



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil communal de Payerne :

Préavis n° 32/2022

Objet du préavis

**Mise en zone réservée selon l'art. 46 LATC du secteur
« rue de Montriant – avenue de la Riollaz », adoption et proposition de
levée de l'opposition**

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal,

1. Préambule

Dans le but de préserver d'une part le secteur « rue de Montriant – avenue de la Riollaz » (voir figure 1 ci-dessous) et, d'autre part, d'éviter le dépôt de demandes de permis de construire diminuant la marge de manœuvre communale dans l'élaboration du Plan d'Affectation Communal (PACom) actuellement à l'étude, la Municipalité a pris la décision, dans sa séance du 16 février 2022, d'instaurer une zone réservée sur le secteur précité, comme le prévoit l'art. 46 de la Loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après : LATC).

En effet, comme le prévoit la LATC à son article 46 al. 1, « *Les communes ou le département peuvent établir des zones réservées selon l'article 27 LAT. Ces zones interdisent ou limitent la constructibilité de terrains pendant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum.* ».

En substance, le projet de zone réservée prévoit que :

- toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC ;
- les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants, pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces de plancher des constructions. Des petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique ou éléments techniques.



Figure 1 : Périmètre de la zone réservée « rue de Montriant – avenue de la Riollaz »

2. Objet du préavis

Le projet de zone réservée, soumis à l'enquête publique du 18 mai au 16 juin 2022, a soulevé une opposition et deux remarques.

Une séance de conciliation, conformément à l'article 40 LATC, s'est déroulée le 26 octobre 2022 avec Madame Béatrice Desponds, représentante de la Communauté héréditaire Desponds ayant formé opposition au projet.

Etaient présents lors de ces séances, pour la Municipalité de Payerne :

- Madame Monique Picinali, Municipale ;
- Monsieur Vincent Python, Chef de service en charge de la Police des constructions.

A l'issue de cette audience, Madame Desponds a déclaré maintenir son opposition.

Madame Sandra Perrin, qui a soulevé une remarque au projet, a également été rencontrée par les représentants de la Municipalité, afin de lui expliquer les raisons qui ont conduit la Municipalité à mettre en zone réservée ce secteur.

La remarque formulée par Madame Sylviane Armand a été prise en compte et transmise au mandataire qui élabore le projet de Plan d'Affectation Communal. Madame Armand en a été informée et demeure satisfaite des renseignements qui lui ont été transmis.

Conformément aux dispositions de l'article 42 LATC, le présent préavis a pour but de soumettre au Conseil communal la zone réservée du secteur « rue de Montriant – avenue de la Riollaz » pour d'une part l'adoption du projet et, d'autre part, pour qu'il statue sur le projet de réponse à l'opposition.

3. Zone réservée du secteur « rue de Montriant – avenue de la Riollaz »

Le dossier soumis à l'enquête publique était constitué du règlement et du plan de la zone réservée, accompagné d'un rapport explicatif selon l'article 47 OAT.

Ces documents sont joints en annexe du présent préavis.

Le rapport explicatif 47 OAT présente :

- les éléments principaux du projet ;
- la recevabilité du projet ;
- la justification du projet.

L'instauration de la zone réservée est justifiée par l'objectif d'éviter que des demandes de permis de construire rendent la mise en place de mesures qualitatives d'aménagement impossible ou plus difficile dans le cadre de l'élaboration du Plan d'Affectation Communal actuellement à l'étude.

Conformément à l'article 46 al.1 LATC, la zone réservée a une durée maximale de 5 ans pouvant être prolongée de 3 ans au maximum lorsque la sauvegarde des buts et des principes régissant l'aménagement du territoire l'exige. Cette durée peut être réduite par l'entrée en vigueur d'un plan d'affectation répondant aux dispositions légales.

Il s'agit donc d'une mesure provisoire.

La mise en application de la zone réservée entrera en vigueur dès l'approbation par la Cheffe du Département des institutions, du territoire et du sport, après son adoption par le Conseil communal.

4. Opposition et remarques reçues

4.1. Opposition de la Communauté héréditaire Desponds, parcelle RF n° 927, et proposition de réponses

L'opposition est justifiée par des raisons familiales qui contraindraient la Communauté héréditaire, à court terme, de procéder à la vente du bâtiment. Ceci nécessitera, vu la vétusté du bâtiment, une rénovation, des modifications externes, voire même sa reconstruction.

Les restrictions imposées par la zone réservée sur sa parcelle vont inmanquablement diminuer la valeur du bien immobilier et du terrain au moment où la Communauté héréditaire sera contrainte de vendre.

Détermination de la Municipalité

La Municipalité rappelle que :

- le règlement de la zone réservée prévoit que les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants, pour autant qu'elles n'augmentent pas les surfaces de plancher des constructions et que des petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques ;
- une démolition – reconstruction n'est par contre pas possible pendant la durée de la zone réservée.

Par ailleurs, la jurisprudence a confirmé de manière constante, qu'au vu du caractère provisoire de la mesure, aucune indemnisation pour expropriation matérielle (diminution de la valeur consécutive à une limitation des potentiels constructifs d'une parcelle) ne doit être versée.

Dès lors, la Municipalité considère que la zone réservée est une mesure proportionnée pour garantir l'intérêt public d'assurer une affectation appropriée du secteur. Elle n'empêcherait pas tous travaux d'entretien ou de rénovation. L'opposition doit ainsi être levée.

Pour être transparent, la Municipalité présente également les remarques qui ont été soulevées.

4.2. Remarques de Mesdames Sandra Perrin, copropriétaire de la parcelle RF n° 928, et Sylviane Armand, propriétaire de la parcelle RF n° 723

4.2.1. Madame Sandra Perrin, copropriétaire de la parcelle RF n° 928

Madame Sandra Perrin ne s'oppose pas sur le fond à la mise en zone réservée de ce secteur, mais demeure préoccupée sur le futur Plan d'Affectation Communal en cours d'élaboration. Elle ne voudrait pas qu'à futur, sa parcelle devienne inconstructible ou que les possibilités de développement deviennent limitées ou trop restrictives.

Détermination de la Municipalité

La zone réservée est une mesure provisoire qui ne préjuge pas du résultat des travaux d'élaboration du Plan d'Affectation Communal.

Dans la mesure où le futur Plan d'Affectation Communal s'avèrerait inacceptable pour l'intervenante, elle pourra intervenir lors de sa mise à l'enquête publique.

L'intervention a toutefois été transmise au mandataire qui élabore le Plan d'Affectation Communal sans préjuger de sa prise en compte dans le cadre des arbitrages qui devront inévitablement être réalisés par la Municipalité.

4.2.2. Madame Sylviane Armand, propriétaire de la parcelle RF n° 723

Madame Sylviane Armand a formulé différentes remarques visant à prendre en compte la préservation du patrimoine et de la qualité de la vie dans le cadre du futur Plan d'Affectation Communal.

Détermination de la Municipalité

L'intervention formulée par l'intervenante présentent un intérêt qui justifie sa transmission au mandataire qui élabore le projet de Plan d'Affectation Communal, sans préjuger de sa prise en compte dans le cadre des arbitrages qui devront inévitablement être réalisés par la Municipalité.

5. Suite de la procédure

Une fois la décision de levée de la seule opposition adoptée par le Conseil communal, c'est la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) qui la notifiera à l'opposante, avec un droit de recours à la Cour de droit administratif et public (CDAP) de 30 jours.

Si aucun recours n'est déposé, le plan et son règlement devront ensuite être approuvés et signés par la Cheffe du Département des Institutions, du Territoire et du Sport. Ce n'est qu'une fois cette ultime étape réalisée que la zone réservée du secteur « rue de Montriant – avenue de la Riollaz » et son règlement entreront en vigueur.

6. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

- vu** le préavis n° 32/2022 de la Municipalité du 14 décembre 2022 ;
- ouï** le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

- Article 1** : d'adopter la zone réservée « rue de Montriant – avenue de la Riollaz » et son règlement ;
- Article 2** : de lever l'opposition formée par la Communauté héréditaire Desponds et de la transmettre à la Direction Générale du Territoire et du Logement pour la suite de la procédure avec un délai de recours de 30 jours ;
- Article 3** : de donner tout pouvoir à la Municipalité pour la réalisation des opérations liées à la mise en application de la zone réservée et de son règlement ;
- Article 4** : de prendre note que les frais liés à cette procédure sont financés par le compte de fonctionnement.

Veillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 14 décembre 2022.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le 1^{er} Vice-Président :

La Secrétaire :

(LS)

N. Schmid

C. Thöny

- Annexes** : Plan de la zone réservée au 1 : 2'000
Rapport explicatif selon le rapport 47 OAT
Règlement de la zone réservée
Copie de l'opposition et des deux remarques

- Municipale déléguée** : Monique Picinali



Commune de Payerne

Zone réservée (art. 46 LATC) rue Montriant - avenue de la Riollaz



Périmètre de la zone réservée

Approuvé par la Municipalité de Payerne dans sa séance du

Le Syndic: Le Secrétaire:

Soumis à l'enquête publique du au

Le Syndic: Le Secrétaire:

Adopté par le Conseil communal de Payerne dans sa séance du

Le Président: La Secrétaire:

Approuvé par le Département compétent,

Lausanne, le La Cheffe de Département:

Entrée en vigueur le

Echelle 1 : 2000



Plan établi sur la base des données cadastrales du 11 février 2022
Certifié conforme selon l'art. 15 RLAT
par le bureau NPPR ingénieurs et géomètres SA
Payerne, le
Signature



Commune de Payerne

Rapport explicatif selon article 47 OAT

Zone réservée selon l'art. 46 LATC

Secteur de la rue Montriant - avenue de la Riollaz

Payerne, mars 2022

Table des matières

1. Présentation du dossier	3
Contexte et objectif.....	3
Périmètre du projet.....	3
Dispositions du projet	3
Planifications de rang supérieur	3
Planifications communales en vigueur.....	4
Bordereau des pièces.....	4
2. Recevabilité	4
Acteurs du projet de zone réservée	4
Information, concertation participation	4
3. Justification du projet	4
Nécessité de colloquer en zone réservée	4

1. Présentation du dossier

Contexte et objectif

L'évolution de la législation concernant l'aménagement du territoire et le statut de centre cantonal conféré au centre de la commune de Payerne par le plan directeur cantonal induisent une meilleure prise en compte des conditions de constructions dans les zones à bâtir.

La commune de Payerne a étudié un plan directeur communal qui vise à définir les principes de mise en valeur de son patrimoine construit dans un contexte de développement et de densification du centre.

Dans ce contexte, la Commune doit entreprendre des démarches afin d'établir un nouveau plan d'affectation communal.

La Municipalité a décidé d'instaurer des zones réservées sur des secteurs bien déterminés avec pour objectif d'éviter de rendre la mise en place de mesures d'aménagement qualitatives impossibles ou plus difficiles dans le cadre de la future planification.

Périmètre du projet

Le périmètre de la zone réservée du secteur de la rue Montriant – avenue de la Riollaz entre l'avenue des Invuades et le chemin des Cerisiers est défini sur le plan. Il concerne les parcelles N° 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 920, 925, 926, 927, 928 et 1136.

Dispositions du projet

La zone réservée est destinée à rendre, provisoirement, inconstructible les parcelles comprises dans le périmètre défini.

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 du Règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC), situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal.

Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants, pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces de plancher des constructions.

Conformément à l'article 46 al.1 de la Loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la zone réservée à une durée maximale de 5 ans pouvant être prolongée de 3 ans au maximum lorsque la sauvegarde des buts et des principes régissant l'aménagement du territoire l'exige. Cette durée peut être réduite par l'entrée en vigueur d'un plan d'affectation répondant aux dispositions légales.

Il est précisé que les permis de construire délivrés avant l'entrée en vigueur de la zone réservée ne sont pas concernés par cette dernière et conservent leurs validités sous réserve des dispositions de l'art. 118 LATC. La prolongation de la validité du permis de construire prévue à l'art. 118 al. 2 LATC n'est cependant pas garantie dans la zone réservée.

Planifications de rang supérieur

Le projet vise à permettre une mise en adéquation des potentiels des zones à bâtir avec les impératifs d'une densification vers l'intérieur et une préservation du patrimoine et de la qualité de la vie pour la population.

Le périmètre de la zone réservée est concerné par l'Inventaire des sites construits d'importance nationale (ISOS) qui devra être pris en compte dans le futur plan d'affectation communal.

Planifications communales en vigueur

Le secteur est actuellement régi par le Plan général d'affectation communal approuvé le 1^{er} septembre 1982 et son règlement approuvé le 13 mars 1996.

Un Plan directeur communal est en cours de finalisation.

L'étude du Plan d'affectation communal est en cours.

Bordereau des pièces

Le dossier de zone réservée est composé du plan de la zone réservée au 1 :2'000 et de son règlement ainsi que du rapport explicatif selon l'article 47 OAT.

Le rapport explicatif selon l'article 47 OAT est mis à disposition pendant l'enquête publique mais ne fait pas l'objet de l'enquête elle-même et ne peut pas faire l'objet d'intervention durant celle-ci.

2. Recevabilité

Acteurs du projet de zone réservée

La municipalité de Payerne est l'initiatrice de la démarche d'instauration de la zone réservée, objet de ce dossier. Cette décision a été prise après concertation avec la Direction générale du territoire et du logement (DGTL).

Le dossier a été établi par un bureau répondant aux conditions de l'art. 5a LATC et le plan a été authentifié par un bureau d'ingénieurs et géomètres brevetés.

Information, concertation participation

La DGTL a été informée par la municipalité quant à son intention d'instaurer une zone réservée le 11 février 2022.

Un examen préliminaire valant examen préalable a été réalisé le XXX

Le présent dossier a fait l'objet d'une publication officielle dans la Feuille d'avis officielle (FAO) ainsi que dans le journal « La Broye » en date du XXX. Pendant la durée de l'enquête, il est déposé au greffe de l'administration communale de Payerne.

3. Justification du projet

Nécessité de colloquer en zone réservée

Le statut de Centre d'importance cantonal conféré par le Plan directeur cantonal et les pesées des différents intérêts permettant de garantir la qualité de vie des habitants, l'attractivité de la commune et la conservation adéquate du patrimoine culturel imposent la réalisation d'un nouveau plan d'affectation communal.

Selon les informations de la commune, des projets pourraient être déposés durant la période d'élaboration de ce Plan d'affectation communal.

L'instauration de la présente zone réservée est ainsi justifiée par l'objectif d'éviter de rendre la mise en place de mesures qualitatives d'aménagement impossible ou plus difficile dans le cadre de la future planification.



Commune de Payerne

Zone réservée selon l'art 46 LATC Secteur de la rue Montriant – avenue de la Riollaz

Contenu du dossier

Règlement de la zone réservée

Plan de la zone réservée au 1 : 2'000

Rapport explicatif selon le rapport 47 OAT



Commune de Payerne

Zone réservée selon l'art 46 LATC Secteur de la rue Montriant – avenue de la Riollaz

Adopté par la Municipalité de Payerne dans sa séance du

Le Syndic :

La secrétaire :

Soumis à l'enquête publique du

au

Le Syndic :

La secrétaire :

Adopté par le Conseil communal

le

Le Président :

La secrétaire :

Approuvé

Par le Département cantonal compétent

Lausanne, le :

La Cheffe de département :

Entrée en vigueur le :



Commune de Payerne

Règlement de la zone réservée selon l'art 46 LATC rue Montriant – avenue de la Riollaz

1. But

¹ La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire.

² Elle est destinée à rendre provisoirement inconstructible les parcelles comprises dans la zone définie par le plan.

2. Périmètre

La zone est délimitée par le périmètre défini sur le plan.

3. Effets

¹ Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC.

² Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants, pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces de plancher des constructions. Des petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques.

4. Durée et abrogation

¹ 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.

² Pendant sa durée de validité, Elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux, qui lui sont contraires.

Desponds Béatrice
Petit-Chêne19
1003 Lausanne

COMMUNE DE PAYERNE	
31 MAI 2022	
Transmis à	Visa :
E. Bucher	
V. Pyhton	Liquidité :
H. Picinelli	

Lausanne le 26.05.22

Municipalité de Payerne
case postale 112

1530 Payerne

concerne: mise en zone réservée secteur rue de Montriand- Av. De la Riollaz

Madame, Monsieur

En tant que propriétaires de l'immeuble sis Riollaz 4 nous faisons par la présente opposition à la mise en zone réservée du secteur rue Montrand-Av. De la Riollaz.

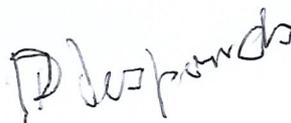
Pour des raisons familiales (départ de la résidente Mme Paula Desponds en EMS) nous sommes contraints à court terme de procéder à la vente de cette villa vétuste -. ce qui entraînera évidemment une rénovation, des modifications externes, voire même une *reconstruction* .

De toute manière, les restrictions envisagées pour obtenir un permis de construire suite à la mise en zone réservée du terrain et de la villa diminuent la valeur du bien immobilier et du terrain au moment précis ou nous nous sommes obligés de vendre.

Ce projet de mise en zone réservée nous est trop défavorable et nous y faisons opposition.

Pour la famille Desponds :

Desponds Paula



Desponds Béatrice



Steiert Denise



3

Sandra PERRIN
Route de Lucens 24
1464 Chavannes-le-Chêne

Municipalité de Payerne
Case postale 112
1530 Payerne

COMMUNE DE PAYERNE	
17 JUIN 2022	
Transmis à : E. Bucher Pl. Constr.	Visa : ↑
M. Pichali	Liquide le :

Chavannes-le-Chêne, le 15 juin 2022

V/réf. 0522/4200/4313.00/EB/lb

Mise en zone réservée du secteur rue de Montriant – Avenue de la Riollaz

Madame, Monsieur,

Suite à votre lettre du 12 mai 2022, je me suis permise d’informer mon père, il est passé à vos bureaux afin de se renseigner auprès du service compétent, quelles seront les conséquences sur notre propriété dans le futur lors du nouveau Plan d’Affectation Communal (PACom).

Selon renseignements reçus, actuellement ce nouveau Plan d’Affectation Communal n’est point élaboré pour le moment. Je vous informe que dès lors où l’indice d’utilisation actuel de construction deviendrait interdit ou susceptible de diminution par rapport à l’état actuel, je garde une réserve d’opposition.

Je me permets de vous demander encore de bien vouloir me tenir informée lorsque ce nouveau plan sera élaboré. Merci d’avance.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Sylviane Armand
La Clé-des-Champs 2
1720 Corminboeuf
079/ 214.13.68
sylviane.armand@bluewin.ch

Administration communale
A l'attention de la Municipalité
Place Général-Guisan 1
1530 Payerne

Corminboeuf, le 26 mai 2022

Remarques à la Mise à l'enquête

Mise en zone réservée du secteur rue de Montriant - Avenue de la Riollaz

Mesdames, Messieurs,

Suite à votre courrier du 12 mai 2022 et en tant que propriétaire de la parcelle 753, j'ai consulté le dossier de mise à l'enquête concernant le secteur ci-dessus.

La démarche de la commune me semble adaptée pour le but visé, même si elle limite momentanément nos droits de propriétaires.

Par ce courrier, je tiens à vous formuler quelques remarques :

- Le nouveau plan d'affectation communal devra prévoir d'assurer une préservation du patrimoine et de la qualité de vie. Le règlement de la zone du secteur devra donc prévoir des mesures afin de limiter le mitage des terrains et une densification extrême.
- Actuellement, la qualité de vie est élevée dans ce quartier. On y trouve beaucoup de verdure et le trafic est modéré par l'instauration d'une zone de bordiers autorisés. L'aspect verdure est à défendre dans le futur règlement ainsi que la favorisation du trafic réduit et de la mobilité douce.
- Certaines maisons le long de la Rue de Montriant datent du début du 20^e siècle et donnent un caractère charmant à l'ensemble bâti faisant face au centre-ville. D'ailleurs, vous mentionnez que la zone réservée est concernée par l'ISOS ce qui devra être absolument reporté dans le nouveau plan d'affectation communal.
- Le Chemin des Verdiens a aussi un caractère unique. Il s'agit d'une petite ruelle, un chemin qui distribue les jardins. Grâce à son étroitesse, seuls les riverains l'empruntent et seulement s'ils doivent absolument le faire. Cet aspect garantit un trafic très modéré et respectueux. De nombreuses personnes l'utilisent pour se déplacer à pieds, car le quartier est si proche du centre qu'on ne prend pas la voiture pour s'y rendre.

- Concernant le PACom, je relève que les propriétaires touchés par la zone de réserve, même ceux qui n'habitent pas la commune, devront être informés si la Municipalité met le dossier en consultation, organise une séance d'information et finalement met le plan à l'enquête. Ce point concernant le mode de communication me paraît très important dans la démarche actuelle et future.

En vous souhaitant bonne réception de mes remarques, je vous présente, Mesdames et Messieurs, mes salutations distinguées.

Sylviane Armand