vigueur de la LAT)
- le potentiel constructible légalisé soit situé **à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire** --> à l'intérieur du périmètre du centre compact d'agglomération tel que défini par le plan directeur cantonal (PDCn)

## 1. POURQUOI DES ZONES RESERVEES

Risque :

- ◇ la mise en oeuvre d'instruments de l'aménagement du territoire non-conformes au droit fédéral (par la délivrance de permis de construire qui autoriseraient des constructions nouvelles mal situées) est susceptible **d'aggraver l'état de surdimensionnement des réserves à bâtir communales**

Réaction :

- ◇ **protéger le territoire communal**
- ◇ par l'institution du seul moyen légal connu du droit suisse, les **zones réservées**

## 1. POURQUOI DES ZONES RESERVEES

### Qu'est-ce qu'une zone réservée - bases légales :

- **droit fédéral** - article 27 LAT - zones réservées

<sup>1</sup> S'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. **A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation**

<sup>2</sup> Une zone réservée ne peut être prévue que pour **cinq ans** au plus ; le droit cantonal peut prolonger ce délai

- **droit vaudois** - article 46 LATC - zones réservées

<sup>1</sup> Les communes ou le département peuvent établir des zones réservées selon l'article 27 LAT. Ces zones **interdisent** ou **limitent** la constructibilité de terrains pendant une période maximale de **cinq ans**, pouvant être prolongée de **trois ans** au maximum

<sup>2</sup> La procédure d'approbation est celle des plans d'affectation

## 1. POURQUOI DES ZONES RESERVEES

### Buts des zones réservées :

- éviter d'**aggraver l'état de surdimensionnement** des réserves à bâtir communales
- doter Montreux d'un dispositif qui permette à la fois d'éviter cette aggravation et de permettre une gestion du **tissu bâti existant**
- anticiper la densification de la ville en conformité aux politiques territoriales en permettant certaines interventions sur le **tissu bâti existant**
- éviter que la Commune de Montreux ne se retrouve dépourvue de tout instrument pour gérer son territoire

## **2. CONCEPT DES ZONES RESERVEES**

### **Critères d'élaboration du concept des zones réservées déduits :**

- des arrêts du Tribunal fédéral du 16.04.2020
- du droit fédéral (LAT)
- des politiques territoriales fédérales et cantonales en la matière

**--> critères objectifs issus du droit supérieur**

## 2. CONCEPT DES ZONES RESERVEES

### Les zones réservées :

- sont conçues comme une **mesure générale** :
  - ◇ séparation du territoire urbanisé et rural critiquée par le TF dans ses décisions d'annulation
  - ◇ le plan des zones de 1972 non-conforme au droit fédéral concerne tout le territoire communal
  - ◇ assurer l'égalité de traitement de l'entier des propriétaires sur le territoire communal lors de la prochaine révision du statut du sol (PACom)
  
- sont conçues selon les **critères du droit fédéral** et des **politiques territoriales fédérales et cantonales** en la matière :
  - ◇ la limite du territoire largement bâti = limite du périmètre de centre d'agglomération compact (PDCn)
  - ◇ la configuration du territoire communal de Montreux en strates

## 2. CONCEPT DES ZONES RESERVEES

- concernent des **secteurs constructibles** en vigueur qui présentent du **potentiel** --> toutes les zones à bâtir du plan des zones de 1972 sauf :
  - ◇ zone de verdure (= inconstructible)
  - ◇ zone intermédiaire (= inconstructible)
  - ◇ zone d'utilité publique
  
- concernent le **plan d'affectation de détail en vigueur** selon les mêmes critères :
  - ◇ conformité au droit fédéral de par la date de légalisation (01.01.1980)
  - ◇ conformité au droit fédéral de par la localisation en référence au périmètre de centre d'agglomération
  - ◇ potentiel constructible identifié

## 2. CONCEPT DES ZONES RESERVEES

**Pour résumer**, les zones réservées ont été élaborées :

- comme une **mesure générale** concernant la totalité du territoire communal
- selon les **critères issus du droit fédéral** et des **politiques territoriales fédérales et cantonales** en la matière
- selon les **secteurs constructibles en vigueur** qui présentent un **potentiel**, y compris les plans d'affectation de détail

dans le but de :

- protéger le territoire communal d'une aggravation de l'état de surdimensionnement des réserves à bâtir
- garantir l'égalité de traitement
- permettre l'entretien, voire l'évolution, du tissu bâti existant en adéquation avec les principes issus des politiques territoriales fédérales et cantonales en la matière
- doter Montreux d'un dispositif « temporaire », qui lui permette de gérer son territoire le temps (5-8 ans) de légaliser le futur PCom
- permettre - de manière générale - les constructions à vocation d'intérêt public

### 3. LES TYPES DE ZONES RESERVEES

Le concept exposé ci-avant a permis de définir **4/6 types différents** de zones réservées, à savoir :

- la **zone réservée 1** - qui traite de toute la partie du territoire communal qui se situe **au-delà du périmètre d'agglomération compact** (en **jaune** sur le plan)
- la **zone réservée 2** - qui traite de toute la partie du territoire communal qui se situe **entre le périmètre d'agglomération compact et l'autoroute A9** (en **orange** sur le plan)
- la **zone réservée 3** - qui traite de toute la partie du territoire communal qui se situe **entre l'autoroute A9 et la bande littorale** de Clarens/Montreux/Territet (en **rouge** sur le plan)
- les **zones réservées 4/5/6** - qui traitent de la **bande littorale de Clarens/Montreux/Territet** (en **violet** sur le plan) --> zone subdivisée en 3 « sous-zones »

### 3. LES TYPES DE ZONES RESERVEES

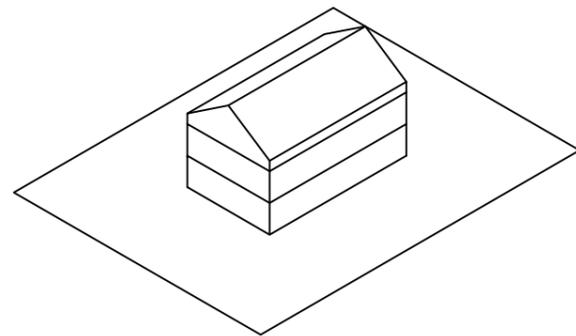
Chaque zone est accompagnée d'un **dispositif réglementaire** qui, de manière générale :

- interdit les constructions nouvelles
- limite les interventions possibles sur les bâtiments existants
- limite les interventions possibles dans les aménagements extérieurs
- limite les changements d'affectation des activités/commerces en logement
- autorise les dépendances et ouvrages assimilés (art. 39 RLATC)
- autorise les constructions d'utilité publique
- impose la prise en compte des contraintes patrimoniales, naturelles et environnementales et du droit supérieur de manière générale

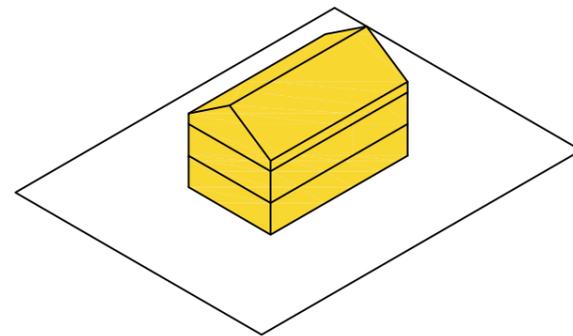
#### 4. LES INTERVENTIONS CONSTRUCTIVES POSSIBLES DANS CHAQUE ZONE RESERVEE

##### Zone réservée 1 - article 6 - ZONE JAUNE SUR LE PLAN :

- l'entretien des constructions existantes
- la transformation intérieure
- la transformation extérieure sans augmentation du volume construit
- la démolition-reconstruction, dans les limites de l'article 80 LATC (= cadre dérogatoire général du droit cantonal)



Avant

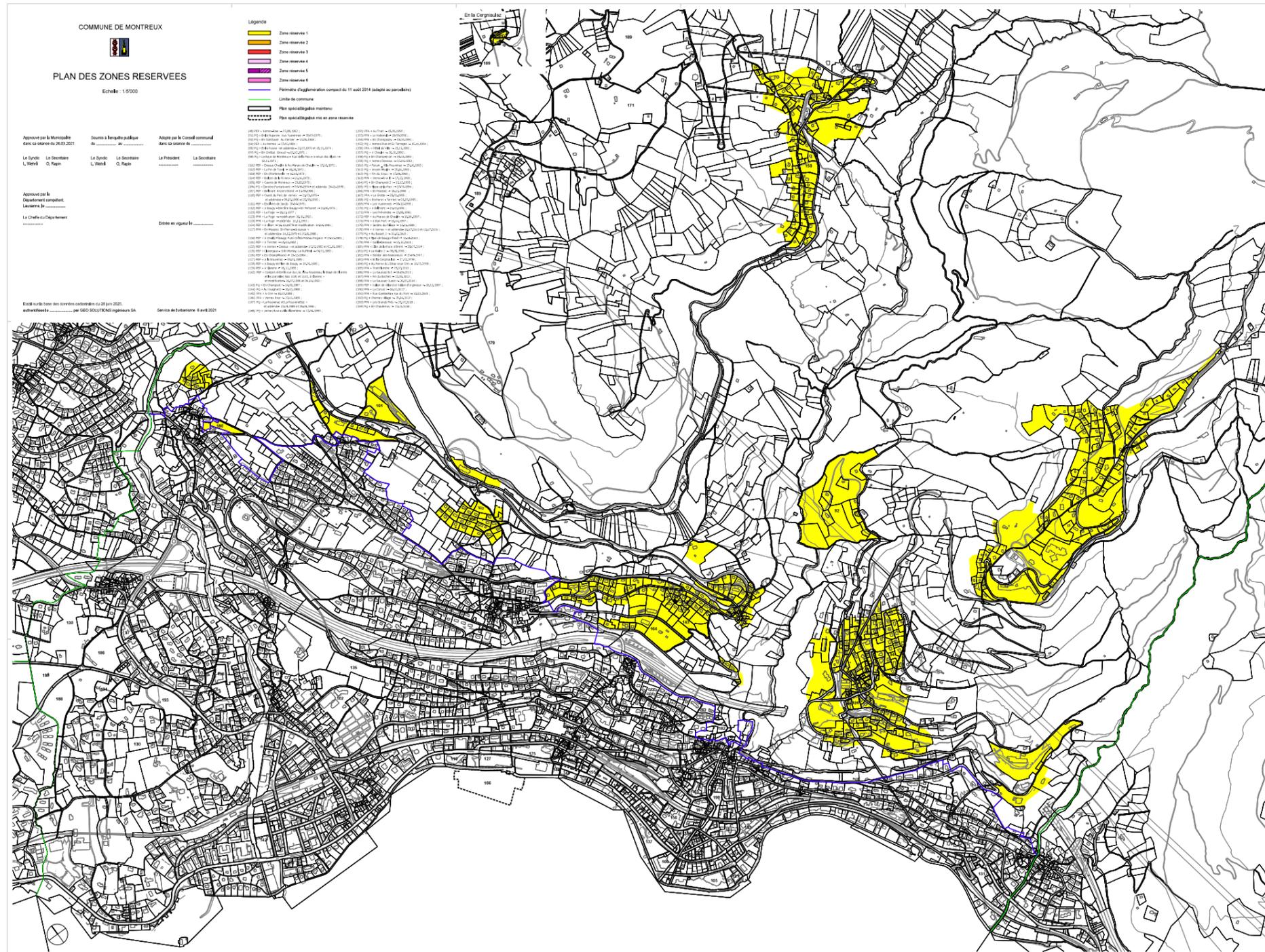


Après

- ◇ volumes construits existants non-occupés optimisables (selon conditions de salubrité)
- ◇ redistribution des surfaces habitables optimisées dans le volume construit initial
- ◇ vérification de l'implantation en cas de reconstruction suite à une démolition accidentelle (précarité)

**--> PAS DE POSSIBILITE DE RECONSTRUCTION EN CAS DE DEMOLITION VOLONTAIRE**

## 4. LES INTERVENTIONS CONSTRUCTIVES POSSIBLES DANS CHAQUE ZONE RESERVEE

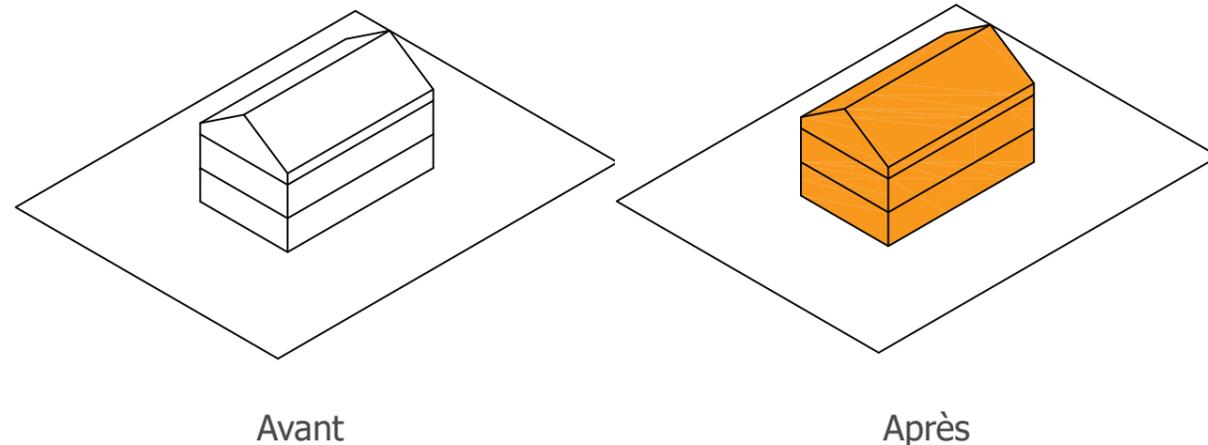


zone réservée No 1

#### 4. LES INTERVENTIONS CONSTRUCTIVES POSSIBLES DANS CHAQUE ZONE RESERVEE

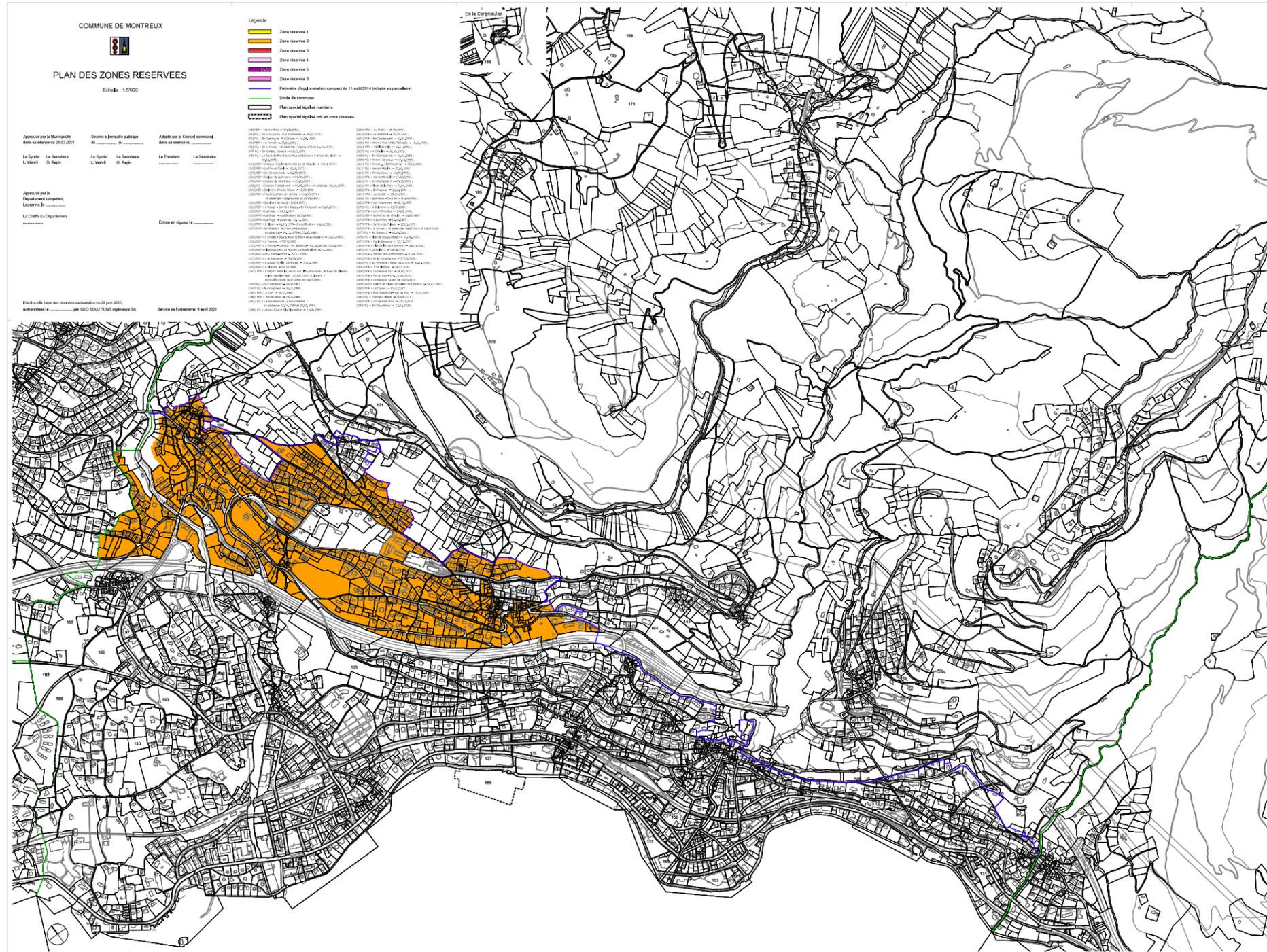
##### Zone réservée 2 - article 7 - ZONE **ORANGE** SUR LE PLAN :

- l'entretien des constructions existantes
- la transformation intérieure
- la transformation extérieure sans augmentation du volume construit
- la démolition-reconstruction, également en cas de démolition volontaire, dans les limites de l'article 80 LATC (= cadre dérogatoire général du droit cantonal)



- ◇ volumes construits existants non-occupés optimisables (selon conditions de salubrité)
- ◇ redistribution des surfaces habitables optimisées dans le volume construit initial
- ◇ vérification de l'implantation en cas de reconstruction suite à une démolition accidentelle et ou volontaire (précarité)

## 4. LES INTERVENTIONS CONSTRUCTIVES POSSIBLES DANS CHAQUE ZONE RESERVEE

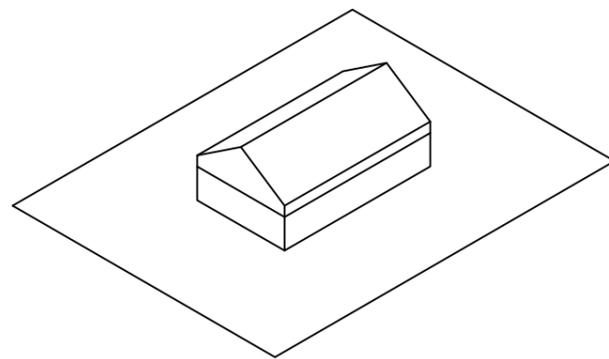


zone réservée No 2

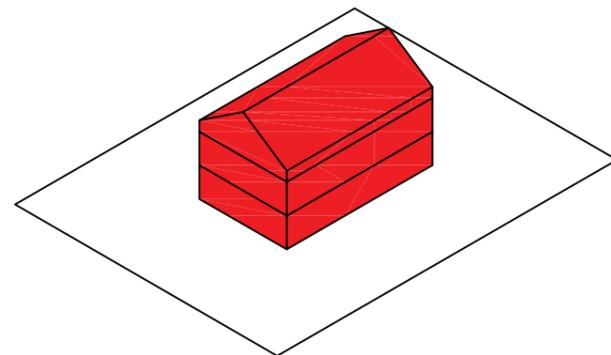
## 4. LES INTERVENTIONS CONSTRUCTIVES POSSIBLES DANS CHAQUE ZONE RESERVEE

### Zone réservée 3 - article 8 - ZONE ROUGE SUR LE PLAN :

- l'entretien des constructions existantes
- la transformation intérieure
- la transformation extérieure sans augmentation du volume construit
- la transformation extérieure avec possibilité de surélévation
- la démolition-reconstruction, également en cas de démolition volontaire, dans les limites de l'article 80 LATC (= cadre dérogatoire général du droit cantonal) et du gabarit maximal autorisé après surélévation



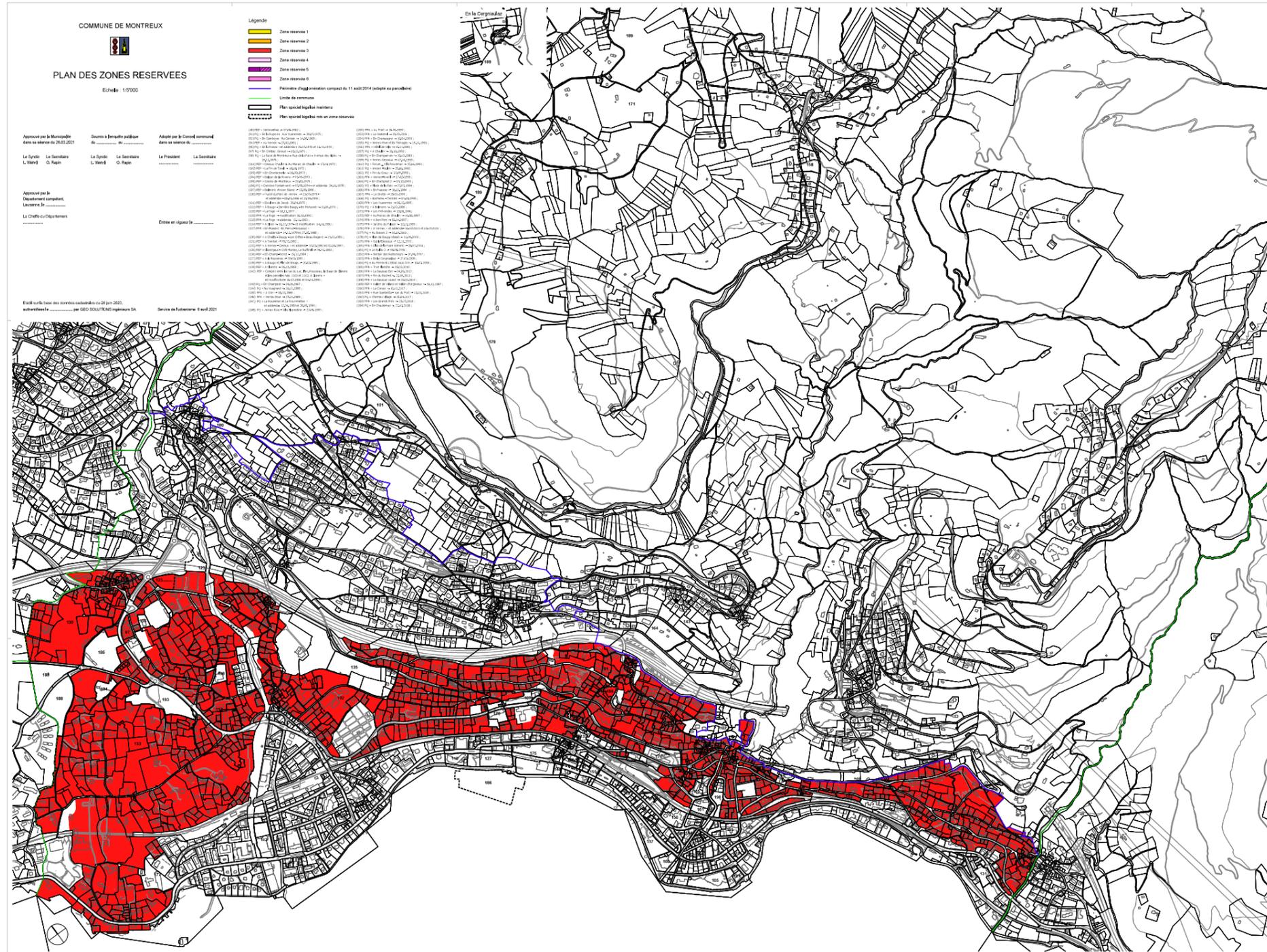
Avant



Après

- ◇ volumes construits existants non-occupés optimisables (selon conditions de salubrité)
- ◇ redistribution des surfaces habitables optimisées dans le volume construit initial
- ◇ production de surfaces habitables supplémentaires en cas de surélévation
- ◇ vérification de l'implantation en cas de reconstruction suite à une démolition accidentelle et ou volontaire (précarité)

## 4. LES INTERVENTIONS CONSTRUCTIVES POSSIBLES DANS CHAQUE ZONE RESERVEE

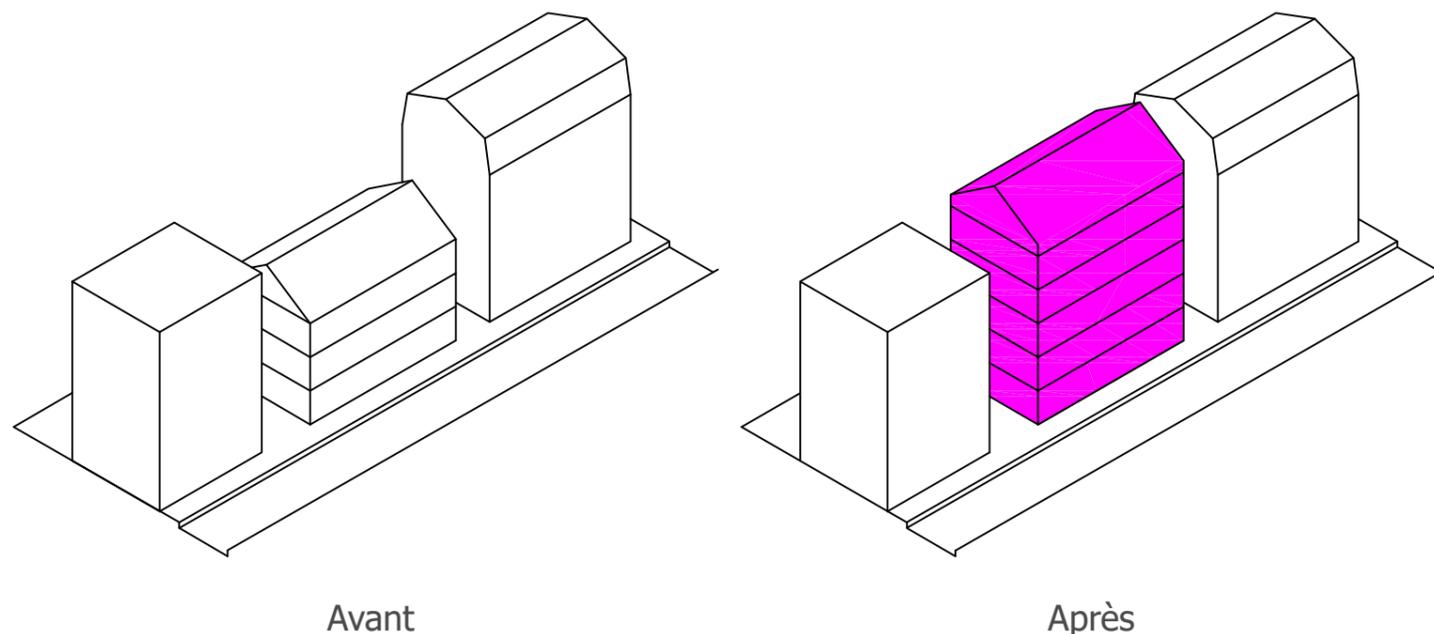


zone réservée No 3

## 4. LES INTERVENTIONS CONSTRUCTIVES POSSIBLES DANS CHAQUE ZONE RESERVEE

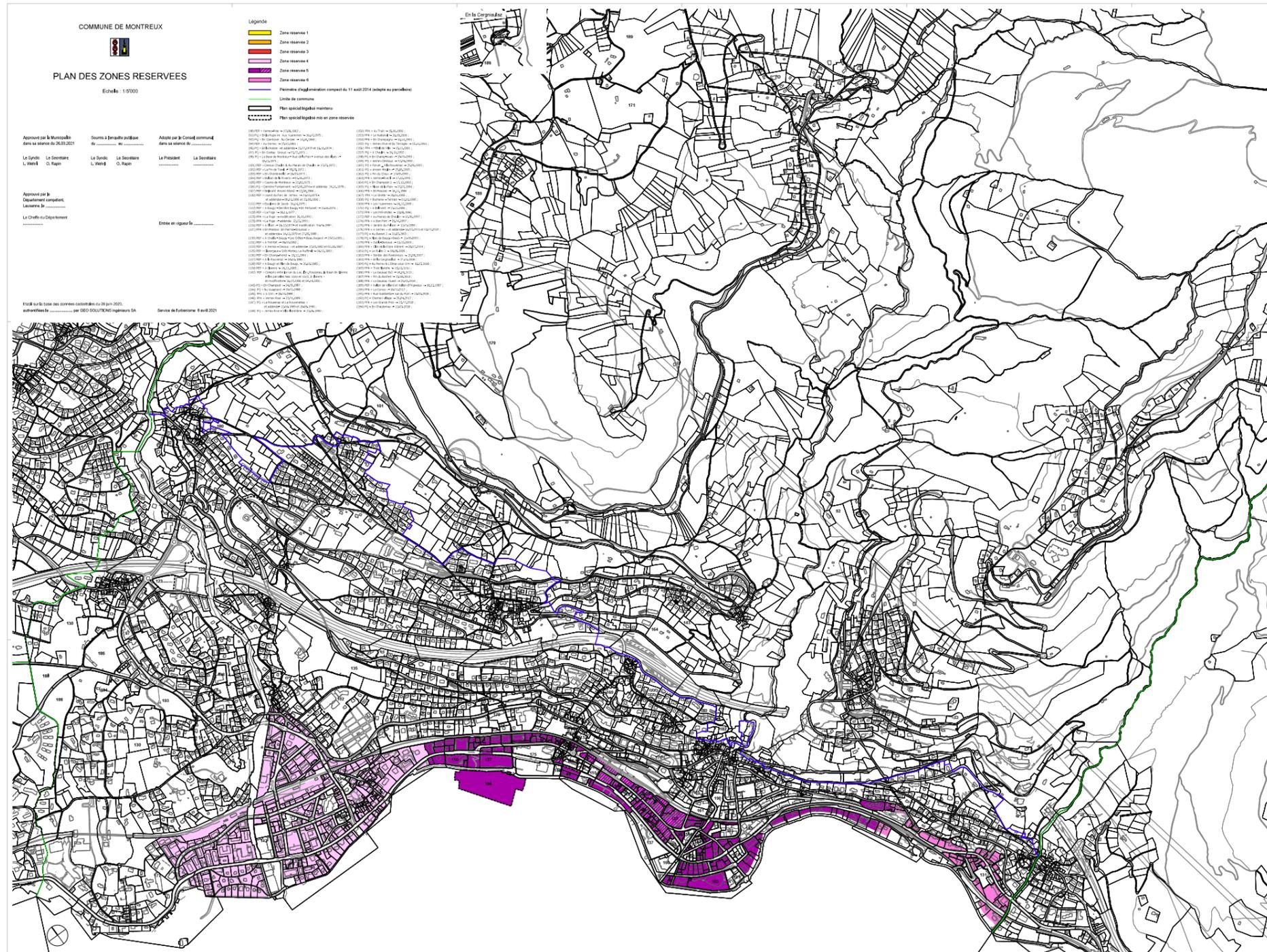
### Zones réservées 4/5/6 - articles 9/10/11 - ZONES **VIOLET** SUR LE PLAN :

- l'entretien des constructions existantes
- la transformation intérieure
- la transformation extérieure sans augmentation du volume construit
- la transformation extérieure avec possibilité de surélévation
- la démolition-reconstruction, également en cas de démolition volontaire, dans les limites de l'article 80 LATC (= cadre dérogatoire général du droit cantonal) et du gabarit maximal autorisé après surélévation



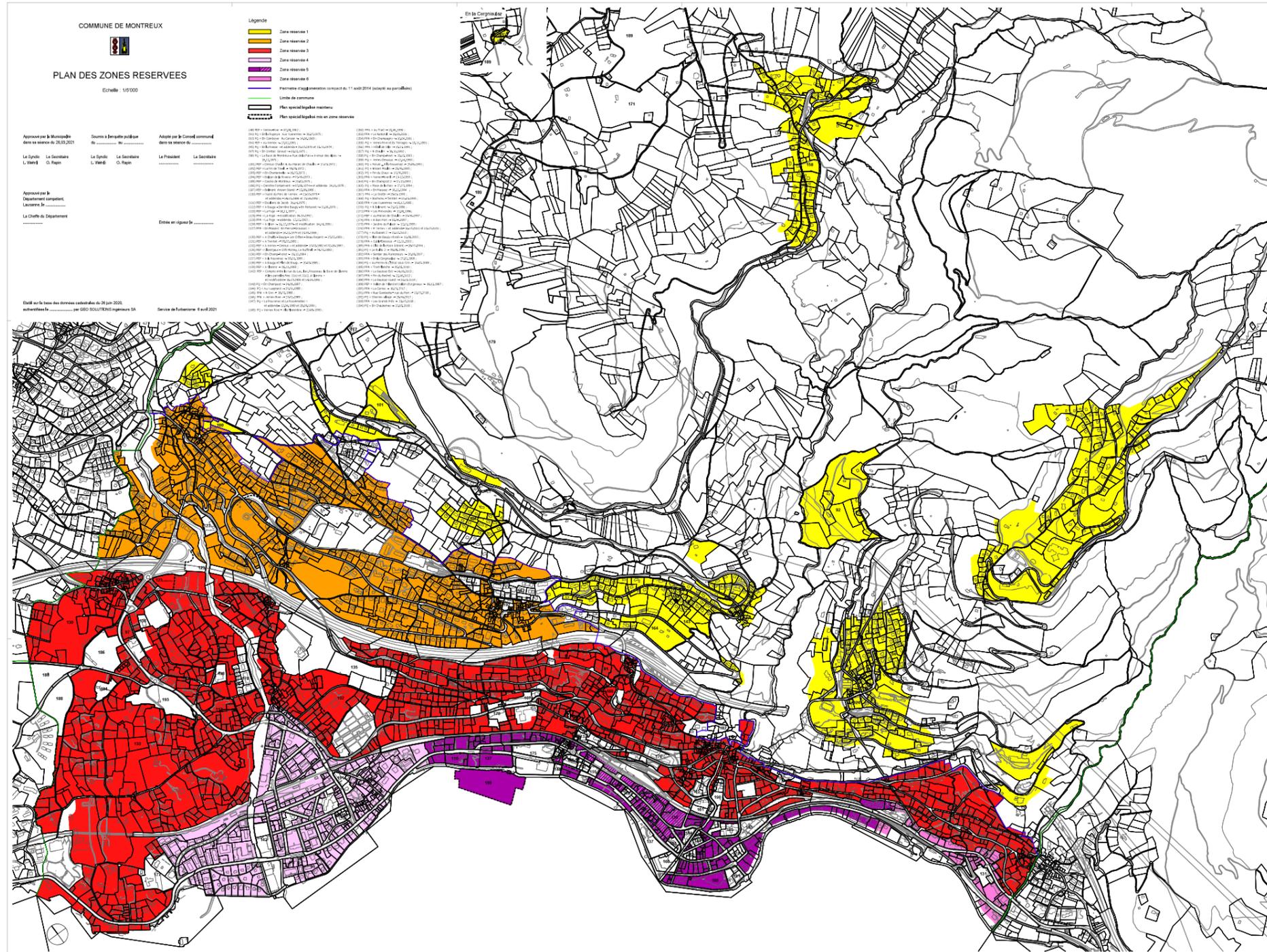
- ◇ volumes construits existants non-occupés optimisables (selon conditions de salubrité)
- ◇ redistribution des surfaces habitables optimisées dans le volume construit initial
- ◇ production de surfaces habitables supplémentaires en cas de surélévation
- ◇ vérification de l'implantation en cas de reconstruction suite à une démolition accidentelle et ou volontaire (précarité)

## 4. LES INTERVENTIONS CONSTRUCTIVES POSSIBLES DANS CHAQUE ZONE RESERVEE



zones réservées Nos 4-5-6

## 4. LES INTERVENTIONS CONSTRUCTIVES POSSIBLES DANS CHAQUE ZONE RESERVEE



plan des zones réservées

## 5. CONCLUSIONS

Nous avons vu, ci-avant, que les zones réservées ont été élaborées :

- comme une **mesure générale** concernant la totalité du territoire communal
- selon les **critères issus du droit fédéral** et des **politiques territoriales fédérales et cantonales** en la matière
- selon les **secteurs constructibles en vigueur** qui présentent un **potentiel**, y compris les plans d'affectation de détail

dans le but de :

- protéger le territoire communal d'une aggravation de l'état de surdimensionnement des réserves à bâtir
- garantir l'égalité de traitement
- permettre l'entretien, voire l'évolution, du tissu bâti existant en adéquation avec les principes issus des politiques territoriales fédérales et cantonales en la matière
- doter Montreux d'un dispositif « temporaire », qui lui permette de gérer son territoire le temps (5-8 ans) de légaliser le futur PCom
- permettre - de manière générale - les constructions à vocation d'intérêt public

## 5. CONCLUSIONS

Ainsi :

- le dispositif mis en place par la Municipalité permet d'atteindre ces buts en toute **légalité, égalité, sans disproportion aucune au vu de l'intérêt public prépondérant de la mesure d'aménagement du territoire proposée**
- le dispositif mis en place par la Municipalité est **directement applicable** (art. 47 et 49 LATC)
- le dispositif mis en place par la Municipalité permet de répondre, dans chacune des zones réservées, aux besoins relevant de l'intérêt général (= **constructions d'utilité publique**)

## 6. CALENDRIER DE PRINCIPE

Suite prévisible des opérations :

- enquête publique 24 avril au 25 mai 2021
- traitement du résultat de l'enquête publique par la Municipalité été 2021
- dépôt du préavis d'adoption au Conseil communal septembre 2021
- adoption du dispositif des zones réservées par le Conseil communal octobre 2021
- transmission du dossier au Département cantonal pour approbation novembre 2021
- approbation par le Département en notification de la levée des oppositions février 2022

**mars 2022 :**

- légalisation des zones réservées  
ou
- début de la phase contentieuse

**MERCI DE VOTRE ATTENTION**

-

**A VOUS LA PAROLE**