Réponses aux oppositions

(1) 18 – Monsieur Julien Chevalley – pour le compte de Messieurs Julien, Thierry et Laurent Chevalley – parcelle No 3460

Aucune séance de conciliation (art. 40 LATC) n'a eu lieu en lien avec cette opposition.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

La parcelle No 3460 du cadastre de la Commune de Montreux est affectée à la zone agricole et à la zone intermédiaire par le plan des zones de 1972 ; les zones réservées ne concernent que les secteurs affectés à une zone constructible par le plan des zones de 1972 ; la parcelle No 3460 n'est par conséquent incluse dans aucune zone réservée.

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(2) 26 – Monsieur Daniel Guignard, avocat - pour le compte de Axa Vie SA – parcelle No 967

Aucune séance de conciliation (art. 40 LATC) n'a eu lieu en lien avec cette opposition.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

Le dispositif des zones réservées propose 6 zones différentes précisément délimitées sur la base de critères objectifs, qui correspondent à des limites territoriales claires et fortes. Le fait que les 6 zones réservées couvrent l'entier des secteurs constructibles du territoire communal ne signifie pas qu'elles n'ont pas été précisément délimitées, bien au contraire.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

La zone réservée 4, qui concerne la parcelle No 967, permet de démolir et reconstruire les bâtiments existants dans une volumétrie similaire avec possibilité d'exhaussement des bâtiments bas, s'il y a lieu ; ainsi, la mesure est tout à fait proportionnée par rapport au but à atteindre et ne restreint pas de manière excessive le droit de propriété de votre cliente.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but

d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC respectent les principes fondamentaux précités.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(3) 48 – Monsieur Aba Neemann, avocat – pour son propre compte et pour le compte de Madame Sylvie Neemann, Madame Rita Baumgartner, Monsieur Gebhard Ritter, Monsieur et Madame Serge et Mary-Claude Roth, Monsieur et Madame Michel et Sabah Pitteloud – parcelles Nos 1089, 1059, 1077 et 1149

Aucune séance de conciliation (art. 40 LATC) n'a eu lieu en lien avec cette opposition.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Le dispositif des zones réservées mis en place par la Municipalité permet d'atteindre le but visé par les articles 27 LAT et 46 LATC, car il empêche les constructions nouvelles et par là-même, la production de surface bâtie supplémentaire, qui aurait pour effet d'accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée qui découle du plan des zones de 1972, plan d'affectation qui reprend de fait force de loi suite aux décisions d'annulation prises par le Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018).

Cette mesure assure que rien ne soit entrepris qui puisse entraver l'élaboration du futur plan d'affectation communal (PACom).

Les surélévations possibles dans la zone réservée 3 permettent d'atteindre la volumétrie usuelle effective dans les secteurs concernés par la zone de faible densité du plan des zones de 1972 ; ceci est gérable sans devoir se référer à une hauteur maximale précise à la corniche ou à l'acrotère, sachant que les critères de salubrité liés à la hauteur des étages habitables (art. 27 RLATC) servent d'appui à l'Autorité communale.

Le plan des zones de 1972 permettait déjà de dégager un niveau supplémentaire en façade aval pour les bâtiments situés dans des terrains à forte pente et le dispositif des zones réservées n'amène rien de nouveau à ce titre.

On précisera encore que les notions de surface et distance sont inutiles, car les constructions nouvelles sont interdites ; les éventuelles démolitions-reconstructions de bâtiment qui proposeraient une implantation différente par rapport à l'état actuel seront discutées avec la Municipalité lors de la demande préalable, comme l'impose l'article 3 al. 4 RZR.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(4) 47 – Monsieur Pierre Monaco – parcelle No 2738

L'opposition déposée le 18.05.2021 a été retirée suite à la séance de conciliation du 19.08.2021

(5) 65 – Helvetia Nostra

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 19.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Le dispositif des zones réservées mis en place par la Municipalité suite aux décisions d'annulation du PGA 2019 par le Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018), a été conçu pour protéger le territoire communal de l'application du plan des zones de 1972, afin de ne pas accentuer l'état de surdimensionnement des réserves à bâtir communales, car ce plan offre une capacité d'accueil excessive par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux et n'est dès lors pas conforme à l'article 15 LAT.

Les zones réservées excluent les plans de détails (PEP/PPA/PQ) dont le périmètre se situe à l'intérieur du périmètre de centre et s'ils ont été légalisés postérieurement au 01.01.1980.

Le périmètre de centre figure dans le plan directeur cantonal et correspond à la limite de la zone à bâtir provisoire au sens de l'article 36 alinéa 3 LAT ; ce périmètre ayant été validé par le Conseil fédéral et reporté dans le document qui guide le développement du territoire cantonal, il ne peut qu'être à ce stade considéré comme référant, sachant que sa délimitation sera vérifiée, et cas échéant reprise, dans le cadre de l'élaboration du plan d'affectation communal (PACom).

La grande majorité des plans de détail est réalisée depuis bon nombre d'années et ces plans ne sont dès lors pas susceptibles d'engendrer la prétendue aggravation de la situation de surdimensionnement soulevée par l'opposante. Les plans de détails récemment légalisés sont tous situés à l'intérieur du périmètre de centre et leur capacité d'accueil est comprise dans celle de l'Agglomération Rivelac, qui est traitée dans les mesures A11, B11 et R14 du Plan directeur cantonal. Cette capacité d'accueil a en effet été établie alors en dissociant le potentiel de développement issu d'actes de planification de détail et 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 été traités à satisfaction également. Ces éléments ont été rappelés très récemment par le Tribunal fédéral (1C_645/2020).

Les décisions rendues par le Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018) ont rendu l'élaboration du dispositif des zones réservées nécessaire à la protection du territoire communal ; celui-ci doit toutefois permettre à la Municipalité de répondre aux besoins d'intérêt public d'ici à la légalisation d'un plan d'affectation communal conforme au droit fédéral et c'est pourquoi, les secteurs colloqués comme tel par le plan des zones de 1972 ne sont pas réservés. Ces secteurs étant déjà tous occupés par des besoins encore actuels, ceci a conduit à introduire une disposition spécifique pour les constructions d'utilité publique dans le dispositif des zones réservées, pour des raisons évidentes liées au fonctionnement de la ville. La faible densité normative de cette disposition a été estimée nécessaire de sorte à ne pas exclure des besoins inconnus à ce jour mais qui peuvent être urgents à satisfaire lorsqu'ils apparaissent ; la justification à effectuer pour expliquer le besoin à couvrir (art. 3 al. 2 RZR) suffit à gérer le développement de ce type de construction.

Le dispositif des zones réservées respecte le principe fondamental de l'égalité de traitement, car toutes les parcelles constructibles à l'aune du plan des zones de 1972, et donc qualifiées de non-conformes au droit fédéral, sont réservées. Les parcelles comprises dans les périmètres des plans de détails non-conformes au droit fédéral sont traitées de façon similaire. Les parcelles comprises dans les périmètres des plans de détails conformes au droit fédéral reçoivent un traitement différent et approprié, car la situation est légalement différente. L'égalité de traitement est donc scrupuleusement respectée.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(6) 02 – Monsieur Xavier Borghi, avocat – pour le compte de Madame et Monsieur Anne et Bertrand Burkhalter – parcelles Nos 269 et 295

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 19.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

Le dispositif des zones réservées propose 6 zones différentes précisément délimitées sur la base de critères objectifs, qui correspondent à des limites territoriales claires et fortes. Le fait que les 6 zones réservées couvrent l'entier des secteurs constructibles du territoire communal ne signifie pas qu'elles n'ont pas été précisément délimitées, bien au contraire.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Les zones réservées excluent les plans de détails (PEP/PPA/PQ) dont le périmètre se situe à l'intérieur du périmètre de centre et s'ils ont été légalisés postérieurement au 01.01.1980.

Le périmètre de centre figure dans le plan directeur cantonal et correspond à la limite de la zone à bâtir provisoire au sens de l'article 36 alinéa 3 LAT ; ce périmètre ayant été validé par le Conseil fédéral et reporté dans le document qui guide le développement du territoire cantonal, il ne peut qu'être à ce stade considéré comme référant, sachant que sa délimitation sera vérifiée, et cas échéant reprise, dans le cadre de l'élaboration du plan d'affectation communal (PACom).

La grande majorité des plans de détail sont réalisés depuis bon nombre d'années et ces plans ne sont dès lors pas susceptibles d'engendrer la prétendue aggravation de la situation de surdimensionnement soulevée par les opposants. Les plans de détails récemment légalisés sont tous situés à l'intérieur du périmètre de centre et leur capacité d'accueil est comprise dans celle de l'Agglomération Rivelac, qui est traitée dans les mesures A11, B11 et R14 du Plan directeur cantonal. Cette capacité d'accueil a en effet été établie alors en dissociant le potentiel de développement issu d'actes de planification de détail et 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 été traités à satisfaction également. Ces éléments ont été rappelés très récemment par le Tribunal fédéral (1C_645/2020).

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC respectent les principes fondamentaux précités.

Le dispositif des zones réservées a été validé par le Département cantonal compétent à l'issue de l'examen préalable (art. 37 LATC), avant d'être soumis à l'enquête publique (art. 38 LATC) ; ce dernier

a exigé l'introduction de l'article 3 alinéa 5 RZR, afin d'être interrogé dans le cadre de toutes demandes de permis de construire et de pouvoir délivrer, cas échéant, l'autorisation spéciale requise, assimilée à celles de l'article 120 LATC. La question de savoir si le territoire communal de Montreux correspond à un territoire pourvu d'un plan d'affectation non-conforme (art. 134 LATC) ou à un territoire sans plan d'affectation (art. 135 LATC) n'est ici pas déterminante, car pour le Département cantonal, il s'agit surtout de vérifier l'appartenance de la parcelle concernée au territoire largement bâti (art. 36 al. 3 LAT). L'article 3 alinéa 5 RZR a été introduit dans le dispositif des zones réservées sur demande du Département cantonal, afin de pouvoir procéder à sa publication.

La Municipalité tient à maintenir une dynamique de vie en ville et celle-ci dépend, entre autres, de l'animation des rez-de-chaussée situés en front de rue. En effet, un usage commercial ou d'activités induit davantage de vas-et-viens que des locaux d'habitation et par-là même, assure une partie du dynamisme précité. Il serait dommageable pour la vie en ville, que les difficultés économiques qui découleront de l'annulation du PGA 2019 par le Tribunal fédéral aient pour conséquence un changement d'affectation important des locaux à usage commercial ou d'activités à des fins de logements et ce, faute de pouvoir développer de l'habitation nouvelle en ville.

La zone réservée 3 concerne une portion de territoire qui présente peu de commerces et d'activités, raison pour laquelle il est important de les maintenir et de prévenir de manière générale leur disparition éventuelle. Le traitement est identique pour les rez-de-chaussée dans les zones réservées 4-5-6 ; la différence de traitement laissée dans les niveaux supérieurs se justifie par l'impact moindre que ces niveaux ont sur le dynamisme de la rue par rapport à celui des rez-de-chaussée ; le nombre plus important de locaux dédiés à ces affectations dans les zones 4-5-6 participent également à plus de souplesse dans la rédaction de la norme.

Les terminologies utilisées à l'article 8 alinéa 8 RZR ont été choisies afin de regrouper dans des notions générales propres à chaque zone réservée, la notion de surfaces vertes, c'est-à-dire de surfaces perméables. Le but de la norme est d'éviter que les interventions autorisées dans cette zone aient pour effet de réduire les surfaces perméables, à l'exception de la construction de dépendances telles qu'autorisées de manière générale par l'article 3 alinéa 1 RZR.

Le Département cantonal compétent se déterminera sur une éventuelle indemnité pour expropriation matérielle (art. 71 ss. LATC), qui serait due par rapport à la légalisation d'un régime d'aménagement du territoire transitoire, lorsque les décisions nécessaires et suffisantes seront notifiées par l'autorité compétente.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(7) 38 – Monsieur Marc-Etienne Favre, avocat – pour le compte de Madame Jacqueline Huber – parcelle No 3566

L'opposition déposée le 21 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 19.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

La parcelle No 3566 du cadastre de la Commune de Montreux est affectée à la zone intermédiaire par le plan des zones de 1972 ; les zones réservées ne concernent que les secteurs affectés à une zone constructible par le plan des zones de 1972 ; la parcelle No 3566 n'est par conséquent incluse dans aucune zone réservée.

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom), qui vérifiera et précisera s'il y a lieu la délimitation du périmètre de centre.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(8) 35 – Monsieur Marc-Etienne Favre, avocat – pour le compte de Halter SA– parcelle No412

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 19.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le dispositif des zones réservées préserve les droits acquis en autorisant, dans les 6 zones réservées, des interventions sur les bâtiments existants qui répondent au régime cantonal dérogatoire de l'article 80 LATC. Pour la zone réservée 3, qui concerne la parcelle No 412 du cadastre de la Commune de Montreux et propriété de l'opposante, le champ d'application de l'article 80 LATC est élargi à la reconstruction des bâtiments concernés également en cas de démolition volontaire (art. 8 al. 4 RZR).

Ainsi, le but de la norme est atteint, car le dispositif des zones réservées autorise les interventions qui permettent d'assurer les droits acquis en termes d'entretien du patrimoine, de les optimiser cas échéant par une meilleure répartition/occupation des surfaces habitables et non-habitables au sein des volumes construits hors sol existants, qui peuvent être reformulés, sans emprise au sol supplémentaire par rapport à la situation initiale.

L'opposante ayant pris langue avec la Municipalité, conformément à l'article 3 alinéa 4 RZR, à peine l'enquête publique du dossier débutée pour présenter des intentions de projet, on en déduira qu'après une lecture plus attentive de ce dispositif, l'opposante comprend qu'elle n'est pas atteinte dans ses droits acquis, que la densité normative est suffisante pour développer un projet sous l'égide de l'article 80 LATC ; la Municipalité comprend, pour sa part, que l'opposition a été déposée essentiellement pour que la propriétaire exerce son droit d'être entendu dans le cadre de cette procédure.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par la Municipalité respectent les articles 27 LAT et 46 LATC et par là même, les buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT) et restreignent par conséquent la propriété privée de manière proportionnée.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(9) 36 – Monsieur Marc-Etienne Favre, avocat – pour le compte de Quero Invest SA et Madame Irma Chiaradia – parcelles No 4058 et 4056

L'opposition déposée le 21 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 19.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Le PPA « Clos de la Foire », légalisé le 28.07.2004, est traversé par la délimitation du périmètre de centre, tel que reportée du plan directeur cantonal et par conséquent, la partie de son périmètre située à l'extérieur de la limite de centre est colloquée en zone réservée 1, alors que la partie de son périmètre située à l'intérieur du périmètre de centre est colloquée en zone réservée 2.

Le périmètre de centre est un des critères sur la base desquels les zones réservées ont été précisément délimitées (cf. ch. 5.3. rapport OAT). Le PPA « Clos de la Foire » voit son périmètre entièrement réservé, alors qu'avec une stricte application des critères précités, seule la partie hors du périmètre de centre aurait dû faire l'objet de la zone réservée 1 ; l'autre partie aurait pu être maintenue, car située à l'intérieur du périmètre de centre et légalisée postérieurement au 01.01.1980. La Municipalité, en accord avec le Département cantonal compétent, a estimé que le maintien d'une partie seulement de ce plan n'avait pas de sens, ce d'autant plus que sa mise en œuvre implique, selon son règlement, l'élaboration préalable d'un plan de quartier de compétence municipale (PQCM), instrument de l'aménagement du territoire vaudois estimé illégal par la justice et qui a été supprimé de la dernière mouture de la LATC (art. 22 ss. LATC). La mise en œuvre de ce PPA doit donc être réservée par le dispositif.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par la Municipalité respectent les articles 27 LAT et 46 LATC et par là même, les buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT) et restreignent par conséquent la propriété privée de manière proportionnée.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(10) 36 – Monsieur Marc-Etienne Favre, avocat – pour le compte de Madame Yeimy Ortiz Mendez – parcelle No 2044

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 19.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Le PEP « A Chailly – Baugy – Les Crêtes – Beau Regard », légalisé le 27.02.1981, est en effet théoriquement conforme au droit fédéral, car il est situé à l'intérieur du périmètre de centre et est entré en vigueur postérieurement au 01.01.1980. Le Département cantonal a toutefois exigé dans le cadre de la préparation du dossier pour l'examen préalable (art. 37 LATC), que ce plan soit inclus dans la zone réservée 3, car sa présomption de conformité au droit fédéral était trop faible ; en effet, sa date de légalisation, bien que postérieure au 01.01.1980, est ancienne et les droits à bâtir qu'il permet encore de réaliser sont importants. Le Département a donc estimé que le bien-fondé de son développement n'était pas acquis et qu'il devait être vérifié dans le cadre du statut général du sol à revoir.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par la Municipalité respectent les articles 27 LAT et 46 LATC et par là même, les buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT) et restreignent par conséquent la propriété privée de manière proportionnée.

Sachant un projet en cours d'étude sur la parcelle No 2044 et connaissant les risques d'indemnité liés à l'application de l'article 47 LATC, la Municipalité a toujours renseigné le mandataire de l'opposante de manière claire par rapport à l'évolution de la situation liée au développement de cette parcelle ; dès qu'elle a reçu le retour de l'examen préalable du Département cantonal en lien à la trop faible présomption de conformité susmentionnée, elle a renseigné le mandataire de l'opposante dans ce sens et par conséquent, sa bonne foi ne saurait être remise en cause.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(11) 40 – Monsieur Marc-Etienne Favre, avocat – pour le compte de l'hoirie Chevalley – parcelle No 8766

L'opposition déposée le 20 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 19.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

La parcelle No 8766 du cadastre de la Commune de Montreux est affectée en partie à la zone de village et à la zone intermédiaire par le plan des zones de 1972. ; les zones réservées ne concernent que les secteurs affectés à une zone constructible par le plan des zones de 1972 ; la parcelle No 8766 n'est par conséquent incluse dans la zone réservée 1 que pour sa partie colloquée en zone de village.

La Municipalité connaît le litige en cours avec le Département cantonal pour tenter d'obtenir un ajustement de la zone de village, afin que cette dernière comprenne l'accès réalisé.

La procédure de légalisation des zones réservées n'est pas appropriée pour régler ce type de litige ; en effet, le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(12) 37 – Monsieur Marc-Etienne Favre, avocat – pour le compte de Messieurs Michel Vonlanthen et Frédéric-Michael Baumann – parcelle No 9

L'opposition déposée le 21.05.2021 a été retirée suite à la séance de conciliation du 19.08.2021

(13) 39 – Monsieur Marc-Etienne Favre, avocat – pour le compte de l'hoirie Blaser – parcelles Nos 8024 et 8027

L'opposition déposée le 20 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 19.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par la Municipalité respectent les articles 27 LAT et 46 LATC et par là même, les buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT) et restreignent par conséquent la propriété privée de manière proportionnée.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(14) 63 – Monsieur Christophe Misteli, avocat – pour le compte de la société Laurent Chappuis Immobilier Sàrl – parcelles Nos 4161 et 4833

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 19.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Le dispositif des zones réservées est une procédure d'affectation du sol temporaire qui concerne l'entier du territoire communal ; la consultation des propriétaires n'est pas nécessaire, conformément à l'article 35 alinéa 1 LATC, lorsque l'acte de planification concerne tout le territoire de la commune ou des fractions importantes de celui-ci. L'opposant a su exercer valablement son droit d'être entendu dans le cadre de l'enquête publique ; l'article 29 Cst est respecté.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire (art. 36 al. 3 LAT) ne font pas exception à ce qui précède.

Le rapport justificatif selon l'article 47 OAT présente, à son point 5.3, le concept des zones réservées et les critères qui ont servi à son élaboration ; le critère de l'égalité de traitement figure au point 5.3.2. Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Les possibilités de surélévations laissées dans les zones réservées 3-4-5-6 n'aggraveront pas l'état de surdimensionnement des réserves à bâtir. En effet, 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. Ces espaces libres de construction se traduisent en surface bâtie à laquelle s'applique un indice d'utilisation du sol, pour obtenir une capacité d'accueil en habitants-emplois, soit les réserves à bâtir.

Les surélévations possibles selon le dispositif des zones réservées viendront combler des vides volumétriques, mais ne produiront 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 supplémentaire ne sera produite.

Les surélévations possibles, selon les zones réservées, correspondent à un traitement différent de situations territoriales différentes, ce qui est largement admis en aménagement du territoire. Elles n'épuisent pas les possibilités futures de construire, car c'est la consommation de territoire qu'il s'agit d'empêcher absolument. Aucune inégalité de traitement ne saurait être retenue à l'égard du dispositif des zones réservées.

Les zones réservées excluent les plans de détails (PEP/PPA/PQ) dont le périmètre se situe à l'intérieur du périmètre de centre et s'ils ont été légalisés postérieurement au 01.01.1980.

La grande majorité des plans de détail sont réalisés depuis bon nombre d'années et ces plans ne sont dès lors pas susceptibles d'engendrer la prétendue aggravation de la situation de surdimensionnement soulevée par l'opposant. Les plans de détails récemment légalisés sont tous situés à l'intérieur du périmètre de centre et leur capacité d'accueil est comprise dans celle de l'Agglomération Rivelac, qui est traitée dans les mesures A11, B11 et R14 du Plan directeur cantonal. Cette capacité d'accueil a en effet été établie en dissociant le potentiel de développement issu d'actes de planification de détail et 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 synthétisée dans le plan directeur cantonal. Ces éléments ont été rappelés très récemment par le Tribunal fédéral (1C_645/2020)

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(15) 45 – Monsieur Francis Monnet – parcelles Nos 3924 et 3927

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 19.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par la Municipalité respectent les articles 27 LAT et 46 LATC et par là même, les buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT) et restreignent par conséquent la propriété privée de manière proportionnée et fondée sur une base légale suffisante.

Le rapport justificatif selon l'article 47 OAT présente, à son point 5.3, le concept des zones réservées et les critères qui ont servi à son élaboration ; le critère de l'égalité de traitement figure au point 5.3.2. Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le fait que la mesure de protection contenue de la zone réservée 1 soit plus élevée que pour les 5 autres zones, par une application stricte de l'article 80 LATC notamment, se justifie par sa localisation intégrale à l'extérieure du périmètre de centre. La justification du besoin à accueillir de nouveaux habitants-emplois en dehors du périmètre de centre devra être savamment justifiée. 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. Ces espaces libres de construction se traduisent en surface bâtie à laquelle s'applique un indice d'utilisation du sol, pour obtenir une capacité d'accueil en habitants-emplois, soit les réserves à bâtir. Cet exercice démontre que, les portions de territoire situées à l'extérieur du périmètre de centre et comprises dans la zone réservée 1, sont celles qui présentent la capacité d'accueil la plus surdimensionnée et le dispositif des zones réservées met tout en œuvre pour éviter de l'accentuer.

Si les villages des hauts du territoire communal semblent, de prime abord, plus sévèrement touchés par les zones réservées, 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 des réserves à bâtir ; ceci permettra au final de sauvegarder, dans les villages des hauts également, des espaces libres de constructions colloqués en zone constructible, voire même peut-être d'en proposer de nouveaux, si le besoin le justifie.

Toutes les parcelles affectées à la zone constructible par le plan des zones de 1972 sont colloquées en zone réservée ; cette affectation provisoire ne correspond pas 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.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les zones réservées doivent donc également couvrir l'entier du territoire communal afin d'atteindre leur but de protection ; elles correspondent à une mesure proportionnée et égalitaire.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(16) 45 – Monsieur Christophe-Claude Maillard, avocat – pour le compte de Monsieur et Madame Chokri Lamloum et Krati Ep Lamloum Hajer – parcelle No 3756

L'opposition déposée le 18 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 19.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

Le dispositif des zones réservées propose 6 zones différentes précisément délimitées sur la base de critères objectifs, qui correspondent à des limites territoriales claires et fortes. Le fait que les 6 zones réservées couvrent l'entier des secteurs constructibles du territoire communal ne signifie pas qu'elles n'ont pas été précisément délimitées, bien au contraire.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC respectent les principes fondamentaux précités et par là même, les buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT).

La Municipalité vérifiera dans le cadre du plan d'affectation communal (PACom) à élaborer, si la parcelle No 3756 correspond, ou non, à une brèche dans le tissu bâti, si sa situation et son équipement permettent de confirmer/infirmer son statut constructible.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(17) 55 – Monsieur Nathanaël Pétermann, avocat – pour le compte de la société Viquerat Décoration & architecture d'intérieur SA – parcelle No 1020

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 19.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

Le dispositif des zones réservées propose 6 zones différentes précisément délimitées sur la base de critères objectifs, qui correspondent à des limites territoriales claires et fortes. Le fait que les 6 zones réservées couvrent l'entier des secteurs constructibles du territoire communal ne signifie pas qu'elles n'ont pas été précisément délimitées, bien au contraire.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal.

La Municipalité connaît les directives et mesures contenues dans le plan directeur cantonal (PDCn) et les mettra en application, bien entendu, lors de l'élaboration du plan d'affectation communal (PACom) ; ces études permettront de confirmer/infirmer la constructibilité de la parcelle No 1020 du cadastre de la Commune de Montreux et vérifiera, également, les possibilités éventuelles de densification qui pourraient être attribuées à la zone d'affectation générale qui la concernera.

La Municipalité tient à maintenir une dynamique de vie en ville et celle-ci dépend, entre autres, de l'animation des rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs situés en front de rue. En effet, un usage commercial ou d'activités induit davantage de vas-et-viens que des locaux d'habitation et par là même, assure une partie du dynamisme précité. Il serait dommageable pour la vie en ville, que les difficultés économiques qui découleront de l'annulation du PGA 2019 par le Tribunal fédéral aient pour conséquence un changement d'affectation systématique des locaux à usage commercial ou d'activités à des fins de logements et ce, faute de pouvoir développer de l'habitation nouvelle en ville.

La zone réservée 4 concerne une portion de territoire très urbaine qui présente bon nombre de commerces et d'activités, raison pour laquelle il est important de les maintenir et d'anticiper de manière générale leur disparition éventuelle ; l'article 9 alinéa 7 RZR tend à cela. Alors qu'elle établit un régime général de protection temporaire de l'ensemble de son territoire, la Municipalité doit veiller à ce que ce dernier n'ait pas de répercussions économiques et sociales, qui auraient pour effet de fausser de manière anticipée et non-souhaitable, voire même de condamner pour la prochaine génération, certaines occupations et usages importants pour la vie en ville ; ce régime de protection étant général et égalitaire, il ne peut considérer des cas particuliers comme celui de l'opposante, qui a d'ores et déjà pris langue avec la Municipalité pour discuter de ses intentions de transformation de sa propriété.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC respectent les principes fondamentaux précités et par là même, les buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT).

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(18) 13 – Monsieur Marc Chappuis – pour son propre compte et celui de Monsieur Guy-Michel Chappuis - parcelles Nos 7412 et 7413

L'opposition déposée le 23 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 19.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Contrairement à ce qu'exposent les opposants, les portions de territoires situées de part et d'autre du chemin des Vignerons sont toutes colloquées en zone de faible densité par le plan des zones de 1972, qualifié à plusieurs reprises de non-conforme au droit fédéral par le Tribunal fédéral (1C_361/2011 ; 1C_632/2018 ; 1C_449/2018).

Le dispositif des zones réservées couvre l'entier des secteurs constructibles du territoire communal et a pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal.

Les portions de territoires situées de part et d'autre du chemin des Vignerons sont concernées par la zone réservée 3 et reçoivent exactement le même traitement dans le cadre de ce régime de protection provisoire.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(19) 22 – Monsieur et Madame Christian et Suzanne Lauber Fürst - parcelles Nos 3925, 3928, 3020, 3929 et 3931

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 19.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par la Municipalité respectent les articles 27 LAT et 46 LATC et par là même, les buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT) et restreignent par conséquent la propriété privée de manière proportionnée et fondée sur une base légale suffisante.

Le rapport justificatif selon l'article 47 OAT présente, à son point 5.3, le concept des zones réservées et les critères qui ont servi à son élaboration ; le critère de l'égalité de traitement figure au point 5.3.2. Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le fait que la mesure de protection contenue de la zone réservée 1 soit plus élevée que pour les 5 autres zones, par une application stricte de l'article 80 LATC notamment, se justifie par sa localisation intégrale à l'extérieure du périmètre de centre. La justification du besoin à accueillir de nouveaux habitants-emplois en dehors du périmètre de centre devra être savamment justifiée. 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. Ces espaces libres de construction se traduisent en surface bâtie à laquelle s'applique un indice d'utilisation du sol, pour

obtenir une capacité d'accueil en habitants-emplois, soit les réserves à bâtir. Cet exercice démontre que, les portions de territoire situées à l'extérieur du périmètre de centre et comprises dans la zone réservée 1, sont celles qui présentent la capacité d'accueil la plus surdimensionnée et le dispositif des zones réservées met tout en œuvre pour éviter de l'accentuer.

Si les villages des hauts du territoire communal semblent, de prime abord, plus sévèrement touchés par les zones réservées, 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 des réserves à bâtir ; ceci permettra au final de sauvegarder, dans les villages des hauts également, des espaces libres de constructions colloqués en zone constructible, voire même peut-être d'en proposer de nouveaux, si le besoin le justifie.

Toutes les parcelles affectées à la zone constructible par le plan des zones de 1972 sont colloquées en zone réservée ; cette affectation provisoire ne correspond pas 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.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les zones réservées doivent donc également couvrir l'entier du territoire communal afin d'atteindre leur but de protection et elles correspondent dès lors à une mesure proportionnée et égalitaire.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(20) 60 – Monsieur Alexandre Reil, avocat – pour le compte de la Banque J. Safra Sarasin SA - parcelle No 4626

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 19.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

La parcelle No 4626 du cadastre de la Commune de Montreux est colloquée dans la zone réservée 1. Le dispositif de cette zone (art. 6 RZR), ainsi que les dispositions générales (art. 1 à 5 RZR) et finales (art. 12 et 13 RZR), doivent être observées pour toutes demandes de permis de construire.

Le rapport justificatif selon l'article 47 OAT est rédigé de manière à fournir les explications circonstanciées à l'autorité de contrôle, mais il sert également à améliorer la compréhension de la population lorsque cette dernière prend connaissance des documents soumis aux formalités de l'enquête publique.

Ce document contient les explications liées au concept des zones réservées, leur raison d'être et leur(s) but(s). Il en ressort que le dispositif des zones réservées vise à interdire les constructions nouvelles, ce qui est reporté aux art. 3 al. 1 et 6 al. 2 RZR, dans le but de ne produire aucune surface bâtie supplémentaire qui aurait pour résultat une aggravation de l'état de surdimensionnement des réserves à bâtir communales. Ce dispositif indique également que les art. 60 ss. RPA restent applicables et notamment l'art. 74 RPA, qui exclut expressément les constructions souterraines du calcul de la surface bâtie.

Il découle de ce qui précède, que la construction d'ouvrages souterrains est possible à Montreux, également sur une parcelle concernée par une zone réservée, moyennant que les critères de l'art. 74

RPA soient respectés et qu'un permis de construire puisse être délivré à l'issue de la procédure ad hoc (art. 108 ss. LATC).

Il appartient au propriétaire de la parcelle No 4626 d'établir un projet de parking souterrain qui puisse être qualifié de construction souterraine et recevoir un permis de construire.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(21) 67 – Monsieur et Madame Heinz et Magdalena Schoeneich – parcelles Nos 8070 et 8818

L'opposition déposée le 21 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 19.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les terminologies utilisées par le dispositif des zones réservées n'ont pas été choisies en se référant au vocabulaire technique utilisé par certaines professions, mais afin que tout acteur qualifié au sens des art. 107 et 107a LATC puisse élaborer un projet.

Le rapport justificatif selon l'article 47 OAT est un document destiné en premier lieu à l'autorité de contrôle, mais sert également à la bonne compréhension du concept d'aménagement par la population concernée ; ce document étant dépourvu de portée légale, il apparaît que seuls les termes utilisés par le règlement font foi.

Au même titre que tout dispositif d'aménagement du territoire, les règles générales et finales s'appliquent en sus des règles propres à chaque zone ; ainsi, lorsqu'un type d'intervention est prévu dans les règles générales, les règles propres à chaque zone servent à le préciser et non à l'empêcher.

Les possibilités d'intervention en zone agricole sont régies, comme à l'accoutumée et jusqu'alors, par le droit fédéral (art. 24 ss. LAT), celles-ci étant traitées par l'art. 13 RZR ; le Département cantonal mettant systématiquement en application ledit cadre légal fédéral, dans les contrôles qu'il effectue de par ses attributions (art. 120 LATC), l'article 47bis RPA est dépourvu d'utilité, raison pour laquelle son application est suspendue temporairement par le dispositif des zones réservées.

Il en va de même de la zone intermédiaire et de la zone de verdure, qui sont gérées de la même manière que la zone agricole à titre de zones de non-bâtir.

Le Département cantonal a exigé que la référence à l'art. 135 LATC figure dans le dispositif réglementaire, afin d'ancrer le contrôle qu'il effectue déjà dans les faits depuis les décisions d'annulation du PGA 2019 prononcées par le Tribunal fédéral.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(22) 44 – Monsieur Mark Müller, avocat – pour le compte de la société Alberta Immobilier SA – parcelle No 8505

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 19.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet,

ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

Le dispositif des zones réservées propose 6 zones différentes précisément délimitées sur la base de critères objectifs, qui correspondent à des limites territoriales claires et fortes. Le fait que les 6 zones réservées couvrent l'entier des secteurs constructibles du territoire communal ne signifie pas qu'elles n'ont pas été précisément délimitées, bien au contraire.

La parcelle No 8505 du cadastre de la Commune de Montreux est affectée à la zone intermédiaire par le plan des zones de 1972 ; les zones réservées ne concernent que les secteurs affectés à une zone constructible par le plan des zones de 1972 ; la parcelle No 8505 n'est par conséquent incluse dans aucune zone réservée.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par la Municipalité respectent les articles 27 LAT et 46 LATC et par là même, les buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT) et restreignent par conséquent la propriété privée de manière proportionnée et fondée sur une base légale suffisante.

La bonne foi de la Municipalité ne saurait être remise en cause, alors que l'annulation du PGA 2019 découlent de décisions de justices prises par la plus haute instance judiciaire du pays. En effet, elle ne pouvait pas anticiper cela, ce d'autant plus que l'effet suspensif avait été levé par la même instance quelque 18 mois auparavant. La Municipalité a pris soin d'avertir tous les architectes qui avaient un projet fondé sur le PGA 2019 en cours d'élaboration, dès qu'elle a reçu les arrêts du Tribunal fédéral. Aucune violation de l'art. 9 Cst n'est envisageable.

Les frais d'étude et autres dommages financiers accusés par l'opposante ne sauraient être portés à la charge de la Municipalité, alors qu'aucune faute ou acte illicite n'est établi.

On précisera encore que le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire qui ne préjuge pas de l'affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(23) 43 - Monsieur Mark Müller, avocat – pour le compte de la société Somers investments company SA – parcelles Nos 7598 et 8209

L'opposition déposée le 25.05.2021 a été retirée suite à la séance de conciliation du 19.08.2021

(24) 29 – Monsieur Fabien Hohenauer, avocat – pour le compte de la société Minap Immobilier SA – parcelles Nos 2244 et 2246

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 19.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

Le dispositif des zones réservées propose 6 zones différentes précisément délimitées sur la base de critères objectifs, qui correspondent à des limites territoriales claires et fortes. Le fait que les 6 zones réservées couvrent l'entier des secteurs constructibles du territoire communal ne signifie pas qu'elles n'ont pas été précisément délimitées, bien au contraire.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le rapport justificatif selon l'article 47 OAT présente, à son point 5.3, le concept des zones réservées et les critères qui ont servi à son élaboration ; le critère de l'égalité de traitement figure au point 5.3.2.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC respectent les principes fondamentaux précités.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(25) 29 – Monsieur Fabien Hohenauer, avocat – pour le compte de Madame Edmonde Gaillard – parcelles Nos 5260, 5276 et 5278

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 19.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

Le dispositif des zones réservées propose 6 zones différentes précisément délimitées sur la base de critères objectifs, qui correspondent à des limites territoriales claires et fortes. Le fait que les 6 zones réservées couvrent l'entier des secteurs constructibles du territoire communal ne signifie pas qu'elles n'ont pas été précisément délimitées, bien au contraire.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le rapport justificatif selon l'article 47 OAT présente, à son point 5.3, le concept des zones réservées et les critères qui ont servi à son élaboration ; le critère de l'égalité de traitement figure au point 5.3.2.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC respectent les principes fondamentaux précités.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(26) 27 – Monsieur Jean-Michel Henny, avocat – pour le compte de Pensionkasse der Gebruder Rüttimann AG – parcelles Nos 5456 et 5458

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 26.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

L'opposante a formulé une demande de permis de construire fondée sur le PGA 2019 annulé par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018) et sur le plan des zones de 1972 ; cette demande de permis de construire fait actuellement l'objet d'un contentieux auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, car la Municipalité a refusé de délivrer le permis de construire requis, ce dernier n'étant pas conforme au plan des zones de 1972.

Lorsque la Municipalité a dû rendre sa décision (04.09.2020), elle ne pouvait que la fonder que sur le plan des zones de 1972, le PGA 2019 ayant été annulé 3 mois auparavant. Lorsqu'elle a rendu sa décision, la Municipalité était en train d'établir le dispositif des zones réservées, mais ne pouvait encore faire valoir avec certitude que ces dernières couvriraient l'ensemble des zones constructibles du plan des zones de 1972, à l'exception de la zone d'utilité publique ; elle n'a dès lors pas pu motiver sa décision sur la base de l'art. 47 LATC ; ceci ne préjugeait toutefois aucunement du fait que les parcelles de l'opposante ne seraient pas concernées par les zones réservées.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC sont juridiquement fondées et respectent les principes fondamentaux précités.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(27) 28 – Monsieur Jean-Michel Henny, avocat – pour le compte de Rüttimann frères Société Anonyme pour entreprises électriques – parcelle No 5482 - et de Pensionkasse der Gebruder Rüttimann AG – parcelle No 5489

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 26.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC sont juridiquement fondées et respectent les principes fondamentaux précités.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(28) 75 – Monsieur Pascal Nicollier, avocat – pour le compte de Monsieur Nick Miller et Madame Zacharoula Karamariti Miller – parcelles Nos 13 et 14

L'opposition déposée le 20 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 26.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par la Municipalité respectent les articles 27 LAT et 46 LATC et par là même, les buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT) et restreignent par conséquent la propriété privée de manière proportionnée et fondée sur une base légale suffisante.

La Municipalité signale, à toutes fins utiles, que le dispositif de la zone réservée 3 renvoie au cadre légal cantonal dérogatoire de l'art. 80 LATC et que ce dernier, couplé avec l'art. 8 RZR, semblent permettre de possibilités d'intervention sur les bâtiments objets de l'opposition qu'il s'agirait peut-être d'explorer en termes de projet.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(29) 73 – Monsieur Pascal Nicollier, avocat – pour le compte de TFI Trident SA – parcelle No 8555

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 26.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Le PPA « Les Vuarennes », légalisé le 06.12.1995, est en effet théoriquement conforme au droit fédéral, car il est situé à l'intérieur du périmètre de centre et est entré en vigueur postérieurement au 01.01.1980. Ce plan est inclus dans la zone réservée 3, car il légalise des limites de construction obsolètes et inapplicables. Une lecture attentive du document aurait permis de constater que, bien que la parcelle propriété de l'opposante soit listée par le PPA, les alignements légalisés ne la concernent pas. C'est donc bien le régime général du plan des zones de 1972 qui s'applique pour les possibilités de construction et par conséquent, le dispositif des zones réservées devait traiter ce PPA et l'inclure dans

la zone réservée 3. Les explications circonstanciées par rapport à cette démarche figurent dans le rapport justificatif selon l'article 47 OAT.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

Dès la réception des décisions du Tribunal fédéral annulant le PGA 2019 (1C_632/2018 et 1C_449/2018), la Municipalité a publié dans les meilleurs délais le début des études des zones réservées (14.07.2020). La demande de permis de construire CAMAC No 191745 était alors en effet en cours d'enquête publique ; cette dernière se fondait exclusivement sur le PGA 2019 annulé et par conséquent, aucune base légale valable n'aurait permis l'obtention d'un permis de construire exécutoire. Cette procédure en cours ne justifie pas l'exclusion (ou l'exception) requise par l'opposante pour la parcelle No 8555.

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(30) 74 – Monsieur Pascal Nicollier, avocat – pour le compte de ASlogis SA – parcelle No 5498

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 26.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

La demande de permis de construire CAMAC No 192701 était en cours d'élaboration lorsque les décisions d'annulation du PGA 2019 prises par le Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018) ont été reçues par la Municipalité ; cette dernière se fondait exclusivement sur le PGA 2019 annulé et par conséquent, aucune base légale valable n'aurait permis l'obtention d'un permis de construire exécutoire, même si cette demande de permis de construire avait été publiée. On remarque que la propriétaire aurait très bien pu exiger la publication, comme ceci a été le cas pour la parcelle No 12691, au risque de se voir refuser le permis de construire requis pour pouvoir contester cette décision en justice ; ceci n'a pas été le cas et on voit mal, comment cette situation justifierait l'exclusion (ou l'exception) requise par l'opposante pour la parcelle No 5498.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC sont juridiquement fondées et respectent les principes fondamentaux précités.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(31) 78 – Monsieur Yves Waldburger – parcelles Nos 3606 et 3608

L'opposition déposée le 16 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 26.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Le rapport justificatif selon l'article 47 OAT présente, à son point 5.3, le concept des zones réservées et les critères qui ont servi à son élaboration ; le critère de l'égalité de traitement figure au point 5.3.2. Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés. L'interdiction temporaire d'ériger des constructions nouvelles est générale et concerne les 6 zones réservées.

Le fait que la mesure de protection contenue de la zone réservée 1 soit plus élevée que pour les 5 autres zones, par une application stricte de l'article 80 LATC notamment, se justifie par sa localisation intégrale à l'extérieure du périmètre de centre. La justification du besoin à accueillir de nouveaux habitants-emplois en dehors du périmètre de centre devra être savamment justifiée. 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. Ces espaces libres de construction se traduisent en surface bâtie à laquelle s'applique un indice d'utilisation du sol, pour obtenir une capacité d'accueil en habitants-emplois, soit les réserves à bâtir. Cet exercice démontre que, les portions de territoire situées à l'extérieur du périmètre de centre et comprises dans la zone réservée 1, sont celles qui présentent la capacité d'accueil la plus surdimensionnée et le dispositif des zones réservées met tout en œuvre pour éviter de l'accentuer.

On précisera encore que le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire pour 5 à 8 ans (art. 46 LATC), qui ne préjuge pas de l'affectation future du sol, qui découlera des études du prochain plan d'affectation communal (PACom). Ce dispositif est un document d'aménagement du territoire qui ne se prête pas à contenir des conditions de dédommagement pécunier éventuel ; ces dédommagements ne pourront être requis qu'à l'issue de la procédure d'affectation du sol à conduire (PACom) et pour autant que les conditions de l'expropriation matérielle soient remplies.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(32) 19 – Monsieur Francis Dupont – parcelles Nos 2025, 2037 et 12716

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 26.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Le PEP « A Chailly – Baugy – Les Crêtes – Beau Regard », légalisé le 27.02.1981, est en effet théoriquement conforme au droit fédéral, car il est situé à l'intérieur du périmètre de centre et est entré en vigueur postérieurement au 01.01.1980. Le Département cantonal a toutefois exigé dans le cadre de la préparation du dossier pour l'examen préalable (art. 37 LATC), que ce plan soit inclus dans la zone réservée 3, car sa présomption de conformité au droit fédéral était trop faible ; en effet, sa date de légalisation, bien que postérieure au 01.01.1980, est ancienne et les droits à bâtir qu'il permet encore de réaliser sont importants. Le Département a donc estimé que le bien-fondé de son développement n'était pas acquis et qu'il devait être vérifié dans le cadre du statut général du sol à revoir.

Le PPA « Les Grands Prés » et le PQ « En Chautemay » sont tous deux des plans de détails récemment légalisés et situés à l'intérieur du périmètre de centre ; leur capacité d'accueil est comprise dans celle de l'Agglomération Rivelac, qui est traitée dans les mesures A11, B11 et R14 du Plan directeur cantonal. Cette capacité d'accueil a en effet été établie en dissociant le potentiel de développement issu d'actes de planification de détail et celui issu du régime d'affectation général du sol. Ces plans sont conformes au droit fédéral et peuvent être mis en oeuvre. Ces éléments ont été rappelés très récemment par le Tribunal fédéral (1C_645/2020). La conformité au droit fédéral se vérifie indépendamment du propriétariat et il va sans dire que les intérêts communaux n'ont aucunement été ménagés dans le cadre de cette démarche de protection du territoire, vu que d'autres secteurs en mains communales sont également concernés par les zones réservées.

Sachant un projet en cours d'étude sur la parcelle No 2025 et connaissant les risques d'indemnité liés à l'application de l'article 47 LATC, la Municipalité a prévenu dès que possible et de manière claire sur les très faibles chances d'obtenir un permis de construire à l'issue de la procédure des art. 108 ss. LATC.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(33) Association pour la protection des sites montreusiens

L'association a déposé une observation le 25 mai 2021 ; bien que cette forme d'intervention ne débouche pas sur la notification d'une réponse avec ouverture des voies de droit, les représentants ont été reçu pour une discussion le 26.08.2021.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées excluent les plans de détails (PEP/PPA/PQ) dont le périmètre se situe à l'intérieur du périmètre de centre et s'ils ont été légalisés postérieurement au 01.01.1980.

Le périmètre de centre figure dans le plan directeur cantonal et correspond à la limite de la zone à bâtir provisoire au sens de l'article 36 alinéa 3 LAT ; ce périmètre ayant été validé par le Conseil fédéral et reporté dans le document qui guide le développement du territoire cantonal, il ne peut qu'être à ce stade considéré comme référant, sachant que sa délimitation sera vérifiée, et cas échéant reprise, dans le cadre de l'élaboration du plan d'affectation communal (PACom).

La grande majorité des plans de détail sont réalisés depuis bon nombre d'années et ces plans ne sont dès lors pas susceptibles d'engendrer la prétendue aggravation de la situation de surdimensionnement soulevée par l'association. Les plans de détails récemment légalisés sont tous situés à l'intérieur du périmètre de centre et leur capacité d'accueil est comprise dans celle de l'Agglomération Rivelac, qui

est traitée dans les mesures A11, B11 et R14 du Plan directeur cantonal. Cette capacité d'accueil a en effet été établie alors en dissociant le potentiel de développement issu d'actes de planification de détail et 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 été traités à satisfaction également. Ces éléments ont été rappelés très récemment par le Tribunal fédéral (1C_645/2020).

Les possibilités de surélévations laissées dans les zones réservées 3-4-5-6 n'aggraveront pas l'état de surdimensionnement des réserves à bâtir. En effet, 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. Ces espaces libres de construction se traduisent en surface bâtie à laquelle s'applique un indice d'utilisation du sol, pour obtenir une capacité d'accueil en habitants-emplois, soit les réserves à bâtir.

Les surélévations possibles selon le dispositif des zones réservées viendront combler des vides volumétriques, mais ne produiront 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 supplémentaire ne sera produite.

Comme à l'accoutumée, la Municipalité veillera aux respects des critères légaux liés à la protection du patrimoine et de l'environnement dans le cadre des demandes de permis de construire qui feraient état de surélévation sur un bâtiment qui présente des valeurs patrimoniales, que celles-ci soient notées ou non.

S'agissant d'une observation, votre Conseil n'a pas à décider de sa levée.

(34) 33 – Madame Sarah Perrier, avocat – pour le compte de Monsieur et Madame Emmanuel et Devra Gétaz – parcelle No 4774

L'opposition déposée le 20 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 26.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

La Municipalité connaît le cas de la parcelle No 4774 du cadastre de la Commune de Montreux et l'a spécifiquement discuté avec le Département cantonal compétent, lorsqu'elle a été amenée à élaborer le dispositif des zones réservées, suite à la réception des décisions d'annulation du PGA 2019 par le Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018), ce afin de coordonner les mesures de protection pour cette parcelle.

Il a été ainsi convenu, que le dispositif communal des zones réservées, et notamment la zone réservée 1, devait couvrir le PQ « En Champ-Avan », soit la parcelle No 4774, et qu'une fois ledit dispositif en vigueur, le Département cantonal radierait la zone réservée cantonale, car elle sera alors dépourvue de raison d'être.

Si les opposants perçoivent cela comme deux mesures de protection qui se suivent et qui bloquent potentiellement les possibilités de développement sur la parcelle No 4774 durant plus de 8 ans, il n'en demeure pas moins que les conditions requises pour lever la mesure de protection et laisser la parcelle se développer ne sont pas remplies. En effet, le PQ « En Champ Avan » doit être considéré comme non-conforme au droit fédéral, car son périmètre se situe à l'extérieur du périmètre de centre alors qu'il permet un potentiel de développement non-négligeable ; ce potentiel aggravera la situation de surdimensionnement des réserves à bâtir, ce qui va à l'encontre du but premier des zones réservées (art. 27 LAT et 46 LATC).

Seule la finalisation des études de révision du statut du sol à reprendre (PACom), qui mettra en œuvre le redimensionnement de la zone à bâtir, permettra de savoir si la parcelle No 4774 verra ses droits à

bâtir théoriques pérennisés, réduits ou supprimés ; dans cette attente, les possibilités de développement doivent être réservées.

Il est à noter que, si les zones réservées communales excluaient le PQ « En Champ Avan », la zone réservée cantonale serait maintenue jusqu'à la fin du délai légal, soit jusqu'en septembre 2026 ; à ce stade, il est probable que le PACom à élaborer ait subi les formalités de l'enquête publique et que le statut de la parcelle No 4774 soit connu. Avec les zones réservées communales, la protection aura cours jusqu'en mai 2029, ce qui ne change rien par rapport au moment où le PACom sera publié et le statut de la parcelle No 4774 connu.

La Municipalité ne conteste pas que les mesures de protection cantonale et communale prolongent théoriquement le temps durant lequel la parcelle No 4774 ne peut se développer ; cette prolongation n'a toutefois pas d'incidence par rapport au moment où le PACom sera publié, ce qui peut raisonnablement être attendu avant septembre 2026.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(35) 57 – Monsieur Laurent Pfeiffer, avocat – pour le compte de Monsieur et Madame Jacques et Liliane Haldi – parcelles Nos 150, 156, 157, 12600 et 12652

L'opposition déposée le 21 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 26.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Dans l'attente que la Municipalité connaisse l'état de surdimensionnement actualisé des réserves à bâtir, le Département cantonal compétent refusera l'élaboration ou la modification d'un acte de planification, car ces réflexions risquent d'une part, d'aggraver l'état de surdimensionnement précité, s'ils venaient à être mis en œuvre plus rapidement que le futur plan d'affectation communal (PACom) à établir et d'autre part, la clause du besoin (art. 15 LAT) ne pourra être justifiée valablement tant que la capacité d'accueil de l'entier du territoire communal n'est pas connue.

L'introduction de l'art. 3 al. 6 RZR a été exigée par le Département cantonal ; cette disposition aura toutefois une durée d'application limitée, car l'état de surdimensionnement actualisé devrait être connu, sous toute réserve, pour la fin de l'année 2021.

Le dispositif des zones réservées a été validé par le Département cantonal compétent à l'issue de l'examen préalable (art. 37 LATC), avant d'être soumis à l'enquête publique (art. 38 LATC) ; ce dernier a exigé l'introduction de l'article 3 alinéa 5 RZR, afin d'être interrogé dans le cadre de toutes demandes de permis de construire et de pouvoir délivrer, cas échéant, l'autorisation spéciale requise, assimilée à celles de l'article 120 LATC. La question de savoir si le territoire communal de Montreux correspond à un territoire pourvu d'un plan d'affectation non-conforme (art. 134 LATC) ou à un territoire sans plan d'affectation (art. 135 LATC) n'est ici pas déterminante, car pour le Département cantonal, il s'agit surtout de vérifier l'appartenance de la parcelle concernée au territoire largement bâti (art. 36 al. 3 LAT). L'article 3 alinéa 5 RZR a été introduit dans le dispositif des zones réservées sur demande du Département cantonal, afin de pouvoir procéder à sa publication.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(36) 56 – Monsieur Laurent Pfeiffer, avocat – pour le compte de Madame Astrid Zumkemi et la société Suggestion Immobilière sàrl – parcelles Nos 8175, 12691 et 5576

L'opposition déposée le 21 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 26.08.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées excluent les plans de détails (PEP/PPA/PQ) dont le périmètre se situe à l'intérieur du périmètre de centre et s'ils ont été légalisés postérieurement au 01.01.1980.

Le périmètre de centre figure dans le plan directeur cantonal et correspond à la limite de la zone à bâtir provisoire au sens de l'article 36 alinéa 3 LAT ; ce périmètre ayant été validé par le Conseil fédéral et reporté dans le document qui guide le développement du territoire cantonal, il ne peut qu'être à ce stade considéré comme référant, sachant que sa délimitation sera vérifiée, et cas échéant reprise, dans le cadre de l'élaboration du prochain plan d'affectation communal (PACom).

La grande majorité des plans de détail sont réalisés depuis bon nombre d'années et ces plans ne sont dès lors pas susceptibles d'engendrer la prétendue aggravation de la situation de surdimensionnement soulevée par les opposants. Les plans de détails récemment légalisés sont tous situés à l'intérieur du périmètre de centre et leur capacité d'accueil est comprise dans celle de l'Agglomération Rivelac, qui est traitée dans les mesures A11, B11 et R14 du Plan directeur cantonal. Cette capacité d'accueil a en effet été établie alors en dissociant le potentiel de développement issu d'actes de planification de détail et 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 été traités à satisfaction également. Ces éléments ont été rappelés très récemment par le Tribunal fédéral (1C_645/2020).

Les zones réservées mises en place par la Municipalité respectent les articles 27 LAT et 46 LATC et par là même, les buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT) et restreignent par conséquent la propriété privée de manière proportionnée et fondée sur une base légale suffisante.

Le dispositif des zones réservées a été validé par le Département cantonal compétent à l'issue de l'examen préalable (art. 37 LATC), avant d'être soumis à l'enquête publique (art. 38 LATC) ; ce dernier a exigé l'introduction de l'article 3 alinéa 5 RZR, afin d'être interrogé dans le cadre de toutes demandes de permis de construire et de pouvoir délivrer, cas échéant, l'autorisation spéciale requise, assimilée à celles de l'article 120 LATC. La question de savoir si le territoire communal de Montreux correspond à un territoire pourvu d'un plan d'affectation non-conforme (art. 134 LATC) ou à un territoire sans plan d'affectation (art. 135 LATC) n'est ici pas déterminante, car pour le Département cantonal, il s'agit surtout de vérifier l'appartenance de la parcelle concernée au territoire largement bâti (art. 36 al. 3 LAT). L'article 3 alinéa 5 RZR a été introduit dans le dispositif des zones réservées sur demande du Département cantonal, afin de pouvoir procéder à sa publication.

Les terminologies utilisées par le dispositif des zones réservées n'ont pas été choisies en se référant au vocabulaire technique utilisé par certaine(s) profession(s), mais afin que tout acteur qualifié au sens des art. 107 et 107a LATC puisse élaborer un projet. Ainsi, les terminologies utilisées aux articles 6 al. 6, 7 al. 7, 8 al. 8, 9 al. 8, 10 al. 8 et 11 al. 8 RZR ont été choisies afin de regrouper dans des notions générales propres à chaque zone réservée, la notion de surfaces vertes, c'est-à-dire de surfaces perméables. Le but de la norme est d'éviter que les interventions autorisées dans cette zone aient pour effet de réduire les surfaces perméables, à l'exception de la construction de dépendances telles qu'autorisées de manière générale par l'article 3 alinéa 1 RZR.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(37) 15 – Monsieur Bastian Pierre Chevalley – pour le compte de Monsieur Pierre Chevalley – parcelle No 4586

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 02.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

La Municipalité remarque qu'en effet, la limite de la zone réservée 1 ne se superpose par exactement à la limite de la zone de résidences d'agrément selon le plan des zones de 1972, au droit de la parcelle No 4586. S'agissant d'une erreur de plume, le plan des zones réservées sera corrigé sans que ceci ait pour effet de nécessiter un contrôle de la part du Département cantonal compétent ou une enquête publique complémentaire.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC sont juridiquement fondées et respectent les principes fondamentaux précités.

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(38) 16 – Monsieur Bastian Pierre Chevalley – pour le compte de Monsieur Pierre Chevalley – parcelle No 2671

L'opposition déposée le 25.05.2021 a été retirée suite à la séance de conciliation du 02.09.2021

(39) 17 – Monsieur Bastian Pierre Chevalley – pour le compte de Monsieur Pierre Chevalley – parcelle No 2620

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 02.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC sont juridiquement fondées et respectent les principes fondamentaux précités.

L'inclusion à la zone réservée 2 de la parcelle No 2620 du cadastre de la Commune de Montreux la soumet à l'application de l'art. 7 RZR, dont l'alinéa 2 empêche les constructions nouvelles, comme sur l'entier du territoire communal. Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

Aucune demande de rendez-vous n'a été adressée à ce jour à la Municipalité ou à son service de l'urbanisme en lien avec un projet étudié sur la parcelle No 2620 du cadastre de la Commune de Montreux.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(40) 62 – Monsieur Denis Sulliger, avocat – pour le compte des Blanchisseries générales SA – parcelle No 7538 (DDP 7207)

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 02.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le surdimensionnement de la zone à bâtir communale est effectif en lien avec les zones d'habitation et mixtes (mesure A11 du plan directeur cantonal), de par l'ancienneté et la capacité d'accueil du plan des zones de 1972 ; le dimensionnement de la zone à bâtir communale doit donc être établi en conformité à l'art. 15 LAT dans le cadre du futur plan d'affectation communal (PACom). Les zones d'activité font l'objet d'une réflexion à l'échelle de l'agglomération (mesure D12) dont le résultat sera coordonné dans le cadre des études communales de planification.

La zone d'activité de Chailly est régie par le plan d'extension partiel « La Foge », entré en vigueur le 18.11.1977, soit antérieurement à la LAT, ce qui le rend non-conforme au droit fédéral et empêche la délivrance de permis de construire qui seraient requis sur cette base, conformément au dispositif des zones réservées établis par la Municipalité.

La Municipalité précise que l'art. 8 al. 4 RZR renvoie à l'art. 80 LATC et élargi son application aux démolitions-reconstructions volontaires ; par conséquent, il semble qu'une certaine marge de manœuvre existe moyennant qu'elle soit étudiée en termes de projet, afin de tenter de répondre aux besoins de l'opposante et d'éviter ainsi son déménagement dans l'urgence.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(41) 01 – Monsieur et Madame K. et J. Al-Moussawi – parcelles Nos 1357 et 2422

L'opposition déposée le 25.05.2021 a été retirée suite à la séance de conciliation du 02.09.2021.

(42) 14 – Monsieur Darius Cap – parcelle No 5824

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 02.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Comme expliqué dans le rapport justificatif selon l'article 47 OAT (ch. .5.3.), le dispositif des zones réservées couvre l'entier des zones constructibles du territoire communal selon le plan des zones de 1972 ; elles ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. La zone à restructurer et la zone de préservation des sites, selon le plan des zones de 1972, sont des zones constructibles et par conséquent, c'est à juste titre qu'elles sont incluses dans les zones réservées (zone réservée 1). La Municipalité ignore à quoi l'opposant se réfère lorsqu'il évoque la zone sans affectation.

Le dispositif des zones réservées propose 6 zones différentes précisément délimitées sur la base de critères objectifs, qui correspondent à des limites territoriales claires et fortes. Le fait que les 6 zones réservées couvrent l'entier des secteurs constructibles du territoire communal ne signifie pas qu'elles n'ont pas été précisément délimitées, bien au contraire.

Dans ses décisions (1C_632/2018 et 1C_449/2018), le Tribunal fédéral condamne le fait d'avoir utilisé l'institution des zones réservées dans le cadre de la procédure de révision du statut du sol, afin de produire un bilan des zones équilibré de manière artificielle par l'usage des zones réservées. Le dispositif mis en place par la Municipalité et objet de l'opposition est légal (art. 27 LAT et 46 LATC), car il permet de protéger le territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un régime d'affectation du sol conforme au droit fédéral (art. 15 LAT).

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(43) 23 – Monsieur Ismael Fetahi, avocat – pour le compte de la société Phida Etanchéité SA – parcelle No 12593

L'opposition déposée le 21 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 02.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

Le dispositif des zones réservées propose 6 zones différentes précisément délimitées sur la base de critères objectifs, qui correspondent à des limites territoriales claires et fortes. Le fait que les 6 zones réservées couvrent l'entier des secteurs constructibles du territoire communal ne signifie pas qu'elles n'ont pas été précisément délimitées, bien au contraire.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC respectent les principes fondamentaux précités.

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(44) 20 – Messieurs Cédric Demierre et Rafael Carvalho de Figueiredo ; DC Riviera SA – parcelle No 3319

L'opposition déposée le 22 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 02.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

La parcelle No 3319 du cadastre de la Commune de Montreux est affectée à la zone agricole par le plan des zones de 1972 ; les zones réservées ne concernent que les secteurs affectés à une zone constructible par le plan des zones de 1972 ; la parcelle No 3319 n'est par conséquent incluse dans aucune zone réservée.

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(45) 58 – Monsieur Laurent Butticaz, avocat – pour le compte de la société VFJ Riviera SA – parcelle No 12767

L'opposition déposée le 20 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 02.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Comme expliqué dans le rapport justificatif selon l'article 47 OAT (ch. .5.3.), le dispositif des zones réservées couvre l'entier des zones constructibles du territoire communal selon le plan des zones de

1972 ; elles ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal.

La parcelle No 12767 du cadastre de la Commune de Montreux est affectée à la zone intermédiaire par le plan des zones de 1972 ; les zones réservées ne concernant que les secteurs affectés à une zone constructible par le plan des zones de 1972, c'est donc à juste titre que la parcelle No 12767 n'est concernée par aucune zone réservée.

Le dispositif des zones réservées propose 6 zones différentes précisément délimitées sur la base de critères objectifs, qui correspondent à des limites territoriales claires et fortes. Le périmètre de centre compact d'agglomération, issu de la mesure R14 du plan directeur cantonal, constitue une de ces limites et ce dernier détoure, en effet, la parcelle No 12767 pour l'exclure du centre compact de l'agglomération Rivelac.

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom). Le devenir de la parcelle No 12767 sera traité dans le cadre des études de révision du statut du sol à reprendre, qui vérifiera également le bien-fondé de la délimitation du périmètre de centre et la modifiera si nécessaire.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(46) 72 – Monsieur et Madame Nathalie et Dominique Traversini – parcelle No 12657

L'opposition déposée le 6 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 02.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). C'est à juste titre que le dispositif des zones réservées n'a pas d'incidence sur les parcelles concernées par le PQ « A Chaulin ».

En effet, le PGA aujourd'hui annulé par les décisions précitées prévoyait le maintien de ce plan de quartier et par conséquent, ce régime spécial devait perdurer suite à l'entrée en vigueur du PGA.

Le concept des zones réservées est expliqué au point 5.3. du rapport justificatif selon l'art. 47 OAT, rapport qui accompagne le plan et le règlement sur les zones réservées. Ce dernier explique que le raisonnement fait par la Municipalité pour délimiter les 6 zones réservées à superposer au plan des zones de 1972 vaut également pour les plans de détail en vigueur ou reprenant force de loi suite aux décisions du Tribunal fédéral. Ainsi, le point 5.3.5. du rapport OAT explique que les critères pour réserver, ou non, un plan de détail sont :

- la date de légalisation (antérieure ou postérieure au 01.01.1980 – art. 15 LAT) ;
- la localisation par rapport à la limite du périmètre de centre (art. 36 al. 3 LAT) ;
- un potentiel constructible encore à développer.

Appliqués au PQ « A Chaulin », il apparaît que ce dernier est conforme au droit fédéral et ne doit pas être réservé par le dispositif de protection mis en place par la Municipalité car :

- il a été mis en vigueur le 30.10.1992, soit postérieurement au 01.01.1980 ;
- son périmètre est localisé à l'intérieur du périmètre de centre ;
- il présente encore un très faible potentiel à développer et ce dernier peut l'être, vu que la base légale sur laquelle il repose est conforme au droit fédéral.

Il découle de ce qui précède, que le PQ « A Chaulin » n'est, à raison, pas concerné par les zones réservées objet de la présente opposition. Ces éléments ont été rappelés très récemment par le Tribunal fédéral (1C_645/2020).

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom). Le devenir des parcelles incluses dans le périmètre du PQ « A Chaulin » sera traité dans le cadre des études de révision du statut du sol à reprendre, qui vérifiera également le bien-fondé de la délimitation du périmètre de centre et la modifiera si nécessaire.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(47) 05 – Monsieur et Madame Derek et Carol Barras

L'opposition déposée le 14 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 02.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). C'est à juste titre que le dispositif des zones réservées n'a pas d'incidence sur les parcelles concernées par le PQ « A Chaulin ».

En effet, le PGA aujourd'hui annulé par les décisions précitées prévoyait le maintien de ce plan de quartier et par conséquent, ce régime spécial devait perdurer suite à l'entrée en vigueur du PGA.

Le concept des zones réservées est expliqué au point 5.3. du rapport justificatif selon l'art. 47 OAT, rapport qui accompagne le plan et le règlement sur les zones réservées. Ce dernier explique que le raisonnement fait par la Municipalité pour délimiter les 6 zones réservées à superposer au plan des zones de 1972 vaut également pour les plans de détail en vigueur ou reprenant force de loi suite aux décisions du Tribunal fédéral. Ainsi, le point 5.3.5. du rapport OAT explique que les critères pour réserver, ou non, un plan de détail sont :

- la date de légalisation (antérieure ou postérieure au 01.01.1980 – art. 15 LAT) ;
- la localisation par rapport à la limite du périmètre de centre (art. 36 al. 3 LAT) ;
- un potentiel constructible encore à développer.

Appliqués au PQ « A Chaulin », il apparaît que ce dernier est conforme au droit fédéral et ne doit pas être réservé par le dispositif de protection mis en place par la Municipalité car :

- il a été mis en vigueur le 30.10.1992, soit postérieurement au 01.01.1980 ;
- son périmètre est localisé à l'intérieur du périmètre de centre ;
- il présente encore un très faible potentiel à développer et ce dernier peut l'être, vu que la base légale sur laquelle il repose est conforme au droit fédéral.

Il découle de ce qui précède, que le PQ « A Chaulin » n'est, à raison, pas concerné par les zones réservées objet de la présente opposition. Ces éléments ont été rappelés très récemment par le Tribunal fédéral (1C_645/2020).

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom). Le devenir des parcelles incluses dans le périmètre du PQ « A Chaulin » sera traité dans le cadre des études de révision du statut du sol à reprendre, qui vérifiera également le bien-fondé de la délimitation du périmètre de centre et la modifiera si nécessaire.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(48) 24 – Madame et Monsieur Christina Fiedler et Uwe Schiffke

---

L'opposition déposée le 20 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 02.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). C'est à juste titre que le dispositif des zones réservées n'a pas d'incidence sur les parcelles concernées par le PQ « A Chaulin ».

En effet, le PGA aujourd'hui annulé par les décisions précitées prévoyait le maintien de ce plan de quartier et par conséquent, ce régime spécial devait perdurer suite à l'entrée en vigueur du PGA.

Le concept des zones réservées est expliqué au point 5.3. du rapport justificatif selon l'art. 47 OAT, rapport qui accompagne le plan et le règlement sur les zones réservées. Ce dernier explique que le raisonnement fait par la Municipalité pour délimiter les 6 zones réservées à superposer au plan des zones de 1972 vaut également pour les plans de détail en vigueur ou reprenant force de loi suite aux décisions du Tribunal fédéral. Ainsi, le point 5.3.5. du rapport OAT explique que les critères pour réserver, ou non, un plan de détail sont :

- la date de légalisation (antérieure ou postérieure au 01.01.1980 – art. 15 LAT) ;
- la localisation par rapport à la limite du périmètre de centre (art. 36 al. 3 LAT) ;
- un potentiel constructible encore à développer.

Appliqués au PQ « A Chaulin », il apparaît que ce dernier est conforme au droit fédéral et ne doit pas être réservé par le dispositif de protection mis en place par la Municipalité car :

- il a été mis en vigueur le 30.10.1992, soit postérieurement au 01.01.1980 ;
- son périmètre est localisé à l'intérieur du périmètre de centre ;
- il présente encore un très faible potentiel à développer et ce dernier peut l'être, vu que la base légale sur laquelle il repose est conforme au droit fédéral.

Il découle de ce qui précède, que le PQ « A Chaulin » n'est, à raison, pas concerné par les zones réservées objet de la présente opposition. Ces éléments ont été rappelés très récemment par le Tribunal fédéral (1C_645/2020).

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom). Le devenir des parcelles incluses dans le périmètre du PQ « A Chaulin » sera traité dans le cadre des études de révision du statut du sol à reprendre, qui vérifiera également le bien-fondé de la délimitation du périmètre de centre et la modifiera si nécessaire.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(49) 46 – Madame Sabine Mérinat

L'opposition déposée le 22 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 02.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). C'est à juste titre que le dispositif des zones réservées n'a pas d'incidence sur les parcelles concernées par le PQ « A Chaulin ».

En effet, le PGA aujourd'hui annulé par les décisions précitées prévoyait le maintien de ce plan de quartier et par conséquent, ce régime spécial devait perdurer suite à l'entrée en vigueur du PGA.

Le concept des zones réservées est expliqué au point 5.3. du rapport justificatif selon l'art. 47 OAT, rapport qui accompagne le plan et le règlement sur les zones réservées. Ce dernier explique que le raisonnement fait par la Municipalité pour délimiter les 6 zones réservées à superposer au plan des zones de 1972 vaut également pour les plans de détail en vigueur ou reprenant force de loi suite aux décisions du Tribunal fédéral. Ainsi, le point 5.3.5. du rapport OAT explique que les critères pour réserver, ou non, un plan de détail sont :

- la date de légalisation (antérieure ou postérieure au 01.01.1980 – art. 15 LAT) ;
- la localisation par rapport à la limite du périmètre de centre (art. 36 al. 3 LAT) ;
- un potentiel constructible encore à développer.

Appliqués au PQ « A Chaulin », il apparaît que ce dernier est conforme au droit fédéral et ne doit pas être réservé par le dispositif de protection mis en place par la Municipalité car :

- il a été mis en vigueur le 30.10.1992, soit postérieurement au 01.01.1980 ;
- son périmètre est localisé à l'intérieur du périmètre de centre ;
- il présente encore un très faible potentiel à développer et ce dernier peut l'être, vu que la base légale sur laquelle il repose est conforme au droit fédéral.

Il découle de ce qui précède, que le PQ « A Chaulin » n'est, à raison, pas concerné par les zones réservées objet de la présente opposition. Ces éléments ont été rappelés très récemment par le Tribunal fédéral (1C_645/2020).

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom). Le devenir des parcelles incluses dans le périmètre du PQ « A Chaulin » sera traité dans le cadre des études de révision du statut du sol à reprendre, qui vérifiera également le bien-fondé de la délimitation du périmètre de centre et la modifiera si nécessaire.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(50) 71 – Madame Sara Thom

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 02.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). C'est à juste titre que le dispositif des zones réservées n'a pas d'incidence sur les parcelles concernées par le PQ « A Chaulin ».

En effet, le PGA aujourd'hui annulé par les décisions précitées prévoyait le maintien de ce plan de quartier et par conséquent, ce régime spécial devait perdurer suite à l'entrée en vigueur du PGA.

Le concept des zones réservées est expliqué au point 5.3. du rapport justificatif selon l'art. 47 OAT, rapport qui accompagne le plan et le règlement sur les zones réservées. Ce dernier explique que le raisonnement fait par la Municipalité pour délimiter les 6 zones réservées à superposer au plan des zones de 1972 vaut également pour les plans de détail en vigueur ou reprenant force de loi suite aux décisions du Tribunal fédéral. Ainsi, le point 5.3.5. du rapport OAT explique que les critères pour réserver, ou non, un plan de détail sont :

- la date de légalisation (antérieure ou postérieure au 01.01.1980 – art. 15 LAT) ;
- la localisation par rapport à la limite du périmètre de centre (art. 36 al. 3 LAT) ;
- un potentiel constructible encore à développer.

Appliqués au PQ « A Chaulin », il apparaît que ce dernier est conforme au droit fédéral et ne doit pas être réservé par le dispositif de protection mis en place par la Municipalité car :

- il a été mis en vigueur le 30.10.1992, soit postérieurement au 01.01.1980 ;
- son périmètre est localisé à l'intérieur du périmètre de centre ;
- il présente encore un très faible potentiel à développer et ce dernier peut l'être, vu que la base légale sur laquelle il repose est conforme au droit fédéral.

Il découle de ce qui précède, que le PQ « A Chaulin » n'est, à raison, pas concerné par les zones réservées objet de la présente opposition. Ces éléments ont été rappelés très récemment par le Tribunal fédéral (1C_645/2020).

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom). Le devenir des parcelles incluses dans le périmètre du PQ « A Chaulin » sera traité dans le cadre des études de révision du statut du sol à reprendre, qui vérifiera également le bien-fondé de la délimitation du périmètre de centre et la modifiera si nécessaire.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(51) 54 – Monsieur Bertrand Morel, avocat – pour le compte de la société Les Epinettes SA – parcelles Nos 2040 et 12743

L'opposition déposée le 21 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 02.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Comme expliqué au ch. 2 du rapport justificatif selon l'article 47 OAT, le dispositif des zones réservées est une mesure d'urgence provisoire et on voit mal la manière dont la Municipalité aurait pu faire participer la population à son élaboration pour satisfaire aux exigences de l'art. 4 al. 2 LAT ; une information à la population a été effectuée le 28.04.2021, conformément à l'art. 4 al. 1 LAT.

Les zones réservées excluent les plans de détails (PEP/PPA/PQ) dont le périmètre se situe à l'intérieur du périmètre de centre et s'ils ont été légalisés postérieurement au 01.01.1980. Le PEP « A Chailly – Baugy – Les Crêtes – Beau Regard », légalisé le 27.02.1981, est en effet théoriquement conforme au droit fédéral, car il est situé à l'intérieur du périmètre de centre et est entré en vigueur postérieurement au 01.01.1980. Dans le cadre des discussions que la Municipalité a mené avec le Département cantonal avant de déposer le dossier à l'examen préalable (art. 37 LATC), ce dernier a exigé que ce plan soit inclus dans la zone réservée 3, car sa présomption de conformité au droit fédéral était trop faible ; en effet, sa date de légalisation, bien que postérieure au 01.01.1980, est ancienne et les droits à bâtir qu'il permet encore de réaliser sont importants, ce indépendamment de l'IUS de 0.10 légalisé. Le Département a donc estimé que le bien-fondé de son développement n'était pas acquis et qu'il devait être vérifié dans le cadre du statut général du sol à revoir.

Le PQ « En Chautemay » et le PPA « Les Grands Prés » ont été légalisés respectivement le 15.12.2020 et le 23.07.2018 et se situent tous deux à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ; c'est à juste titre qu'ils sont considérés comme conformes au droit fédéral et ne sont pas concernés par les zones réservées. Ces éléments ont été rappelés très récemment par le Tribunal fédéral (1C_645/2020).

Le traitement différent opéré entre ces documents est donc juridiquement fondé par des situations territoriales et légales différentes, sans qu'aucun grief d'arbitraire (art. 9 Cst) ou autre abus du pouvoir d'appréciation ne puisse être valablement reproché à la Municipalité ; les choix opérés pour l'établissement du concept des zones réservées sont clairement motivés dans le rapport justificatif selon l'article 47 OAT.

Il est signalé, à toutes fins utiles, que le PPA « Les Grands Prés » a fait l'objet d'une procédure d'affectation du sol au sens de la loi et que cette dernière a abouti avec succès. La procédure de demande de permis de construire en cours fait l'objet de contestations, alors que le bien-fondé du développement d'un quartier d'habitation a été admis au stade de la planification.

La Municipalité ne peut que constater avec regrets, que les opposants semblent vouloir se servir de toute procédure en cours, qui permettrait de remettre en cause le développement du quartier « Les Grands Prés », au risque de mettre en péril les mesures d'urgence territoriales élaborées par la Municipalité pour palier le vide juridique potentiel laissé par les décisions d'annulation du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018).

Sachant que d'autres portions de territoire en mains communales, faisant l'objet d'acte de planification de détail répondant aux critères développés par la Municipalité dans son concept de protection du territoire sont réservées, on voit mal comment et sur quelle base la Municipalité aurait dû se récuser concernant le secteur « Les Grands Prés » expressément.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(52) 42 – Monsieur Nicolas Mattenberger, avocat – pour le compte de Monsieur Miguel Angel Candil Lujan – parcelle No 2055

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 02.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les plans de détails récemment légalisés sont tous situés à l'intérieur du périmètre de centre et leur capacité d'accueil est comprise dans celle de l'Agglomération Rivelac, qui est traitée dans les mesures A11, B11 et R14 du Plan directeur cantonal. Cette capacité d'accueil a en effet été établie alors en dissociant le potentiel de développement issu d'actes de planification de détail et 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 été traités à satisfaction également. Ces éléments ont été rappelés très récemment par le Tribunal fédéral (1C_645/2020). Il n'y a aucune violation des art. 8, 9 et 15 LAT.

La Municipalité précise, à toutes fins utiles, que le PPA « Les Grands Prés » légalise un indice d'utilisation du sol et non un nombre de logements ; seule la demande de permis de construire qui fait suite à l'acte de planification fait état d'un nombre de logements. Le bien-fondé de développer un nouveau quartier d'habitation à hauteur d'un indice d'utilisation du sol de 0.90 est acquis et justifié, vu que le PPA « Les Grands Prés » est entré en force sans contentieux. La Municipalité ne peut que constater avec regrets, que l'opposant semble vouloir se servir de toute procédure en cours, qui permettrait de remettre en cause le développement du quartier « Les Grands Prés », au risque de mettre en péril les mesures d'urgence territoriales élaborées par la Municipalité pour palier le vide juridique potentiel laissé par les décisions d'annulation du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018).

A contrario de ce que prétend l'opposant, les zones réservées élaborées par la Municipalité n'ont aucune velléité à redimensionnement la zone à bâtir communale, de sorte à la conformer aux exigences de l'art. 15 LAT, mais bien à protéger le territoire d'un développement illégal et non souhaitable, conformément à l'art. 27 LAT et 46 LATC.

Le concept des zones réservées est expliqué au point 5.3. du rapport justificatif selon l'art. 47 OAT, rapport qui accompagne le plan et le règlement sur les zones réservées. Ce dernier explique que le raisonnement fait par la Municipalité pour délimiter les 6 zones réservées à superposer au plan des zones de 1972 vaut également pour les plans de détail en vigueur ou reprenant force de loi suite aux décisions du Tribunal fédéral. Les exigences de l'art. 2 LAT sont respectées par la démarche d'affectation provisoire proposée.

L'égalité de traitement fait partie des critères qui ont servi à l'élaboration du concept des zones réservées (cf. rapport OAT ch. 5.3) et c'est seulement si la Municipalité avait résonné de la même manière que l'opposant, que dite égalité aurait été mise en péril.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(53) 51 – Monsieur et Madame Stephano Cotza et Elisabetta Pellegrinelli – parcelle No 4213

L'opposition déposée le 24 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 02.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Comme expliqué au ch. 2 du rapport justificatif selon l'article 47 OAT, le dispositif des zones réservées est une mesure d'urgence provisoire et on voit mal la manière dont la Municipalité aurait pu faire participer la population à son élaboration pour satisfaire aux exigences de l'art. 4 al. 2 LAT ; une information à la population a été effectuée le 28.04.2021, conformément à l'art. 4 al. 1 LAT.

Les zones réservées excluent les plans de détails (PEP/PPA/PQ) dont le périmètre se situe à l'intérieur du périmètre de centre et s'ils ont été légalisés postérieurement au 01.01.1980. Le PEP « A Chailly – Baugy – Les Crêtes – Beau Regard », légalisé le 27.02.1981, est en effet théoriquement conforme au droit fédéral, car il est situé à l'intérieur du périmètre de centre et est entré en vigueur postérieurement au 01.01.1980. Dans le cadre des discussions que la Municipalité a menées avec le Département cantonal avant de déposer le dossier à l'examen préalable (art. 37 LATC), ce dernier a exigé que ce plan soit inclus dans la zone réservée 3, car sa présomption de conformité au droit fédéral était trop faible ; en effet, sa date de légalisation, bien que postérieure au 01.01.1980, est ancienne et les droits à bâtir qu'il permet encore de réaliser sont importants, ce indépendamment de l'IUS de 0.10 légalisé. Le Département a donc estimé que le bien-fondé de son développement n'était pas acquis et qu'il devait être vérifié dans le cadre du statut général du sol à revoir.

Le PQ « En Chautemay » et le PPA « Les Grands Prés » ont été légalisés respectivement le 15.12.2020 et le 23.07.2018 et se situent tous deux à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ; c'est à juste titre qu'ils sont considérés comme conformes au droit fédéral et ne sont pas concernés par les zones réservées. Ces éléments ont été rappelés très récemment par le Tribunal fédéral (1C_645/2020). La Municipalité prend bonne note des reproches formulés à l'encontre la demande de permis de construire CAMAC No 190081 qui met en œuvre le PPA « Les Grands Prés » mais ne peut les considérer dans le cadre de la présente procédure, qui concerne uniquement l'élaboration des zones réservées.

Le traitement différent opéré entre ces documents est donc juridiquement fondé par des situations territoriales et légales différentes, sans qu'aucun grief d'arbitraire (art. 9 Cst) ou autre abus du pouvoir d'appréciation ne puisse être valablement reproché à la Municipalité.

L'égalité de traitement fait partie des critères qui ont servi à l'élaboration du concept des zones réservées (cf. rapport OAT ch. 5.3) et c'est seulement si la Municipalité avait résonné de la même manière que l'opposant, que dite égalité aurait été mise en péril.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(54) 04 – Madame Ghylaine Bagnoud – parcelle No 7369

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 02.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Comme expliqué au ch. 2 du rapport justificatif selon l'article 47 OAT, le dispositif des zones réservées est une mesure d'urgence provisoire et on voit mal la manière dont la Municipalité aurait pu faire participer la population à son élaboration pour satisfaire aux exigences de l'art. 4 al. 2 LAT ; une information à la population a été effectuée le 28.04.2021, conformément à l'art. 4 al. 1 LAT.

Les zones réservées excluent les plans de détails (PEP/PPA/PQ) dont le périmètre se situe à l'intérieur du périmètre de centre et s'ils ont été légalisés postérieurement au 01.01.1980. Le PEP « A Chailly – Baugy – Les Crêtes – Beau Regard », légalisé le 27.02.1981, est en effet théoriquement conforme au droit fédéral, car il est situé à l'intérieur du périmètre de centre et est entré en vigueur postérieurement au 01.01.1980. Dans le cadre des discussions que la Municipalité a menées avec le Département cantonal avant de déposer le dossier à l'examen préalable (art. 37 LATC), ce dernier a exigé que ce plan soit inclus dans la zone réservée 3, car sa présomption de conformité au droit fédéral était trop faible ; en effet, sa date de légalisation, bien que postérieure au 01.01.1980, est ancienne et les droits à bâtir qu'il permet encore de réaliser sont importants, ce indépendamment de l'IUS de 0.10 légalisé. Le Département a donc estimé que le bien-fondé de son développement n'était pas acquis et qu'il devait être vérifié dans le cadre du statut général du sol à revoir.

Le PQ « En Chautemay » et le PPA « Les Grands Prés » ont été légalisés respectivement le 15.12.2020 et le 23.07.2018 et se situent tous deux à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ; c'est à juste titre qu'ils sont considérés comme conformes au droit fédéral et ne sont pas concernés par les zones réservées. Ces éléments ont été rappelés très récemment par le Tribunal fédéral (1C_645/2020). La Municipalité prend bonne note des reproches formulés à l'encontre la demande de permis de construire CAMAC No 190081 qui met en œuvre le PPA « Les Grands Prés » mais ne peut les considérer dans le cadre de la présente procédure, qui concerne uniquement l'élaboration des zones réservées.

Le traitement différent opéré entre ces documents est donc juridiquement fondé par des situations territoriales et légales différentes, sans qu'aucun grief d'arbitraire (art. 9 Cst) ou autre abus du pouvoir d'appréciation ne puisse être valablement reproché à la Municipalité.

L'égalité de traitement fait partie des critères qui ont servi à l'élaboration du concept des zones réservées (cf. rapport OAT ch. 5.3) et c'est seulement si la Municipalité avait résonné de la même manière que l'opposant, que dite égalité aurait été mise en péril.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(55) 68 – Monsieur Beat Studer – parcelle No 6297

L'opposition déposée le 24 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 02.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Comme expliqué au ch. 2 du rapport justificatif selon l'article 47 OAT, le dispositif des zones réservées est une mesure d'urgence provisoire et on voit mal la manière dont la Municipalité aurait pu faire participer la population à son élaboration pour satisfaire aux exigences de l'art. 4 al. 2 LAT ; une information à la population a été effectuée le 28.04.2021, conformément à l'art. 4 al. 1 LAT.

Les zones réservées excluent les plans de détails (PEP/PPA/PQ) dont le périmètre se situe à l'intérieur du périmètre de centre et s'ils ont été légalisés postérieurement au 01.01.1980. Le PEP « A Chailly – Baugy – Les Crêtes – Beau Regard », légalisé le 27.02.1981, est en effet théoriquement conforme au droit fédéral, car il est situé à l'intérieur du périmètre de centre et est entré en vigueur postérieurement au 01.01.1980. Dans le cadre des discussions que la Municipalité a menées avec le Département cantonal avant de déposer le dossier à l'examen préalable (art. 37 LATC), ce dernier a exigé que ce plan soit inclus dans la zone réservée 3, car sa présomption de conformité au droit fédéral était trop faible ; en effet, sa date de légalisation, bien que postérieure au 01.01.1980, est ancienne et les droits à bâtir qu'il permet encore de réaliser sont importants, ce indépendamment de l'IUS de 0.10 légalisé. Le Département a donc estimé que le bien-fondé de son développement n'était pas acquis et qu'il devait être vérifié dans le cadre du statut général du sol à revoir.

Le PQ « En Chautemay » et le PPA « Les Grands Prés » ont été légalisés respectivement le 15.12.2020 et le 23.07.2018 et se situent tous deux à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ; c'est à juste titre qu'ils sont considérés comme conformes au droit fédéral et ne sont pas concernés par les zones réservées. Ces éléments ont été rappelés très récemment par le Tribunal fédéral (1C_645/2020). La Municipalité prend bonne note des reproches formulés à l'encontre la demande de permis de construire CAMAC No 190081 qui met en œuvre le PPA « Les Grands Prés » mais ne peut les considérer dans le cadre de la présente procédure, qui concerne uniquement l'élaboration des zones réservées.

Le traitement différent opéré entre ces documents est donc juridiquement fondé par des situations territoriales et légales différentes, sans qu'aucun grief d'arbitraire (art. 9 Cst) ou autre abus du pouvoir d'appréciation ne puisse être valablement reproché à la Municipalité.

L'égalité de traitement fait partie des critères qui ont servi à l'élaboration du concept des zones réservées (cf. rapport OAT ch. 5.3) et c'est seulement si la Municipalité avait résonné de la même manière que l'opposant, que dite égalité aurait été mise en péril.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(56) 66 – Monsieur Gilbert Schick – parcelles Nos 4212 et 6390

L'opposition déposée le 24 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 02.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Comme expliqué au ch. 2 du rapport justificatif selon l'article 47 OAT, le dispositif des zones réservées est une mesure d'urgence provisoire et on voit mal la manière dont la Municipalité aurait pu faire participer la population à son élaboration pour satisfaire aux exigences de l'art. 4 al. 2 LAT ; une information à la population a été effectuée le 28.04.2021, conformément à l'art. 4 al. 1 LAT.

Les zones réservées excluent les plans de détails (PEP/PPA/PQ) dont le périmètre se situe à l'intérieur du périmètre de centre et s'ils ont été légalisés postérieurement au 01.01.1980. Le PEP « A Chailly – Baugy – Les Crêtes – Beau Regard », légalisé le 27.02.1981, est en effet théoriquement conforme au droit fédéral, car il est situé à l'intérieur du périmètre de centre et est entré en vigueur postérieurement au 01.01.1980. Dans le cadre des discussions que la Municipalité a menées avec le Département cantonal avant de déposer le dossier à l'examen préalable (art. 37 LATC), ce dernier a exigé que ce plan soit inclus dans la zone réservée 3, car sa présomption de conformité au droit fédéral était trop faible ; en effet, sa date de légalisation, bien que postérieure au 01.01.1980, est ancienne et les droits à bâtir qu'il permet encore de réaliser sont importants, ce indépendamment de l'IUS de 0.10 légalisé. Le Département a donc estimé que le bien-fondé de son développement n'était pas acquis et qu'il devait être vérifié dans le cadre du statut général du sol à revoir.

Le PQ « En Chautemay » et le PPA « Les Grands Prés » ont été légalisés respectivement le 15.12.2020 et le 23.07.2018 et se situent tous deux à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ; c'est à juste titre qu'ils sont considérés comme conformes au droit fédéral et ne sont pas concernés par les zones réservées. Ces éléments ont été rappelés très récemment par le Tribunal fédéral (1C_645/2020). La Municipalité prend bonne note des reproches formulés à l'encontre la demande de permis de construire CAMAC No 190081 qui met en œuvre le PPA « Les Grands Prés » mais ne peut les considérer dans le cadre de la présente procédure, qui concerne uniquement l'élaboration des zones réservées.

Le traitement différent opéré entre ces documents est donc juridiquement fondé par des situations territoriales et légales différentes, sans qu'aucun grief d'arbitraire (art. 9 Cst) ou autre abus du pouvoir d'appréciation ne puisse être valablement reproché à la Municipalité.

L'égalité de traitement fait partie des critères qui ont servi à l'élaboration du concept des zones réservées (cf. rapport OAT ch. 5.3) et c'est seulement si la Municipalité avait résonné de la même manière que l'opposant, que dite égalité aurait été mise en péril.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(57) 59 – Monsieur et Madame Hans et Silvana Stamm – parcelle No 8430

L'opposition déposée le 24 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 02.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Comme expliqué au ch. 2 du rapport justificatif selon l'article 47 OAT, le dispositif des zones réservées est une mesure d'urgence provisoire et on voit mal la manière dont la Municipalité aurait pu faire participer la population à son élaboration pour satisfaire aux exigences de l'art. 4 al. 2 LAT ; une information à la population a été effectuée le 28.04.2021, conformément à l'art. 4 al. 1 LAT.

Les zones réservées excluent les plans de détails (PEP/PPA/PQ) dont le périmètre se situe à l'intérieur du périmètre de centre et s'ils ont été légalisés postérieurement au 01.01.1980. Le PEP « A Chailly – Baugy – Les Crêtes – Beau Regard », légalisé le 27.02.1981, est en effet théoriquement conforme au droit fédéral, car il est situé à l'intérieur du périmètre de centre et est entré en vigueur postérieurement au 01.01.1980. Dans le cadre des discussions que la Municipalité a menées avec le Département cantonal avant de déposer le dossier à l'examen préalable (art. 37 LATC), ce dernier a exigé que ce plan soit inclus dans la zone réservée 3, car sa présomption de conformité au droit fédéral était trop faible ; en effet, sa date de légalisation, bien que postérieure au 01.01.1980, est ancienne et les droits à bâtir qu'il permet encore de réaliser sont importants, ce indépendamment de l'IUS de 0.10 légalisé. Le Département a donc estimé que le bien-fondé de son développement n'était pas acquis et qu'il devait être vérifié dans le cadre du statut général du sol à revoir.

Le PQ « En Chautemay » et le PPA « Les Grands Prés » ont été légalisés respectivement le 15.12.2020 et le 23.07.2018 et se situent tous deux à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ; c'est à juste titre qu'ils sont considérés comme conformes au droit fédéral et ne sont pas concernés par les zones réservées. Ces éléments ont été rappelés très récemment par le Tribunal fédéral (1C_645/2020). La Municipalité prend bonne note des reproches formulés à l'encontre la demande de permis de construire CAMAC No 190081 qui met en œuvre le PPA « Les Grands Prés » mais ne peut les considérer dans le cadre de la présente procédure, qui concerne uniquement l'élaboration des zones réservées.

Le traitement différent opéré entre ces documents est donc juridiquement fondé par des situations territoriales et légales différentes, sans qu'aucun grief d'arbitraire (art. 9 Cst) ou autre abus du pouvoir d'appréciation ne puisse être valablement reproché à la Municipalité.

L'égalité de traitement fait partie des critères qui ont servi à l'élaboration du concept des zones réservées (cf. rapport OAT ch. 5.3) et c'est seulement si la Municipalité avait résonné de la même manière que l'opposant, que dite égalité aurait été mise en péril.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(58) 70 – Monsieur Luigi Tornincasa – parcelle No 2042

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 02.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Comme expliqué au ch. 2 du rapport justificatif selon l'article 47 OAT, le dispositif des zones réservées est une mesure d'urgence provisoire et on voit mal la manière dont la Municipalité aurait pu faire participer la population à son élaboration pour satisfaire aux exigences de l'art. 4 al. 2 LAT ; une information à la population a été effectuée le 28.04.2021, conformément à l'art. 4 al. 1 LAT.

Les zones réservées excluent les plans de détails (PEP/PPA/PQ) dont le périmètre se situe à l'intérieur du périmètre de centre et s'ils ont été légalisés postérieurement au 01.01.1980. Le PEP « A Chailly – Baugy – Les Crêtes – Beau Regard », légalisé le 27.02.1981, est en effet théoriquement conforme au droit fédéral, car il est situé à l'intérieur du périmètre de centre et est entré en vigueur postérieurement au 01.01.1980. Dans le cadre des discussions que la Municipalité a menées avec le Département cantonal avant de déposer le dossier à l'examen préalable (art. 37 LATC), ce dernier a exigé que ce plan soit inclus dans la zone réservée 3, car sa présomption de conformité au droit fédéral était trop faible ; en effet, sa date de légalisation, bien que postérieure au 01.01.1980, est ancienne et les droits à bâtir qu'il permet encore de réaliser sont importants, ce indépendamment de l'IUS de 0.10 légalisé. Le Département a donc estimé que le bien-fondé de son développement n'était pas acquis et qu'il devait être vérifié dans le cadre du statut général du sol à revoir.

Le PQ « En Chautemay » et le PPA « Les Grands Prés » ont été légalisés respectivement le 15.12.2020 et le 23.07.2018 et se situent tous deux à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ; c'est à juste titre qu'ils sont considérés comme conformes au droit fédéral et ne sont pas concernés par les zones réservées. Ces éléments ont été rappelés très récemment par le Tribunal fédéral (1C_645/2020). La Municipalité prend bonne note des reproches formulés à l'encontre la demande de permis de construire CAMAC No 190081 qui met en œuvre le PPA « Les Grands Prés » mais ne peut les considérer dans le cadre de la présente procédure, qui concerne uniquement l'élaboration des zones réservées.

Le traitement différent opéré entre ces documents est donc juridiquement fondé par des situations territoriales et légales différentes, sans qu'aucun grief d'arbitraire (art. 9 Cst) ou autre abus du pouvoir d'appréciation ne puisse être valablement reproché à la Municipalité.

L'égalité de traitement fait partie des critères qui ont servi à l'élaboration du concept des zones réservées (cf. rapport OAT ch. 5.3) et c'est seulement si la Municipalité avait résonné de la même manière que l'opposant, que dite égalité aurait été mise en péril.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(59) 50 – Monsieur Albert Portmann – parcelle No 3185

L'opposition déposée le 25.05.2021 a été retirée suite à la séance de conciliation du 02.09.2021.

(60) 52 – Monsieur et Madame Rémy et Mireille Piquerez – parcelle No 4217

L'opposition déposée le 24 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 02.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Comme expliqué au ch. 2 du rapport justificatif selon l'article 47 OAT, le dispositif des zones réservées est une mesure d'urgence provisoire et on voit mal la manière dont la Municipalité aurait pu faire participer la population à son élaboration pour satisfaire aux exigences de l'art. 4 al. 2 LAT ; une information à la population a été effectuée le 28.04.2021, conformément à l'art. 4 al. 1 LAT.

Les zones réservées excluent les plans de détails (PEP/PPA/PQ) dont le périmètre se situe à l'intérieur du périmètre de centre et s'ils ont été légalisés postérieurement au 01.01.1980. Le PEP « A Chailly – Baugy – Les Crêtes – Beau Regard », légalisé le 27.02.1981, est en effet théoriquement conforme au droit fédéral, car il est situé à l'intérieur du périmètre de centre et est entré en vigueur postérieurement au 01.01.1980. Dans le cadre des discussions que la Municipalité a menées avec le Département cantonal avant de déposer le dossier à l'examen préalable (art. 37 LATC), ce dernier a exigé que ce plan soit inclus dans la zone réservée 3, car sa présomption de conformité au droit fédéral était trop faible ; en effet, sa date de légalisation, bien que postérieure au 01.01.1980, est ancienne et les droits à bâtir qu'il permet encore de réaliser sont importants, ce indépendamment de l'IUS de 0.10 légalisé. Le Département a donc estimé que le bien-fondé de son développement n'était pas acquis et qu'il devait être vérifié dans le cadre du statut général du sol à revoir.

Le PQ « En Chautemay » et le PPA « Les Grands Prés » ont été légalisés respectivement le 15.12.2020 et le 23.07.2018 et se situent tous deux à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ; c'est à juste titre qu'ils sont considérés comme conformes au droit fédéral et ne sont pas concernés par les zones réservées. Ces éléments ont été rappelés très récemment par le Tribunal fédéral (1C_645/2020).La Municipalité prend bonne note des reproches formulés à l'encontre la demande de permis de construire CAMAC No 190081 qui met en œuvre le PPA « Les Grands Prés » mais ne peut les considérer dans le cadre de la présente procédure, qui concerne uniquement l'élaboration des zones réservées.

Le traitement différent opéré entre ces documents est donc juridiquement fondé par des situations territoriales et légales différentes, sans qu'aucun grief d'arbitraire (art. 9 Cst) ou autre abus du pouvoir d'appréciation ne puisse être valablement reproché à la Municipalité.

L'égalité de traitement fait partie des critères qui ont servi à l'élaboration du concept des zones réservées (cf. rapport OAT ch. 5.3) et c'est seulement si la Municipalité avait résonné de la même manière que l'opposant, que dite égalité aurait été mise en péril.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(61) 76 – Madame Joëlle Vuadens, avocat – pour le compte de la société simple constituée de Monsieur Oleg Fedin, Madame Olena Dietschi et Madame Nedeza Kalinina – parcelle No 12718

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 06.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC sont juridiquement fondées et respectent les principes fondamentaux précités.

On ne saurait remettre en question la bonne foi de la Municipalité (art. 9 Cst) et tenter de lui attribuer d'avoir faussement donné des garanties quant à l'entrée en force définitive du PGA 2019 annulé par décisions du Tribunal fédéral ; en effet, on voit mal comment l'Autorité aurait pu anticiper dite annulation, alors que 18 mois auparavant, la même instance avait levé l'effet suspensif requis contre les quatre pourvois déposés.

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(62) 77 – Madame Joëlle Vuadens, avocat – pour le compte de la société Romandie Promotion SA – parcelles Nos 8508 et 12762

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 06.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC sont juridiquement fondées et respectent les principes fondamentaux précités.

On ne saurait remettre en question la bonne foi de la Municipalité (art. 9 Cst) et tenter de lui attribuer d'avoir faussement donné des garanties quant à l'entrée en force définitive du PGA 2019 annulé par décisions du Tribunal fédéral ; en effet, on voit mal comment l'Autorité aurait pu anticiper dite annulation, alors que 18 mois auparavant, la même instance avait levé l'effet suspensif requis contre les quatre pourvois déposés.

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(63) 06 – Monsieur Cédric Bessons – pour le compte de Monsieur Jean-François Besson – parcelle No 3553

L'opposition déposée le 22 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 06.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(64) 07 – Monsieur François Brousoz – parcelles Nos 2642 et 12793

L'opposition déposée le 21 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 06.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(65) 25 – Mesdames Elga Furnari et Elena Bertolami – parcelle No 8587

L'opposition déposée le 15 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 06.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(66) 31 – Monsieur et Madame François et Muriel Kolly – parcelle No 3765

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 06.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

Le dispositif des zones réservées propose 6 zones différentes précisément délimitées sur la base de critères objectifs, qui correspondent à des limites territoriales claires et fortes. Le fait que les 6 zones réservées couvrent l'entier des secteurs constructibles du territoire communal ne signifie pas qu'elles n'ont pas été précisément délimitées, bien au contraire.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par

la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC respectent les principes fondamentaux précités et par là même, les buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT).

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

La Municipalité vérifiera dans le cadre du plan d'affectation communal (PACom) à élaborer, si la parcelle No 3765 correspond, ou non, à une brèche dans le tissu bâti, si sa situation et son équipement permettent de confirmer/infirmer son statut constructible.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(67) 41 –Mesdames Laura et Gianmaria Legrenzi – parcelle No 12692

L'opposition déposée le 28 avril 2021 n'a pas fait l'objet d'une séance de conciliation, les opposantes ne s'étend pas présentées le 06.09.2021.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(68) 03 – La société Bellevue SA – pour le compte de l'hoirie Cochard, Madame et Messieurs Marggi – parcelles Nos 3940, 3942, 3943, 3944, 3946 et 3947

L'opposition déposée le 25 mai 2021 n'a pas fait l'objet d'une séance de conciliation, le représentant de la société Bellevue SA ne s'étend pas présenté le 06.09.2021.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

Le dispositif des zones réservées propose 6 zones différentes précisément délimitées sur la base de critères objectifs, qui correspondent à des limites territoriales claires et fortes. Le fait que les 6 zones réservées couvrent l'entier des secteurs constructibles du territoire communal ne signifie pas qu'elles n'ont pas été précisément délimitées, bien au contraire.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le rapport justificatif selon l'article 47 OAT présente, à son point 5.3, le concept des zones réservées et les critères qui ont servi à son élaboration ; le critère de l'égalité de traitement figure au point 5.3.2.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC respectent les principes fondamentaux précités.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(69) 32 – Monsieur Lucien Masmejan, avocat – pour le compte de Madame Heïdi Blum – parcelles Nos 6005 et 6006

L'opposition déposée le 11 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 06.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par la Municipalité respectent les articles 27 LAT et 46 LATC et par là même, les buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT) et restreignent par conséquent la propriété privée de manière proportionnée et fondée sur une base légale suffisante.

Le rapport justificatif selon l'article 47 OAT présente, à son point 5.3, le concept des zones réservées et les critères qui ont servi à son élaboration ; le critère de l'égalité de traitement figure au point 5.3.2. Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le fait que la mesure de protection contenue de la zone réservée 1 soit plus élevée que pour les 5 autres zones, par une application stricte de l'article 80 LATC notamment, se justifie par sa localisation intégrale à l'extérieure du périmètre de centre. La justification du besoin à accueillir de nouveaux habitants-emplois en dehors du périmètre de centre devra être savamment justifiée. 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. Ces espaces libres de construction se traduisent en surface bâtie à laquelle s'applique un indice d'utilisation du sol, pour obtenir une capacité d'accueil en habitants-emplois, soit les réserves à bâtir. Cet exercice démontre que, les portions de territoire situées à l'extérieur du périmètre de centre et comprises dans la zone réservée 1, sont celles qui présentent la capacité d'accueil la plus surdimensionnée et le dispositif des zones réservées met tout en œuvre pour éviter de l'accentuer.

Si les villages des hauts du territoire communal semblent, de prime abord, plus sévèrement touchés par les zones réservées, 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 des réserves à bâtir ; ceci permettra au final de sauvegarder, dans les villages des hauts également, des espaces libres de constructions colloqués en zone constructibles, voire même peut-être d'en proposer de nouveaux, si le besoin le justifie.

Toutes les parcelles affectées à la zone constructible par le plan des zones de 1972 sont colloquées en zone réservée ; cette affectation provisoire ne correspond pas 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.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les zones réservées doivent donc également couvrir l'entier du territoire communal afin d'atteindre leur but de protection et elles correspondent dès lors à une mesure proportionnée et égalitaire.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(70) 49 – Monsieur Christian Ohlsson – parcelle No 12322

L'opposition déposée le 21 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 06.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(71) 53 – Monsieur et Madame André et Anne-Marie Pizzo – parcelle No 1114

L'opposition déposée le 23 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 06.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(72) 10 – Monsieur Benoît Bovay, avocat – pour le compte de Monsieur Pascal Blanquet – parcelles Nos 1181, 1182 et 1247

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 09.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

Le dispositif des zones réservées propose 6 zones différentes précisément délimitées sur la base de critères objectifs, qui correspondent à des limites territoriales claires et fortes. Le fait que les 6 zones réservées couvrent l'entier des secteurs constructibles du territoire communal ne signifie pas qu'elles n'ont pas été précisément délimitées, bien au contraire.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Les zones réservées excluent les plans de détails (PEP/PPA/PQ) dont le périmètre se situe à l'intérieur du périmètre de centre et s'ils ont été légalisés postérieurement au 01.01.1980.

Le PEP « A Chailly – Baugy – Les Crêtes – Beau Regard », légalisé le 27.02.1981, est théoriquement conforme au droit fédéral, car il est situé à l'intérieur du périmètre de centre et est entré en vigueur postérieurement au 01.01.1980. Le Département cantonal a toutefois exigé à l'issue de l'examen préalable (art. 37 LATC), que ce plan soit inclus dans la zone réservée 3, car sa présomption de conformité au droit fédéral était trop faible ; en effet, sa date de légalisation, bien que postérieure au 01.01.1980, est ancienne et les droits à bâtir qu'il permet encore de réaliser sont importants. Le Département a donc estimé que le bien-fondé de son développement n'était pas acquis et qu'il devait être vérifié dans le cadre du statut général du sol à revoir.

La Municipalité constate, que le propriétaire aurait pu développer un projet sur les parcelles Nos 1181, 1182 et 1247, sous l'égide du PEP « A Chailly – Baugy – Les Crêtes – Beau Regard », et se voir délivrer un permis de construire ; ce dernier a préféré attendre l'entrée en vigueur partielle du PGA 2019, annulé par décisions du Tribunal fédéral, afin de disposer de droits à bâtir plus importants. Elle ne saurait traiter différemment les terrains de l'opposant à sa faveur, en délivrant un permis de construire fondé sur une base légale disparue, au risque de générer une inégalité de traitement totalement injustifiable et qui mettrait en péril le dispositif de protection publié.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC respectent les principes fondamentaux précités.

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(73) 9 – Monsieur Benoît Bovay, avocat – pour le compte de Madame Ariane Binder – parcelle No 4207

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 09.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

La parcelle de l'opposante a fait l'objet d'une demande de permis de démolir, qui a été délivrée le 11.07.2018 ; les travaux ont été entrepris dès octobre 2018. Une demande de permis de construire a été adressée en novembre 2019, soit plus d'un an après la démolition du bâtiment existant sur la parcelle No 4207 du cadastre de la Commune de Montreux et plus de 10 mois après l'entrée en vigueur partielle du PGA 2019 annulé par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018).

La Municipalité constate que l'on ne saurait affirmer que les étapes susmentionnées sont « suivies » et que par conséquent, la Municipalité ne peut qu'apprécier ce cas ab initio.

Indépendamment de ce qui précède, les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Les zones réservées excluent les plans de détails (PEP/PPA/PQ) dont le périmètre se situe à l'intérieur du périmètre de centre et s'ils ont été légalisés postérieurement au 01.01.1980.

Le PQ « Derrière Fontanivent » est entré en vigueur le 07.08.1974 et par conséquent, il ne dispose pas de la présomption de conformité au droit fédéral pour échapper légalement au dispositif des zones réservées publié.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC respectent les principes fondamentaux précités.

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(74) 08 – Monsieur Benoît Bovay, avocat – pour le compte de Monsieur et Madame Yves et Corinne Millasson – parcelle No 8481

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 09.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

Un litige privé relatif aux conditions de vente d'un terrain ne peut en aucun cas influer l'élaboration d'un dispositif d'affectation du sol, que ce dernier soit définitif ou temporaire.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC respectent les principes fondamentaux précités.

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(75) 11 – Monsieur Benoît Bovay, avocat – pour le compte de l'Hôtel Victoria SA et Monsieur Georg Anton Mittermair – parcelles Nos 5677, 5693, 5716, 5717, 5718, 5720, 5751, 5761, 4099 et 6376

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 09.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

Les acquis dont l'opposant fait état n'ont plus lieu d'être, car ces derniers ont été concrétisés par la décision de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal le 17.01.2018, qui conduisait à une modification du PGA 2019, qui n'existe plus à ce jour, car il a été annulé en totalité par le Tribunal fédéral.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC respectent les principes fondamentaux précités.

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(76) 12 – Monsieur Benoît Bovay, avocat – pour le compte de Mesdames Heidi Tarelli-Hürlimann et Maha Rouhi Fahmy – parcelles Nos 5085, 5285 et 5238

L'opposition déposée le 25 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 09.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC respectent les principes fondamentaux précités.

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

La Municipalité précise, que le dispositif des zones réservée propose des possibilités d'intervention non-négligeables sur les bâtiments existants concernés par la zone réservée 3 et que peut-être, moyennant qu'elles soient étudiées avec soin, les opposantes pourront constater qu'elles ne sont pas autant restreintes qu'elles le prétendent dans l'exercice de leur droit de propriété.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(77) 61 – Monsieur Denis Sulliger, avocat – pour le compte de Messieurs Paul et Olivier Bonnard – parcelle No 3308

L'opposition déposée le 25.05.2021 a été retirée le 30.09.2021, suite à la séance de conciliation du 09.09.2021

(78) 64 – Monsieur et Madame Pierre-Olivier et Karin Egli Sémon – parcelle No 1087

L'opposition déposée le 22 mai 2021 a fait l'objet d'une séance de conciliation le 09.09.2021 ; la conciliation n'ayant pas abouti, l'opposition a été maintenue.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Le dispositif des zones réservées mis en place par la Municipalité permet d'atteindre le but visé par les articles 27 LAT et 46 LATC, car il empêche les constructions nouvelles et par là-même, la production de surface bâtie supplémentaire, qui aurait pour effet d'accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée qui découle du plan des zones de 1972, plan d'affectation qui reprend de fait force de loi suite aux décisions d'annulation prises par le Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018).

Cette mesure assure que rien ne soit entrepris qui puisse entraver l'élaboration du futur plan d'affectation communal (PACom).

Les surélévations possibles dans la zone réservée 3 permettent d'atteindre la volumétrie usuelle effective dans les secteurs concernés par la zone de faible densité du plan des zones de 1972 ; ceci est gérable sans devoir se référer à une hauteur maximale précise à la corniche ou à l'acrotère, sachant que les critères de salubrité liés à la hauteur des étages habitables (art. 27 RLATC) servent d'appui à l'Autorité communale.

Le plan des zones de 1972 permettait déjà de dégager un niveau supplémentaire en façade aval pour les bâtiments situés dans des terrains à forte pente et le dispositif des zones réservées n'amène rien de nouveau à ce titre.

On précisera encore que les notions de surface et distance sont inutiles alors que les constructions nouvelles sont interdites ; les éventuelles démolitions-reconstructions de bâtiment qui proposeraient une implantation différente par rapport à l'état actuel seront discutées avec la Municipalité lors de la demande préalable, comme l'impose l'article 3 al. 4 RZR.

La Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition.

(79) Monsieur et Madame Claude et Jacqueline Gaulis – parcelle No 3569

La remarque a été déposée le 18 mai 2021.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

(80) Realitim Management SA – parcelles Nos 1022, 1023 et 1026

La remarque a été déposée le 21 mai 2021.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC respectent les principes fondamentaux précités.

Le dispositif des zones réservées constitue une affectation provisoire des parcelles concernées qui ne préjuge pas de leur affectation future, qui découlera des études du futur plan d'affectation communal (PACom).

La Municipalité mettra tout en œuvre pour élaborer un Plan d'affectation communal dans les meilleurs délais. Elle précise qu'aucune faute ou acte illicite n'a été commis dans le cadre de la procédure de légalisation du PGA 2019 annulé par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018) et donc, toute demande d'indemnité requises sur la base de l'art. 41 CO semblent exclues.

(81) Monsieur Timo Sulc, avocat – pour le compte de Patrimonium fondation de placement – parcelle No 987

La remarque a été déposée le 25 mai 2021.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC respectent les principes fondamentaux précités.

Le demande de permis de construire adressée à la Municipalité en mars 2020 pourra être reprise et publiée sous l'égide de la zone réservée 4 ; un nouveau dossier devra être adressé à la Municipalité pour traitement.

(82) Monsieur Habib Tabet, avocat – pour le compte de Saugiaz Real Esate SA – parcelle No 12696

La remarque a été déposée le 25 mai 2021.

La Municipalité propose à votre Conseil d'y répondre comme suit.

Les zones réservées mises en place par la Municipalité correspondent à une mesure nécessaire suite à l'annulation du PGA 2019 par décisions du Tribunal fédéral (1C_632/2018 et 1C_449/2018). En effet, ces décisions redonnent de fait force de loi au plan des zones de 1972, qualifié de non-conforme au droit fédéral, notamment de par son ancienneté et de par la capacité d'accueil trop importante qu'il permet par rapport aux besoins en habitants-emplois de la Commune de Montreux.

Le plan des zones de 1972 couvre l'entier du territoire communal et donc, sa capacité d'accueil est potentiellement trop importante pour toutes les zones constructibles qu'il contient ; les portions de territoire situées à l'intérieur de la zone à bâtir provisoire ne font pas exception à ce qui précède.

Les zones réservées ont pour but premier d'empêcher toute intervention sur le territoire communal qui corresponde à une augmentation de la surface bâtie, ce afin de ne pas accentuer la capacité d'accueil surdimensionnée que connaît le territoire communal. Ce dispositif a été conçu de manière à assurer l'entretien du patrimoine bâti existant, permettre une optimisation des volumes bâtis existants, ainsi que des possibilités de surélévation dans les secteurs appropriés.

L'article 75 Cst est la base légale qui permet de légiférer en aménagement du territoire et de restreindre la garantie de la propriété (art. 26 Cst), s'il y a lieu, de manière proportionnée par rapport au but d'intérêt public à atteindre (art. 36 Cst), à savoir la protection du territoire communal dans l'attente de la légalisation d'un plan d'affectation conforme au droit fédéral. Les zones réservées mises en place par la Municipalité sur la base des articles 27 LAT et 46 LATC respectent les principes fondamentaux précités.

Les zones réservées excluent les plans de détails (PEP/PPA/PQ) dont le périmètre se situe à l'intérieur du périmètre de centre et s'ils ont été légalisés postérieurement au 01.01.1980. Les plans de détails récemment légalisés sont tous situés à l'intérieur du périmètre de centre et leur capacité d'accueil est comprise dans celle de l'Agglomération Rivelac, qui est traitée dans les mesures A11, B11 et R14 du Plan directeur cantonal. Cette capacité d'accueil a en effet été établie en dissociant le potentiel de développement issu d'actes de planification de détail et 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 synthétisée dans le plan directeur cantonal. Leur mise en œuvre n'aggrave dès lors pas l'état de surdimensionnement des réserves à bâtir communales. Ces éléments ont été rappelés très récemment par le Tribunal fédéral (1C_645/2020).

Choisissez un élément.Cliquez ici pour taper du texte.