



PREAVIS MUNICIPAL No 19 - 13

Sainte-Croix, le 13 septembre 2019
Au Conseil communal de et à Sainte-Croix

Plan général d'affectation : adoption de la zone réservée communale

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Objet du préavis

Le présent préavis a pour but d'adopter la zone réservée communale et son règlement qui ont été établis conformément aux exigences fédérales et cantonales.

Préambule

En 2011, la Municipalité a entrepris la révision de son Plan Général d'Affectation (ci-après : PGA) qui a été approuvé par le Département le 5 novembre 1993. Afin de tenir informé le Conseil Communal de l'avancement de cette longue procédure, la Municipalité a décidé de travailler par l'intermédiaire de plusieurs préavis « Crédit pour la mise à jour du PGA ».

- Préavis n° 883-11, 1^{ère} étape
- Préavis n° 903-12, 2^{ème} étape
- Préavis n° 930-13, 3^{ème} étape
- Préavis n° 15-13, 4^{ème} étape
- Préavis n° 19-02, 5^{ème} étape

Bases légales pour la mise en place d'une zone réservée

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).

Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Conformément aux exigences fédérales (art. 27 LAT) et cantonales (art. 46 LATC), la Commune peut établir une zone réservée, à titre provisoire et pour une durée de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum. Toutefois, cette durée peut être écourtée par le plan général d'affectation (PGA) révisé qui abrogera ce dispositif dès son entrée en vigueur.

Au terme de ce délai, et à défaut de l'adoption d'un nouveau plan général d'affectation, la zone réservée retourne à l'affectation initiale.

L'ensemble du dossier de la zone réservée communale se base sur le canevas mis à disposition par le Service du développement territorial (ci-après : SDT), dans sa version de septembre 2018.

Historique

Le 3 mars 2013, les citoyennes et les citoyens suisses ont été appelés à se prononcer, par votation, sur la modification de la loi sur l'aménagement du territoire. Cette révision de loi visait à réduire les zones à bâtir surdimensionnées et à freiner le mitage du territoire.

	Electeurs inscrits	Bulletins rentrés	Participation	Bulletins valables	Oui	Non	Oui en %
Suisse	5'174'961	2'406'787	46.5	2'348'456	1'476'942	871'514	62.9
Vaud	415'194	192'672	46.4	186'670	105'371	81'299	56.4
Ste-Croix	3'161	1'304	41.3	1'256	747	509	59.5

Source : Office fédéral de la statistique, *Statistique des votations fédérales*

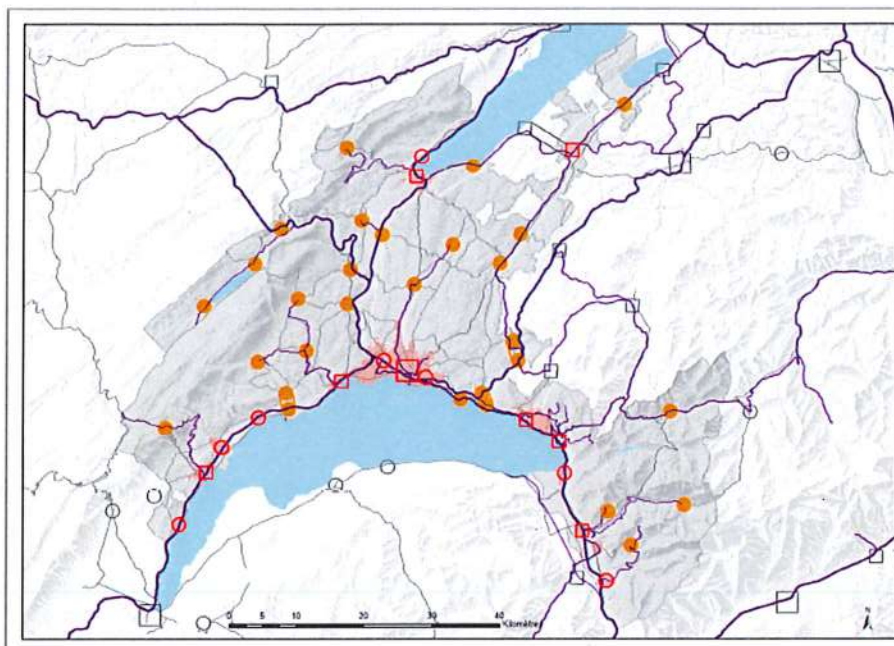
Suite au résultat de cette votation, les cantons ont été appelés à adapter leurs plans directeurs cantonaux (ci-après : PDCn).

Le canton de Vaud, par l'intermédiaire de la 4^{ème} adaptation de son PDCn, a fait approuver cette procédure par le Conseil Fédéral en date du 31 janvier 2018. Ce plan lie juridiquement les autorités fédérales, cantonales et communales.

Désormais, les communes qui disposent de zones à bâtir d'habitation et mixtes trop importantes par rapport à leurs besoins vont devoir procéder à leur redimensionnement d'ici au 30 juin 2022.

Le 1^{er} septembre 2018 sont entrés en vigueur la révision partielle de la LATC et son règlement d'application (RLAT), qui étaient nécessaires pour être compatibles avec les exigences de la LAT.

Pour rappel, Sainte-Croix a été reconnu périmètre de centre régional par la mesure B11 du PDCn et, de ce fait, doit appliquer les quotas de croissance de 1.7% de sa population (référence 2015) pour le secteur situé en périmètre de centre et de 0.75 % pour le solde du territoire.



B11 - Centres cantonaux et régionaux

Réseau de centre

Situation actuelle

Réseau ferroviaire

Réseau routier

Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal

Centre cantonal

Centre régional

Centralité d'agglomération

Centre extra-cantonal

La mesure A11 du PDCn fixe les taux de croissance maximaux selon les différents secteurs (périmètre d'agglomération, périmètre de centre régional, périmètre de centre local, périmètre de localité à densifier et villages / quartiers hors centre).

Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal	Croissance totale maximale de 2015 à 2030*	Croissance annuelle maximale depuis 2031
Lausanne-Morges	+75'810	+4'260
AggloY	+10'890	+550
Rivelac	+19'200	+1'120
Chablais Agglo	+5'170	+250
Grand Genève	+17'220	+720
Payerne	+4'060	+180
Croissance annuelle maximale		
Périmètre des centres régionaux	1.7% de la population 2015	
Périmètre des centres locaux	1.5% de la population 2015	
Périmètre des localités à densifier	1.5% de la population 2015	
Villages et quartiers hors centre	0.75% de la population 2015	

* les valeurs comprennent le bonus pour les logements d'utilité publique

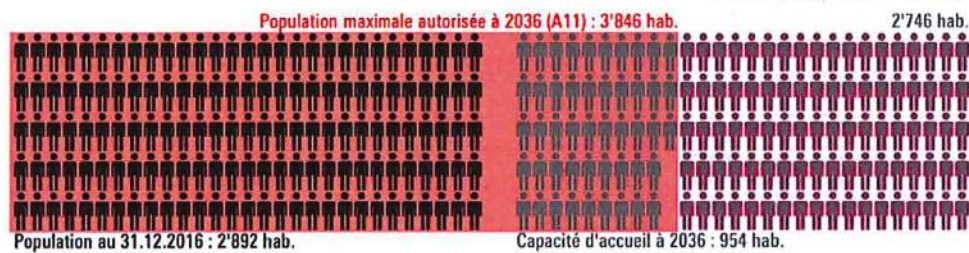
Projet de la zone réservée et données quantitatives

L'outil de calcul mis à disposition par le Canton a permis de constater une surcapacité d'accueil de 1'792 habitants « en centre » et de 1'713 habitants « hors du centre ».

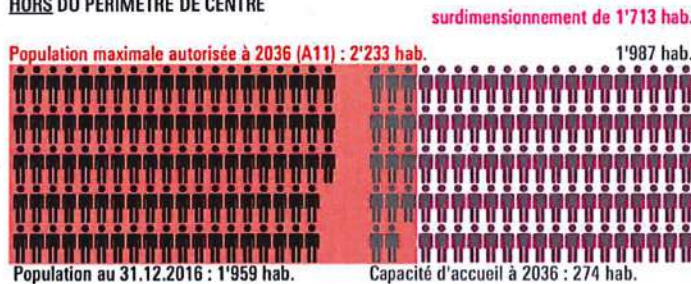
	Population			Besoins		Capacités			Bilan
	2015 (au 31.12.2015)	2016 (au 31.12.2016)	Différence (2015-2016)	Possibilité de développement allouée par la mesure A11 2036	Actualisés avec la population 2016	Réserves	Potentiel de densification	Total	
En centre	2'834	2'892	+58	1'012	954	2'060	686	2'746	+1'792
Hors du centre	1'929	1'959	+30	304	274	1'747	240	1'987	+1'713




Bilan du dimensionnement initial selon le guichet [en habitant]

À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE DE CENTRE



HORS DU PÉRIMÈTRE DE CENTRE



-  Population existante (2016). 1 bonhomme = ~ 20 habitants
-  Capacité d'accueil autorisée (2036). 1 bonhomme = ~ 20 habitants
-  Surdimensionnement. 1 bonhomme = ~ 20 habitants

Forte de ce constat, la Municipalité a dès lors lancé l'étude pour l'établissement d'une zone réservée communale.

Afin d'avertir les propriétaires, promettant acquéreurs, promoteurs, etc..., la Municipalité a publié le 17 juin 2016 le texte suivant dans la Feuille des avis officiels, dans l'édition du journal de Sainte-Croix et au pilier public :

« Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) / Zone réservée

Afin de se mettre en conformité avec le plan directeur cantonal et la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), la Municipalité informe la population qu'elle a l'intention d'établir et de mettre à l'enquête publique une zone réservée selon l'article 46 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC) dans le but de poursuivre la révision de son plan général d'affectation (PGA).

*Dans l'intervalle et afin d'éviter des frais, les intéressés sont priés de prendre contact avec la Municipalité avant toute élaboration de projet de construction de **nouveaux logements**, celle-ci se réservant le droit de refuser tous les projets de construction qui seraient contraires à la planification envisagée par la révisions du PGA. »*

Cette annonce a été publiée une nouvelle fois en date du 2 novembre 2018.

La mise en place d'une zone réservée a pour unique objectif d'éviter la création de nouveaux logements. Ceci permet de réviser, modifier et élaborer les plans nécessaires au bon développement de ce secteur. De plus, cela évite tout projet qui pourrait entraver l'établissement du futur plan d'affectation qui devra être conforme à la loi révisée et à la planification directrice.

L'art. 27 LAT, intitulé « Zones réservées », prévoit que « S'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation » (al. 1). Le second alinéa de cet article a la teneur suivante : « Une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans au plus; le droit cantonal peut prolonger ce délai. »

L'art. 46 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), dans sa nouvelle teneur entrée en vigueur le 1er septembre 2018, prévoit que les communes ou le département peuvent établir des zones réservées selon l'art. 27 LAT. Ces zones interdisent ou limitent la constructibilité des terrains pendant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum (al. 1). La procédure d'approbation est celle des plans d'affectation (al. 2).

Selon la jurisprudence (cf. arrêt AC.2017.0457 du 7 janvier 2019 consid. 1a/bb et arrêts cités), l'instauration d'une zone réservée suppose réunies trois conditions matérielles, soit une intention de modifier la planification, une délimitation exacte des territoires concernés et le respect du principe de la proportionnalité: la délimitation des zones concernées ne doit pas aller au-delà de ce qui est nécessaire au maintien d'une situation en vue de la nouvelle planification (ATF 138 I 131 consid. 6.2).

Il convient enfin de relever que, selon la jurisprudence, une zone réservée destinée à bloquer provisoirement les nouvelles constructions dans une commune surdimensionnée répond à un intérêt public primordial, à savoir maintenir la liberté de planification et de décision des autorités communales, ainsi que juguler le risque que les propriétaires se pressent d'utiliser les possibilités offertes par la planification en vigueur et fassent ainsi obstruction à une future réduction de la zone à bâtir, en disséminant les constructions sur un large secteur (voir AC.2017.0078 du 28 février 2018).

Afin de traiter l'ensemble des propriétaires de manière équitable, la détermination des parcelles ou des portions de parcelles soumises au régime de la zone réservée a été effectuée selon des critères précis.

De plus, il a été tenu compte d'une situation différenciée à l'intérieur et à l'extérieur du territoire urbanisé.

Pour information, le territoire urbanisé comprend les secteurs largement bâtis des villes ou des villages, y compris les terrains non bâtis à vocation urbaine. Le terme est équivalent à celui de territoire largement bâti ou de milieu bâti. Les critères de délimitation du territoire urbanisé sont définis par une fiche d'application du SDT.

Les critères d'attribution de la zone réservée :

A l'extérieur du territoire urbanisé :

- Toutes les parcelles, ou parties de parcelles, dont les affectations autorisent du logement sont affectées à de la zone réservée
- Les affectations autorisant du logement sont détaillées dans le point "affectations concernées par la zone réservée".

A l'intérieur du territoire urbanisé :

- Toutes les parcelles libres de construction, dont les affectations autorisent du logement sont affectées à de la zone réservée
- Toutes les parties de parcelles libres de construction, pour lesquelles des réserves ont été identifiées par le guichet cantonal, sont affectées à de la zone réservée
- Bien que permettant du logement, les parcelles affectées en zone mixte n'ont pas été prises en compte par le guichet cantonal. Afin d'assurer une équité dans la mise en place de la zone réservée, la commune l'a fait par analogie. Ainsi, en zone mixte, toutes les parties de parcelles libres de construction, pour lesquelles des réserves ont été identifiées sont affectées à de la zone réservée.

La réglementation pour les secteurs touchés par la zone réservée est la suivante :

- **Art. 1 But**
La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins conformément à la LAT
- **Art. 2 Effets**
A l'intérieur de la zone réservée, toute nouvelle construction permettant la création d'un nouveau logement est strictement interdite. Les bâtiments existants peuvent être entretenus selon l'art. 80 LATC
- **Art. 3 Degré de sensibilité au bruit**
Les degrés de sensibilité au bruit attribués aux zones selon les plans d'affectation en vigueur au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) restent applicables
- **Art. 4 Approbation, durée et abrogation**
La zone réservée est approuvée par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.

En janvier 2019, le projet a été déposé auprès du SDT pour ultime contrôle dans l'optique d'être mis à l'enquête publique.

Mise à l'enquête publique

L'enquête publique a été publiée du 6 mars au 4 avril 2019. Durant cette période le dossier a pu être consulté auprès du Service Urbanisme et Bâtiment durant les heures d'ouverture des bureaux.

De plus, le samedi 9 mars, de 9h00 à 11h00, et le mercredi 13 mars 2019, de 17h30 à 19h30, le dossier était consultable en salle de la Municipalité en présence d'une délégation municipale.

Résultat de la mise à l'enquête publique

La mise à l'enquête publique a suscité 20 correspondances d'opposition et 1 courrier d'observation déposés auprès du Greffe municipal durant la période légale.

Traitement des oppositions et propositions de réponses aux opposants

Conformément à l'article 40 LATC, des séances de conciliations ont été organisées par la Municipalité. Les opposants, et leurs accompagnants, ont été reçus par une délégation municipale qui était accompagnée par M^e Nicole, avocat conseil de la Municipalité. Un membre de la commission d'Urbanisme du Conseil Communal a été présent lors de ces séances afin d'assister aux échanges.

Bien que la LATC révisée ne mentionne plus la tenue de procès-verbaux des séances de conciliations, il a été décidé d'en établir afin de garder une trace écrite des discussions.

A.- Opposition de M. Gérard Junod, du 19 mars 2019

1.- Dans son opposition, M. Gérard Junod indique qu'il est propriétaire de la parcelle n° 3015 qui se trouve en zone de faible densité (villas). Il conteste la collocation de cette parcelle dans la zone réservée, en faisant notamment valoir qu'elle est équipée et qu'il a par le passé obtenu une autorisation d'y déposer des matériaux de creuse et de remblayage. Il se plaint en outre du fait qu'un permis de construire pour la construction de deux maisons mitoyennes sur ce fonds lui a été refusé à raison de la mise à l'enquête d'une zone réservée cantonale et qu'il ait dû engager en vain des frais d'étude pour l'établissement d'un dossier d'enquête.

2.- a) La parcelle en cause correspond aux critères définis en page 13 du Rapport 47 OAT pour être colloquée dans la zone réservée.

A ce stade et compte tenu de sa localisation, la possibilité d'une réduction de son potentiel constructible de ce fonds, voire d'un déclassement, doit raisonnablement être prise en considération dans la perspective de la future révision du plan d'affectation communal, de sorte que sa collocation dans la zone réservée communale est justifiée et répond à l'exigence du respect de la proportionnalité (cf. arrêt AC.2017.0457 du 7 janvier 2019 consid. 2b). Selon une jurisprudence bien établie, même des parcelles équipées peuvent le cas échéant être attribuées à une zone de non bâtir (cf. ATF 113 Ia 362 consid. 2b p. 367).

b) S'agissant d'une éventuelle indemnisation pour les frais d'architecte et de géomètre engagés en vain, la question est réglée à l'art. 48 LATC, qui dispose que l'autorité qui refuse un permis de construire en application de l'art. 47 LATC (soit en raison d'une nouvelle planification projetée mais non encore soumise à l'enquête publique) répond du dommage causé au requérant qui a engagé de bonne foi des frais pour établir un projet conforme à la réglementation existante. En l'espèce, il y a lieu de relever que la Municipalité a publié, en 2016 déjà, un avis annonçant l'intention municipale de faire adopter une zone réservée communale.

B.- Opposition de M. Laurent Buchs du 19 mars 2019

M. Laurent Buchs, promettant-acquéreur de la parcelle n° 3015, a adressé une opposition identique à celle de M. Gérard Junod et on se réfère par conséquent à la réponse qui précède.

C.- Opposition de la Société coopérative d'habitation DomaHabitare du 20 mars 2019

1.- Dans son opposition, la Société coopérative d'habitation DomaHabitare se plaint du fait que le bâtiment en cours de finition sur sa parcelle n° 118 n'est pas représenté dans le plan de la zone réservée

communale soumis à l'enquête publique. L'opposante estime par ailleurs qu'elle devrait pouvoir utiliser pleinement le potentiel constructible de son fonds et réaliser un second bâtiment, comme le permet selon elle la planification actuellement en vigueur.

2.- a) Si le bâtiment en cours de finition sur la parcelle n° 118 ne figure pas sur le plan soumis à l'enquête publique, c'est qu'il n'a pour l'heure pas encore été cadastré et que le fond de plan utilisé dans les documents d'enquête est celui du cadastre.

b) Contrairement à ce que semble penser l'opposante, la collocation d'une parcelle dans une zone réservée est une mesure provisoire et ne signifie pas que cette parcelle sera nécessairement déclassée dans le cadre de la révision du plan d'affectation communal.

S'agissant de la parcelle n° 118, des réserves de constructibilité y ont été identifiées, ce qui justifie sa collocation dans la zone réservée, selon les critères rappelés dans l'introduction. A ce stade, une réduction de son potentiel constructible doit raisonnablement être prise en considération dans la perspective du nécessaire redimensionnement des zones à bâtir prescrit par l'art. 15 LAT et par la nouvelle planification directrice cantonale, de sorte que sa collocation dans la zone réservée communale est justifiée et respecte le principe de la proportionnalité.

D.- Opposition de MM. André Bissat, Gérard Bissat et Jean-Claude Bissat du 3 avril 2019

1.- Les opposants demandent que leur parcelle n° 38, qui se trouve en zone de faible densité (villas), soit retranchée de la zone réservée.

Ils font valoir que leur fonds est en grande partie équipé et qu'il est selon eux « au cœur du tissu bâti ». Ils indiquent qu'un projet de valorisation de leur fonds a été récemment élaboré.

2.- La collocation d'une parcelle dans une zone réservée est une mesure provisoire. Elle ne signifie pas que cette parcelle sera nécessairement déclassée dans le cadre de la révision du plan d'affectation communal.

S'agissant de la parcelle n° 38, elle est actuellement libre de constructions, ce qui justifie sa collocation dans la zone réservée, selon les critères rappelés dans l'introduction. A ce stade, la possibilité d'une réduction de son potentiel constructible, voire d'un déclassement, doit raisonnablement être prise en considération dans la perspective du redimensionnement nécessaire des zones à bâtir prescrit par l'art. 15 LAT et par la nouvelle planification directrice cantonale, de sorte que sa collocation dans la zone réservée communale est justifiée et respecte le principe de la proportionnalité.

E.- Opposition de M. et Mme Jacinto et Cosette Fernandez du 3 avril 2019

1.- Les opposants Jacinto et Cosette Fernandez demandent que leur parcelle n° 3701, voisine de la parcelle n° 38 évoquée plus haut et colloquée comme elle dans la zone de faible densité (villas), soit retranchée de la zone réservée. Ils font valoir les mêmes arguments que les propriétaires de la parcelle n° 38, qui est concernée par le même projet de valorisation.

2.- Tout comme la parcelle n° 38, la parcelle n° 3701 est actuellement libre de construction, ce qui justifie sa collocation dans la zone réservée, selon les critères rappelés dans l'introduction. A ce stade, la possibilité d'une réduction de son potentiel constructible, voire d'un déclassement, doit raisonnablement être prise en considération dans la perspective du redimensionnement des zones à bâtir prescrit par l'art. 15 LAT et par la nouvelle planification directrice cantonale, de sorte que sa collocation dans la zone réservée communale est justifiée et respecte le principe de la proportionnalité.

F.- Opposition de la Banque cantonale de Fribourg du 3 avril 2019

1.- L'opposante, qui a agi par l'intermédiaire de Me Nicolas Saviaux, expose qu'elle est propriétaire des parcelles no 2001, 2002, 3836, 3837, 3838, 3839 et 2997. Elle fait valoir que ces terrains sont, selon elle, équipés et immédiatement constructibles, de sorte qu'elle subirait un préjudice considérable si elle devait être empêchée de valoriser ces fonds.

2.- Les parcelles précitées sont actuellement libres de construction et elles sont situées hors du périmètre de centre, ce qui justifie leur collocation dans la zone réservée, selon les critères rappelés dans l'introduction.

A ce stade et compte tenu de la localisation des parcelles précitées, la possibilité d'une réduction de leur potentiel constructible de ces fonds, voire d'un déclassement, doit raisonnablement être prise en considération dans la perspective de la future révision du plan d'affectation communal, de sorte que leur collocation dans la zone réservée communale est justifiée et répond à l'exigence du respect de la proportionnalité (cf. arrêt AC.2017.0457 du 7 janvier 2019 consid. 2b). Par ailleurs, selon une jurisprudence bien établie, même des parcelles équipées peuvent le cas échéant être attribuées à une zone de non bâtir (cf. ATF 113 la 362 consid. 2b p. 367).

G.- Opposition de M. et Mme Roberto et Madeleine Cavada du 27 mars 2019

1.- M. et Mme Cavada exposent qu'ils envisagent de fractionner leur parcelle n°2146, sur laquelle est érigée leur résidence principale, afin de pouvoir développer, sur la partie nord de ce fonds, qui est libre de construction, un projet immobilier et vendre la parcelle issue du fractionnement envisagé à des tiers. Ils considèrent que la collocation de la partie nord de leur fonds dans la zone réservée porte atteinte à la valeur de leur fonds et compromet dès lors une installation dans une autre région, qu'ils envisagent.

2.- La parcelle n° 2146 comporte des réserves de constructibilité, ce que démontre au demeurant le projet de fractionnement envisagé par les opposants. Cela justifie la collocation de la partie nord de ce fonds dans la zone réservée, selon les critères rappelés dans l'introduction. A ce stade, une réduction de son potentiel constructible doit raisonnablement être prise en considération dans la perspective du nécessaire redimensionnement des zones à bâtir prescrit par l'art. 15 LAT et par la nouvelle planification directrice cantonale, de sorte que sa collocation dans la zone réservée communale est justifiée et respecte le principe de la proportionnalité.

H.- Opposition de M. et Mme Olivier et Françoise Renaud du 1^{er} avril 2019

1.- M. et Mme Olivier et Françoise Renaud se sont opposés à l'instauration d'une zone réservée sur leur parcelle n° 3849. Ils font valoir que ce fonds, qui se trouve dans le périmètre de centre, est entièrement équipé, de sorte qu'il devrait, selon eux, être retranché de la zone réservée. Ils mentionnent l'existence d'un garage qui est aménagé sur leur fonds et craignent que l'affectation de la parcelle à la zone réservée n'empêche l'entretien de ce bâtiment.

2.- a) La parcelle n° 3849, qui se trouve dans le périmètre de centre, comporte des réserves de constructibilité. Cette circonstance justifie sa collocation dans la zone réservée, selon les critères rappelés dans l'introduction. A ce stade, une réduction de son potentiel constructible doit raisonnablement être prise en considération dans la perspective du nécessaire redimensionnement des zones à bâtir prescrit par l'art. 15 LAT et par la nouvelle planification directrice cantonale, de sorte que sa collocation dans la zone réservée communale est justifiée et respecte le principe de la proportionnalité. Par ailleurs, même des parcelles équipées peuvent le cas échéant être attribuées à une zone de non bâtir (cf. ATF 113 la 362 consid. 2b p. 367).

b) S'agissant de l'entretien du garage, il convient de rappeler que l'instauration d'une zone réservée vise uniquement à empêcher temporairement la construction de nouveaux logements. Le

garage érigé sur la parcelle n° 3849 peut donc parfaitement être entretenu, voire modifié, même après l'adoption la zone réservée.

I.- Opposition de Mme Anne Renaud du 28 mars 2019

1.- Mme Anne Renaud, qui est propriétaire de la parcelle n°609 du RF de Sainte-Croix, s'oppose à l'instauration d'une zone réservée sur sa parcelle, qui est équipée et qui se trouve à l'intérieur du périmètre de centre.

2.- Des réserves de constructibilité ont été identifiées sur la parcelle n° 609. Cette circonstance justifie la collocation de sa partie sud, qui est libre de construction, dans la zone réservée, selon les critères rappelés dans l'introduction. A ce stade en effet, une réduction de son potentiel constructible doit raisonnablement être prise en considération dans la perspective du nécessaire redimensionnement des zones à bâtir prescrit par l'art. 15 LAT et par la nouvelle planification directrice cantonale, de sorte que sa collocation dans la zone réservée communale est justifiée et respecte le principe de la proportionnalité. Par ailleurs, même des parcelles équipées peuvent le cas échéant être attribuées à une zone de non bâtir (cf. ATF 113 la 362 consid. 2b p. 367).

J.- Opposition de M. François Mermod du 31 mars 2019

1.- M. François Mermod, qui indique agir pour le compte de l'hoirie de feu Félix Mermod, s'est opposé à la collocation en zone réservée de la parcelle n° 581. Il fait valoir que la parcelle en cause est l'une des dernières du quartier qui permettrait l'aménagement d'une maison familiale et qu'il y a de la demande pour ce type d'habitation.

2.- La parcelle en cause, qui est située hors du périmètre de centre et qui est libre de construction, sous réserve d'une petite dépendance, correspond aux critères de collocation en zone réservée selon les règles énoncées dans l'introduction.

A ce stade, la possibilité d'une réduction du potentiel constructible de ce fonds, voire de son déclassement, doit raisonnablement être prise en considération dans la perspective du nécessaire redimensionnement des zones à bâtir prescrit par l'art. 15 LAT et par la nouvelle planification directrice cantonale, de sorte que sa collocation dans la zone réservée communale est justifiée et respecte le principe de la proportionnalité.

K.- Opposition de M. Dominique Mouret, du 26 mars 2019

1.- M. Dominique Mouret, propriétaire de la parcelle n° 480 s'oppose à la collocation partielle de son fonds en zone réservée. Il explique qu'il a acquis cette parcelle en 2006 et que lors de la fixation du prix d'acquisition, il avait été tenu compte du potentiel constructible de ce fonds. Il indique avoir l'intention d'utiliser ce potentiel constructible et d'ériger sur son fonds un bâtiment d'affectation mixte, soit un atelier de restauration horlogère et des logements.

2.- Des réserves de constructibilité ont été identifiées sur la parcelle n° 480. Cette circonstance justifie la collocation de la partie libre de construction de ce fonds dans la zone réservée, selon les critères rappelés dans l'introduction.

A ce stade en effet, une réduction de son potentiel constructible doit raisonnablement être prise en considération dans la perspective du nécessaire redimensionnement des zones à bâtir prescrit par l'art. 15 LAT et par la nouvelle planification directrice cantonale, de sorte que sa collocation dans la zone réservée communale est justifiée et respecte le principe de la proportionnalité.

Il convient en outre de souligner que, selon le règlement de la zone réservée, seules les nouvelles constructions permettant la création de nouveaux logements est interdite. La création d'un atelier est ainsi parfaitement envisageable sous le régime de la zone réservée.

L.- Opposition de M. Christian Villiger du 3 avril 2019

1.- M. Christian Villiger a formé opposition à l'encontre de la collocation de sa parcelle n° 2142 en zone réservée. Cette opposition n'était pas motivée et M. Villiger ne s'est pas présenté à la séance de conciliation organisée en application de l'art. 40 LATC, de sorte que les motifs de son opposition ne sont pas connus.

2.- On peut s'interroger sur la recevabilité d'une opposition non-motivée. En tous les cas, il convient de relever que la parcelle n°2142, qui est libre de construction et située hors du périmètre de centre, correspond aux critères de collocation en zone réservée, selon les règles énoncées dans l'introduction. La possibilité d'une réduction de son potentiel constructible, voire de son déclassement, doit raisonnablement être prise en considération dans la perspective du nécessaire redimensionnement des zones à bâtir prescrit par l'art. 15 LAT et par la nouvelle planification directrice cantonale, de sorte que sa collocation dans la zone réservée communale est justifiée et respecte le principe de la proportionnalité.

M.- Opposition de Balcon Jura Invest SA du 31 mars 2019

1.- La société Balcon Jura Invest SA s'oppose à la collocation de ses parcelles n° 3534 et 3542 en zone réservée. Elle fait valoir que ces fonds sont situés dans le périmètre de centre, qu'ils sont équipés et qu'ils correspondent à des brèches dans le bâti existant. L'opposante allègue par ailleurs que des parcelles dans des situations analogues aux siennes n'auraient pas été colloquées dans la zone réservée.

2.- a) Des réserves de constructibilité ont été identifiées sur la parcelle n° 3542 et la parcelle n° 3534 est quant à elle actuellement libre de construction. Cela justifie, conformément aux critères mentionnés dans l'introduction, la collocation en zone réservée de la partie de la parcelle n° 3542 qui est libre de construction. Il en va de même pour la parcelle n° 3534.

A ce stade la possibilité d'une réduction du potentiel constructible de ces fonds doit raisonnablement être prise en considération dans la perspective du nécessaire redimensionnement des zones à bâtir prescrit par l'art. 15 LAT et par la nouvelle planification directrice cantonale, de sorte que leur collocation dans la zone réservée communale est justifiée et respecte le principe de la proportionnalité.

b) Contrairement à ce que soutient l'opposante, les critères mentionnés en page 13 du Rapport 47 OAT pour délimiter la zone réservée ont été appliqués de manière systématique, y compris dans le périmètre de centre.

N.- Opposition de M. et Mme François et Barbara Béguin-Jaccard du 15 mars 2019

1.- Dans leur intervention, M. et Mme François et Barbara Béguin-Jaccard, sous le titre « convention d'expropriation », présentent des griefs en relation avec un projet routier qui ne concerne pas la zone réservée soumise à l'enquête publique. Ils s'opposent par ailleurs à la collocation de leurs parcelles n° 516 et 3816 dans la zone réservée, en faisant valoir que, selon la planification actuellement en vigueur, une densité de constructions importante est possible sur ces fonds. Les opposants ne se sont pas présentés à la séance de conciliation.

2.- Des réserves de constructibilité ont été identifiées sur la partie sud de la parcelle n° 516 et la parcelle n° 3816 est quant à elle actuellement libre de construction. Cela justifie, conformément aux critères mentionnés dans l'introduction, la collocation en zone réservée de la partie sud de la parcelle n° 516 qui est libre de construction. Il en va de même pour l'entier de la parcelle n° 3816.

A ce stade la possibilité d'une réduction du potentiel constructible de ces fonds doit raisonnablement être prise en considération dans la perspective du nécessaire redimensionnement des zones à bâtir prescrit par l'art. 15 LAT et par la nouvelle planification directrice cantonale, de sorte que leur collocation dans la zone réservée communale est justifiée et respecte le principe de la proportionnalité.

O.- Opposition de M. Jean-Michel Junod du 2 avril 2019

1.- M. Jean-Michel Junod a formé opposition durant la mise à l'enquête à l'encontre du plan de la zone réservée. Il estime que cette mesure de planification impacte de manière importante sa parcelle n° 1322, en limitant de manière importante d'éventuels projets d'aménagement et d'utilisation.

2.- Des réserves de constructibilité ont été identifiées sur la parcelle n° 1322 qui n'est que partiellement bâtie. Cette circonstance justifie la collocation de la partie libre de constructions de ce fonds dans la zone réservée, selon les critères rappelés dans l'introduction.

A ce stade en effet, la possibilité d'une réduction de son potentiel constructible doit raisonnablement être prise en considération dans la perspective du nécessaire redimensionnement des zones à bâtir prescrit par l'art. 15 LAT et par la nouvelle planification directrice cantonale, de sorte que sa collocation dans la zone réservée communale est justifiée et respecte le principe de la proportionnalité.

P.- Opposition de M. et Mme Yvan et Erika Chmetz du 2 avril 2019

1.- M. et Mme Yvan et Erika Chmetz ont formé opposition à l'encontre de la zone réservée en tant qu'elle porte sur la parcelle n° 2162. Ils estiment que ce terrain est quasiment équipé.

M. Yvan Chmetz est décédé peu après le dépôt de l'opposition et sa veuve s'est présentée à l'audience de conciliation tenue conformément à l'art. 40 LATC. Après avoir recueilli quelques explications, elle a déclaré qu'elle retirait son opposition. Toutefois comme les héritiers de feu Yvan Chmetz, désormais inscrits comme propriétaires en mains communes avec Mme Erika Chmetz n'ont pas formellement retiré l'opposition en cause, celle-ci doit néanmoins être traitée.

2.- La parcelle n° 2162 est libre de construction et elle est située en dehors du périmètre de centre. Cela justifie la collocation de ce fonds dans la zone réservée, selon les critères rappelés dans l'introduction.

A ce stade, la possibilité d'une réduction du potentiel constructible de ce fonds, voire de son déclassement, doit raisonnablement être prise en considération dans la perspective du nécessaire redimensionnement des zones à bâtir prescrit par l'art. 15 LAT et par la nouvelle planification directrice cantonale, de sorte que sa collocation dans la zone réservée communale est justifiée et respecte le principe de la proportionnalité. Par ailleurs, même des parcelles équipées peuvent le cas échéant être attribuées à une zone de non bâtir (cf. ATF 113 la 362 consid. 2b p. 367).

Q.- Opposition de TransCréa Sàrl du 19 mars 2019 pour le compte de Mmes Eliane Wilson, Claude Gysin et Annette Jaccard

1.- TransCréa Sàrl, agissant au bénéfice de procuration de Mmes Eliane Wilson, Claude Gysin et Annette Jaccard, s'oppose à la collocation de la parcelle n° 2036 dans la zone réservée. Elle soutient que la Commune aurait donné un « préavis favorable à l'engagement de frais du promettant-acquéreur », qu'un projet de construction a été soumis à l'enquête publique avant le début de l'enquête publique relative à la zone réservée, qu'une exploitation agricole serait exclue, que la parcelle constituerait une brèche dans le milieu bâti et que ce fonds serait entièrement équipé.

2.- a) La parcelle n° 2036 est libre de construction et elle est située en dehors du périmètre de centre. Cela justifie la collocation de ce fonds dans la zone réservée, selon les critères rappelés dans l'introduction.

A ce stade, la possibilité d'une réduction du potentiel constructible de ce fonds, voire de son déclassement, doit raisonnablement être prise en considération dans la perspective du nécessaire redimensionnement des zones à bâtir prescrit par l'art. 15 LAT et par la nouvelle planification directrice cantonale, de sorte que sa collocation dans la zone réservée communale est justifiée et respecte le principe de la proportionnalité. Par ailleurs, même des parcelles équipées peuvent le cas échéant être attribuées à une zone de non bâtir (cf. ATF 113 la 362 consid. 2b p. 367).

b) Aucune assurance sur la constructibilité de ce fonds n'a été donnée aux opposantes ou à leur représentante. La Municipalité a informé les propriétaires de la Commune, dès 2016, par des annonces dans la FAO ainsi que dans le journal local et un affichage au pilier public, de son obligation de mettre la planification communale en conformité avec le Plan directeur cantonal et la LAT révisée, ce qui impliquait, dans un premier temps, l'adoption d'une zone réservée communale.

R.- Opposition de MM. Olivier Dick et Eric Rustichelli du 3 avril 2019

1.- MM. Olivier Dick et Eric Rustichelli, qui sont copropriétaires de la parcelle n° 551 du RF de Sainte-Croix, s'opposent à l'instauration d'une zone réservée sur ce fonds. Ils font valoir que ce fonds est équipé, proche des transports publics et que son exploitation agricole serait exclue. Ils semblent en outre remettre en cause le surdimensionnement des zones à bâtir de la Commune.

2.- Des réserves de constructibilité ont été identifiées sur la parcelle n° 551 et les opposants ont au demeurant indiqué qu'ils avaient l'intention d'utiliser ces réserves. Cette circonstance justifie la collocation de la partie est de ce fonds, qui est libre de construction, dans la zone réservée, selon les critères rappelés dans l'introduction. Quant au surdimensionnement des zones à bâtir de la Commune, il est avéré, ainsi que cela a également été rappelé dans l'introduction.

A ce stade, la possibilité d'une réduction du potentiel constructible de la parcelle n° 551 doit raisonnablement être prise en considération dans la perspective du nécessaire redimensionnement des zones à bâtir prescrit par l'art. 15 LAT et par la nouvelle planification directrice cantonale, de sorte que sa collocation partielle dans la zone réservée communale est justifiée et respecte le principe de la proportionnalité. Par ailleurs, même des parcelles équipées peuvent le cas échéant être attribuées à une zone de non bâtir (cf. ATF 113 la 362 consid. 2b p. 367).

S.- Opposition de M. et Mme Frédéric et Florence Bertrand, représentés par Me Benoît Bovay, du 27 mars 2019

1.- Me Benoît Bovay s'est opposé, pour le compte de M. et Mme Frédéric et Florence Bertrand, à la collocation d'une partie de la parcelle n° 2081 dans la zone réservée communale. Il a fait notamment valoir que le choix d'une fraction de zone réservée au milieu d'un secteur bâti, n'aurait à ses yeux pas de sens. Il a relayé par ailleurs les craintes de ses clients au sujet des possibilités de maintenir les activités équestres qu'ils déploient actuellement sur la partie de leur fonds qui est concernée par la zone équestre. Lors de l'audience de conciliation, les opposants ont également fait valoir que cette portion de leur parcelle faisait de toute manière l'objet d'une servitude personnelle de restriction de droit de bâtir en faveur de la Commune de Sainte-Croix, de sorte que la zone réservée ferait en quelque sorte double emploi.

2.- Selon la planification actuellement en vigueur, la partie ouest de la parcelle n° 2081 présente un potentiel de construction non-utilisé. Elle est située en dehors du périmètre de centre, de sorte que, selon les critères énumérés en page 13 du Rapport 47 OAT, la collocation en zone réservée de cette portion est justifiée.

A ce stade, la possibilité d'une réduction du potentiel constructible de la parcelle n° 2081 doit raisonnablement être prise en considération dans la perspective du nécessaire redimensionnement des zones à bâtir prescrit par l'art. 15 LAT et par la nouvelle planification directrice cantonale, de sorte que sa collocation partielle dans la zone réservée communale est justifiée et respecte le principe de la proportionnalité.

Dans le cadre de la mesure provisoire que constitue l'adoption d'une zone réservée, il n'est pas envisageable d'entrer dans le détail du statut en droit privé de chaque parcelle répondant aux critères retenus pour inclure un fonds dans le périmètre de la zone réservée.

Il convient également de souligner que l'utilisation que les opposants font actuellement de la partie ouest de leur fonds, soit des activités équestres n'est pas remise en cause par la zone réservée, qui vise à proscrire la construction de nouveaux logements; cette activité bénéficie par ailleurs de toute manière d'un droit acquis.

T.- Opposition de M. Jean Reuge, représenté par Me Benoît Bovay, du 4 avril 2019

1.- Par l'intermédiaire de Me Benoît Bovay, M. Jean-Reuge a contesté la collocation de sa parcelle n° 1992 en zone réservée. Il fait valoir qu'il a l'intention de développer un projet de construction de villas sur ce terrain, qui s'y prête selon lui tout particulièrement de par sa situation et son exposition.

Dans la mesure où une portion de la parcelle précitée est déjà visée par une zone réservée cantonale, il se demande s'il y a encore un sens à une zone réservée communale. Il estime que la zone réservée qui a été soumise à l'enquête publique serait peu cohérente et ne respecterait pas l'égalité de traitement. Il met en avant le fait que le terrain serait selon lui équipé.

2.- La parcelle n° 1992 est actuellement libre de construction et elle est située hors du périmètre de centre, ce qui justifie leur collocation dans la zone réservée, selon les critères énumérés en page 13 du Rapport 47 OAT.

A ce stade et compte tenu de la localisation de ce fonds, la possibilité d'une réduction de son potentiel constructible, voire d'un déclassement, doit raisonnablement être prise en considération dans la perspective de la future révision du plan d'affectation communal, de sorte que leur collocation dans la zone réservée communale est justifiée et répond à l'exigence du respect de la proportionnalité (cf. arrêt AC.2017.0457 du 7 janvier 2019 consid. 2b). Par ailleurs, selon une jurisprudence bien établie, même des parcelles équipées peuvent le cas échéant être attribuées à une zone de non bâtir (cf. ATF 113 la 362 consid. 2b p. 367).

Contrairement à ce que soutient l'opposant, les critères mentionnés en page 13 du Rapport 47 OAT pour délimiter la zone réservée ont été appliqués de manière systématique, de sorte que l'égalité de traitement est respectée.

Annexes au préavis

Le plan de la zone réservée communale, qui contient également le règlement, est d'un grand format (740 x 940 mm). L'annexe, qui identifie la délimitation du territoire urbanisé est de même format. Une réduction, au format A3, rendrait la lecture de ces deux plans fastidieuse. Par contre, vous trouverez également le plan du périmètre du centre, approuvé par le SDT en 2011.

Par conséquent, les annexes sont à télécharger par l'intermédiaire des liens suivants :

- Plan de la zone réservée et son règlement,
[http://www.sainte-croix.ch/images/files/preavis/1 StC ZR PlanRegl_20190225.pdf](http://www.sainte-croix.ch/images/files/preavis/1_StC_ZR_PlanRegl_20190225.pdf)

- Annexe, délimitation du territoire urbanisé,
http://www.sainte-croix.ch/images/files/preavis/2a_StC_ZR_PlanAnnexe_20190225.pdf
- Plan du périmètre du centre (format A3),
http://www.sainte-croix.ch/images/files/preavis/perimetre_du_centre_26052011.pdf

L'ensemble des partis politiques, par l'intermédiaire de leurs présidents, recevront une copie papier. De plus, les plans peuvent être consultés par les membres du Conseil Communal auprès du Service Urbanisme et Bâtiment durant les heures d'ouverture des bureaux.

CONCLUSION

Fondés sur ce qui précède, nous avons l'honneur de vous demander, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINTE-CROIX

sur proposition de la Municipalité, entendu le rapport de sa Commission et considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

d é c i d e :

- **d'adopter** la mise en place d'une zone réservée communale, ainsi que son règlement, selon le projet soumis à l'enquête publique du 6 mars au 4 avril 2019;
- **d'adopter** les réponses aux oppositions formulées lors de l'enquête publique ouverte du 6 mars au 4 avril 2019;
- **de lever** les oppositions formulées lors de l'enquête publique;
- **de réserver** l'approbation du Département compétent ;

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :


C. ROTEN

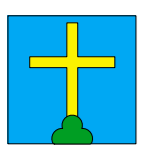


Le Secrétaire :


S. CHAMPOD

Annexes : mentionnées

Délégué municipal : M. Lionel-Numa Pesenti, Municipal



Approuvé par la Municipalité
dans sa séance du 25.02.2019

Soumis à l'enquête publique
du 06.03.19 au 04.04.19

Au nom de la Municipalité

Au nom de la Municipalité

Le Syndic Le Secrétaire

Le Syndic Le Secrétaire

Adopté par le Conseil communal le ...

Approuvé par le Département
compétent le

Le Président

Le Secrétaire

La Cheffe de département

Entré en vigueur le



2. L'Auberson



3. La Chaux



4. La Vraconnaz

5. La Gittaz

team+
territoire et mobilité
[25.02.2019]

Echelle : 1:5'000
Format : 0,75 x 0,95 cm

Légende
Zone réservée selon art. 46 LATC

Règlement

Art. 1 But

La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins conformément à la LAT.

Art. 2 Effets

A l'intérieur de la zone réservée, toute nouvelle construction permettant la création d'un nouveau logement est strictement interdite. Les bâtiments existants peuvent être entretenus selon l'art. 80 LATC.

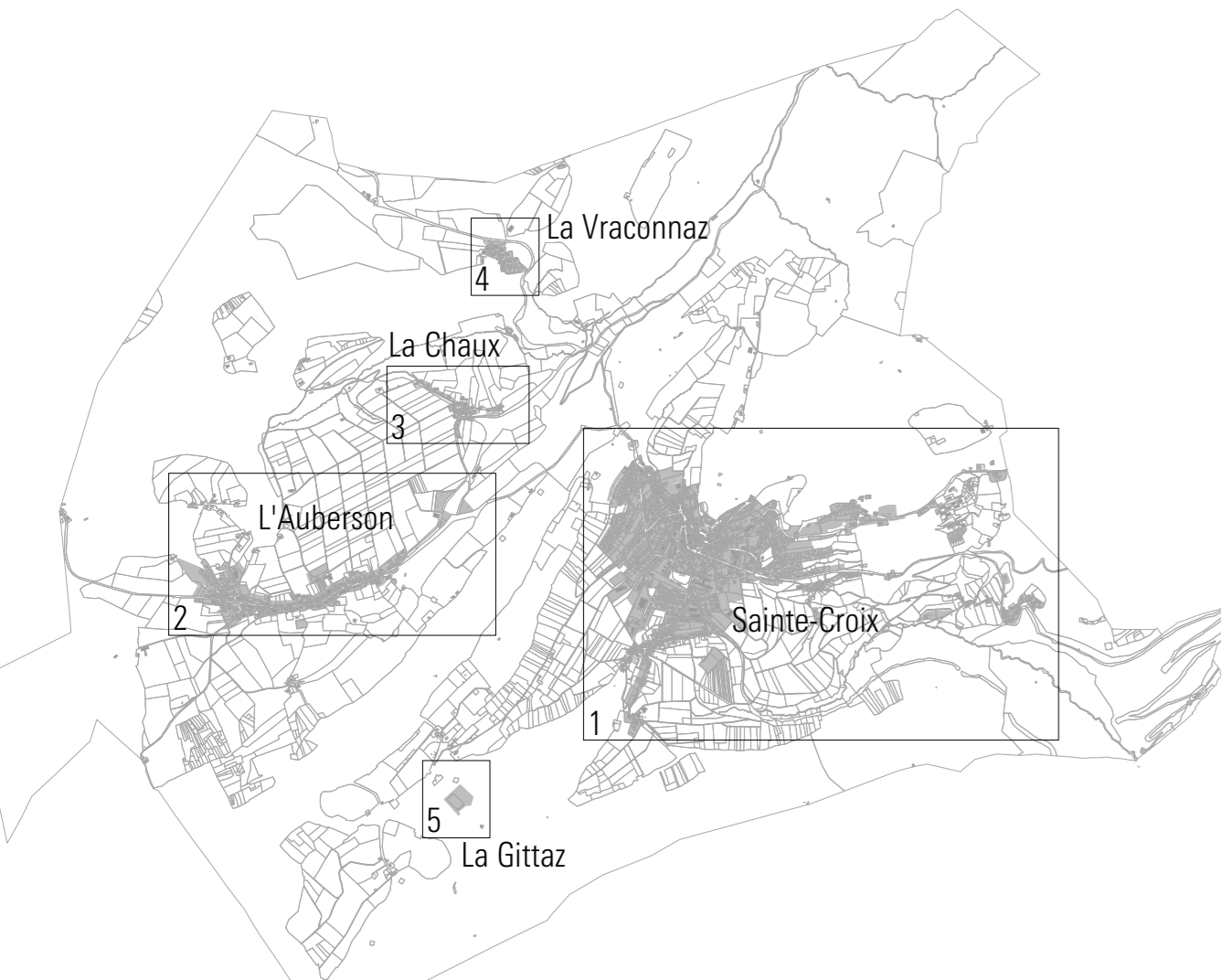
Art. 3 Degré de sensibilité au bruit

Les degrés de sensibilité au bruit attribués aux zones selon les plans d'affectation en vigueur au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) restent applicables.

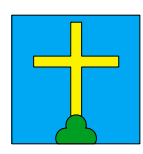
Art. 4 Approbation, durée et abrogation

La zone réservée est approuvée par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.

Situation



1. Sainte-Croix



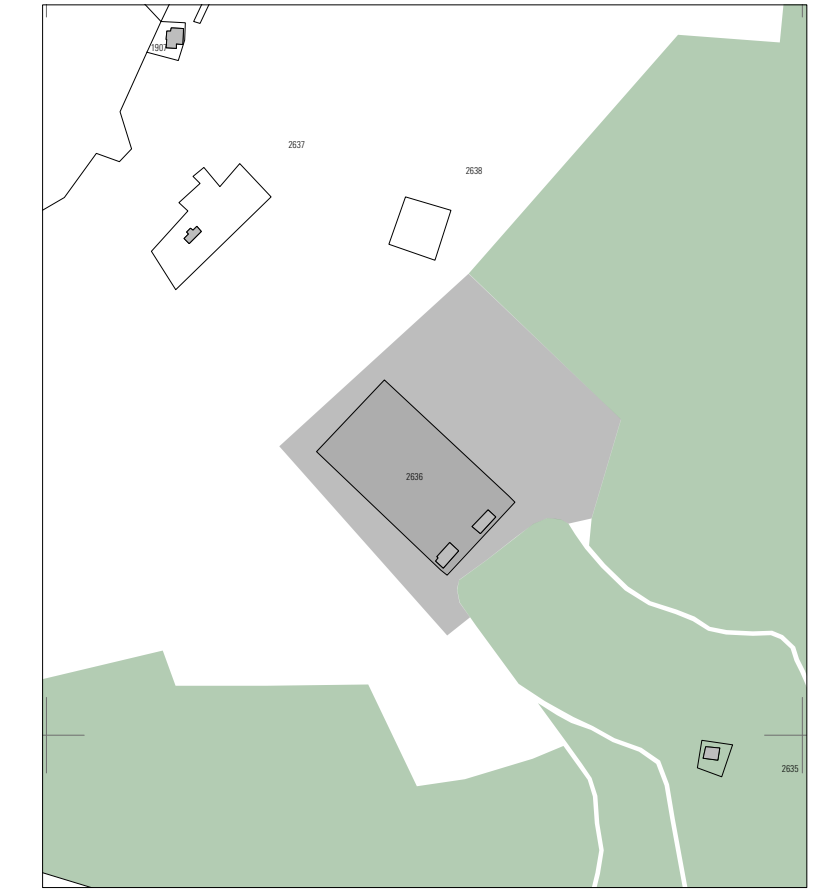
2. L'Auberson



3. La Chaux



4. La Vraconnaz



5. La Gittaz

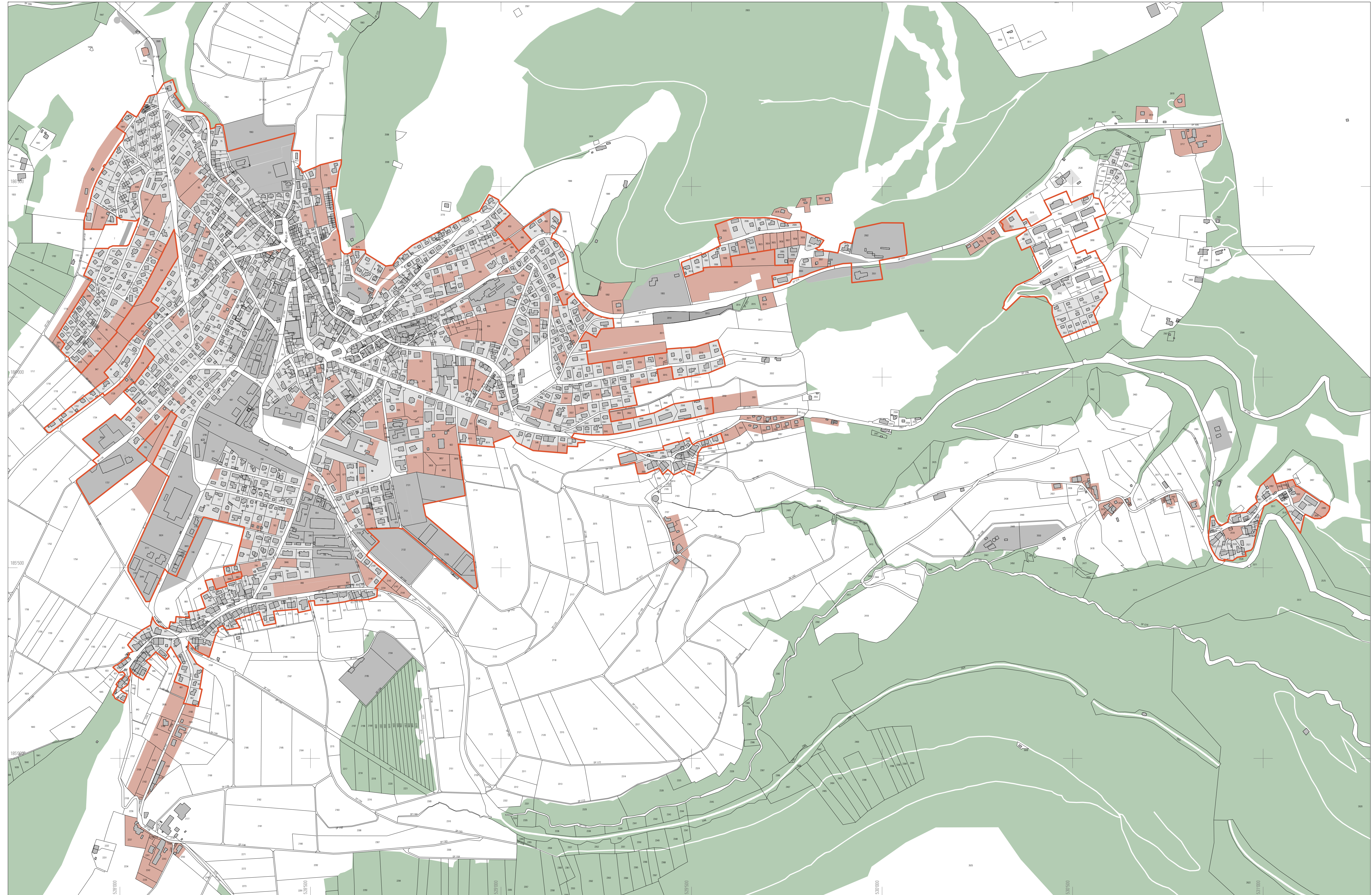
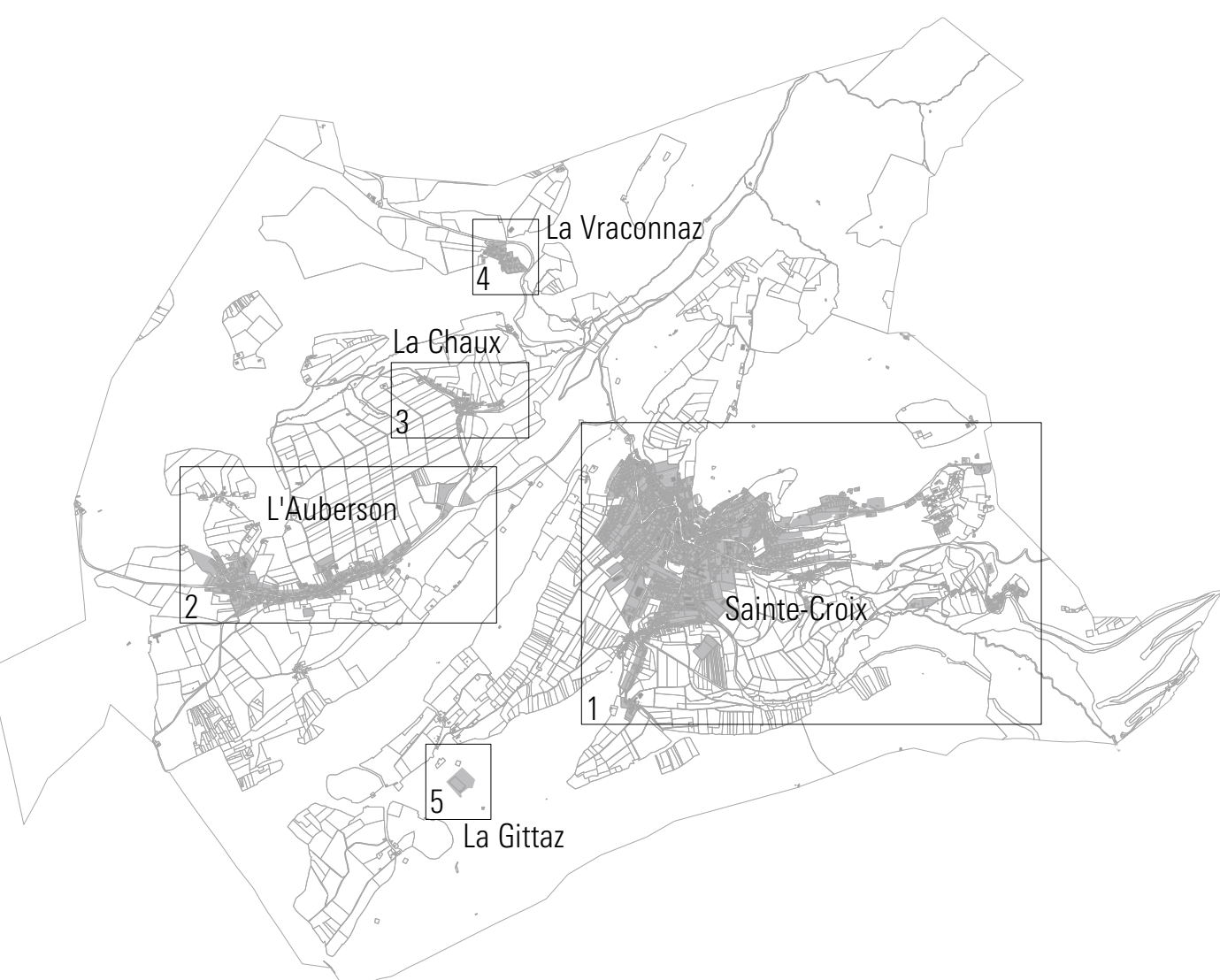
Méthodologie de définition de l'étendue de la zone réservée

À l'extérieur du territoire urbanisé
Toutes les parcelles, ou parties de parcelles, dont les affectations autorisant du logement sont affectées à de la zone réservée. Les affectations autorisant du logement sont déclinées dans le point "affectations concernées par la zone réservée".

À l'intérieur du territoire urbanisé
Toutes les parcelles libres de construction, dont les affectations autorisant du logement sont affectées à de la zone réservée. Toutes les parcelles libres de construction, pour lesquelles des réserves ont été identifiées par le guichet cantonal, sont affectées à de la zone réservée. Bien que permettant du logement, les parcelles affectées en zone mixte n'ont pas été prises en compte par le guichet cantonal. Afin d'assurer une équité dans la mise en place de la zone réservée, la commune l'a fait par analogie. Ainsi, en zone mixte, toutes les parties de parcelles libres de construction, pour lesquelles des réserves ont été identifiées sont affectées à de la zone réservée.

- Légende**
- Zone réservée selon art. 46 LATC
 - Territoire urbanisé
 - Affectations autorisant le logement
 - > Zone de village
 - > Zone d'habitation de forte densité
 - > Zone d'habitation de moyenne densité
 - > Zone d'habitation de faible densité (villas)
 - > Zone de chalets
 - > Zone mixte d'activité et d'habitation de moyenne densité
 - > Zone légalisée par plan partiel d'affectation ou de quartier
 - Affectations qui ne permettent pas de logement
 - > Zone artisanale
 - > Zone industrielle
 - > Zone de construction d'utilité publique
 - > Zone mixte de constructions sportives et touristiques
 - > Zone hospitalière
 - Affectations qui ne permettent pas de logement (non affichées sur le plan)
 - > Zone de verdure
 - > Zone agricole
 - > Zone agricole protégée
 - > Zone agroforestière
 - > Zone protégée
 - > Zone intermédiaire
 - Forêt (à titre indicatif)

Situation



1. Sainte-Croix

Sainte-Croix - Centre régional

Adopté par la Municipalité dans sa séance
du ... 6 juin 2011

Le Syndic

B. Thelen

Le Secrétaire



Approuvé par le Service du développement
territorial

Lausanne, le ... 26 mai 2011

Le Chef de service

[Signature]

LEGENDE:

Périmètre du centre approuvé:

- Périmètre du centre
- Projet d'intérêt cantonal en cours
- Planification communale à établir

Affectation du sol simplifiée

- Zone d'habitation et mixte
- Zone d'activités
- Zone d'utilité publique
- Zone intermédiaire
- Autres zones

Limites communales



COPIE

