

Préavis n° 618/19

Zone réservée de Corcelettes

Délégué municipal
M. Antonio Vialatte

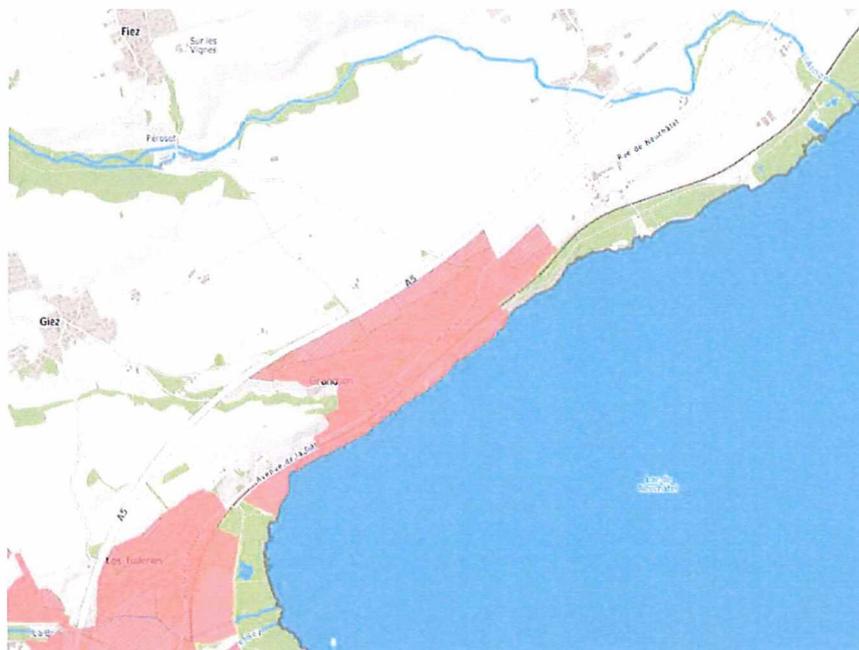
Grandson, le 3 septembre 2019

Table des matières

1. Préambule
2. Procédure
3. Détermination de la Municipalité
4. Conclusions

1. Préambule

La Municipalité a entamé la révision de son plan d'aménagement (PA) en 2013, celle-ci a été impactée par l'entrée en vigueur du plan directeur cantonal (PDCn) et la loi sur l'aménagement du territoire (LATC). Les travaux en sont au stade de la vision communale et du bilan des réserves. La capacité de densification est divisée en deux secteurs : périmètre de centre (en rouge sur le plan ci-dessous) et hors périmètre.



En périmètre de centre, la capacité est calculée sur l'ensemble de l'Agglomération yverdonnoise (Aggloy). Hors du périmètre de centre, une surcapacité d'accueil de 58 habitants est existante, celle-ci sera réduite dans le cadre de la révision du PA.

Un propriétaire, par l'intermédiaire de plusieurs mandataires, nous a transmis des avant-projets, certes conformes au règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (RCPEPC), mais créant un surdimensionnement supplémentaire inacceptable.

Dès lors la Municipalité, dans sa séance du 24 septembre 2018, a décidé de créer une mesure conservatoire au sens de l'article 46 LATC, sous la forme d'une zone réservée dans le secteur de Corcelettes. Cette mesure interdit ou limite la constructibilité de terrains pendant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum, et s'annulera avec l'entrée en vigueur du PA en cours d'étude.

2. Procédure

En janvier 2019, la Municipalité a transmis, au service du développement territorial (SDT), le dossier pour examen préliminaire. Ce service a rendu son préavis à l'examen préliminaire, valant examen préalable, en avril 2019. La mise à l'enquête publique s'est déroulée du 4 mai 2019 au 6 juin 2019. Les propriétaires concernés ont été avisés par courrier recommandé et une permanence a eu lieu le 21 mai 2019, pour répondre à leurs questions.

Une opposition a été déposée par M. Urs Baessler par l'intermédiaire de son avocat. Une séance a eu lieu le 8 août 2019 en présence de M. Antonio Vialatte, Conseiller municipal en charge de l'Urbanisme, de M. Carlos Castro, Chef de service et de Me Yves Nicole, Avocat. Cette entrevue a

permis de dissiper les doutes et l'inquiétude de l'opposant. Malgré cela, ce dernier a informé la Municipalité du maintien de son opposition par courrier du 23 août 2019.

3. Détermination de la Municipalité

L'établissement de la zone réservée a été réalisé, en parallèle à la révision du PA communal, comme mesure conservatoire afin de ne prêter aucun propriétaire et ainsi garantir le principe d'égalité de traitement. Un dézonage devra être entrepris dans la révision de la zone à bâtir, hors périmètre compact, conformément au plan directeur cantonal (PDCn) approuvé par le Conseil Fédéral le 31 janvier 2018, et à la mesure A11 relative au dimensionnement de la zone à bâtir. L'intention municipale est de permettre la conservation des constructions existantes, ainsi que la constructibilité des parcelles. Toutefois, afin de maîtriser les futures constructions, des périmètres de construction seront vraisemblablement mis en place. Ces mesures feront partie intégrante du PA mis à l'enquête publique selon les procédures habituelles.

Compte tenu de ces éléments, la Municipalité demande à son Conseil la levée de l'opposition de M. Urs Baessler.

4. Conclusions

La création d'une zone réservée à Corcelettes est une mesure conservatoire, au sens de l'article 46 LATC, pour limiter la constructibilité de terrains pendant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum. Celle-ci s'annulera avec l'entrée en vigueur du PA en cours d'étude.

LE CONSEIL COMMUNAL DE GRANDSON, sur proposition de la Municipalité, entendu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme, considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e :

- Article 1 : **d'adopter** le plan et le règlement de la zone réservée de Corcelettes selon le préavis 618/19;
- Article 2 : **de lever** l'opposition formulée par Monsieur Urs Baessler;
- Article 3 : la zone réservée de Corcelettes **entrera en vigueur** dès son approbation par la Cheffe du Département compétent, sa signature étant réservée.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
Le Syndic Le Secrétaire

François Payot Eric Beauverd



Commune de Grandson
Corcelettes
Mise en place d'une zone réservée communale
Version pour enquête publique

PLAN ET RÈGLEMENT

Approuvé par la Municipalité
dans sa séance du 29.04.19

Au nom de la Municipalité
Le Syndic  La Secrétaire 
Adopté par le Conseil communal le

Le Président

La Secrétaire

Soumis à l'enquête publique
du 04.05.19 au 02.06.19

Au nom de la Municipalité
Le Syndic  La Secrétaire 
Approuvé par le Département

compétent le

La Cheffe de département

LEGENDE

Zone

 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

¹ Nouvelle construction

Toute nouvelle construction à l'intérieur de la zone réservée permettant la création d'un ou de nouveaux logements est strictement interdite.

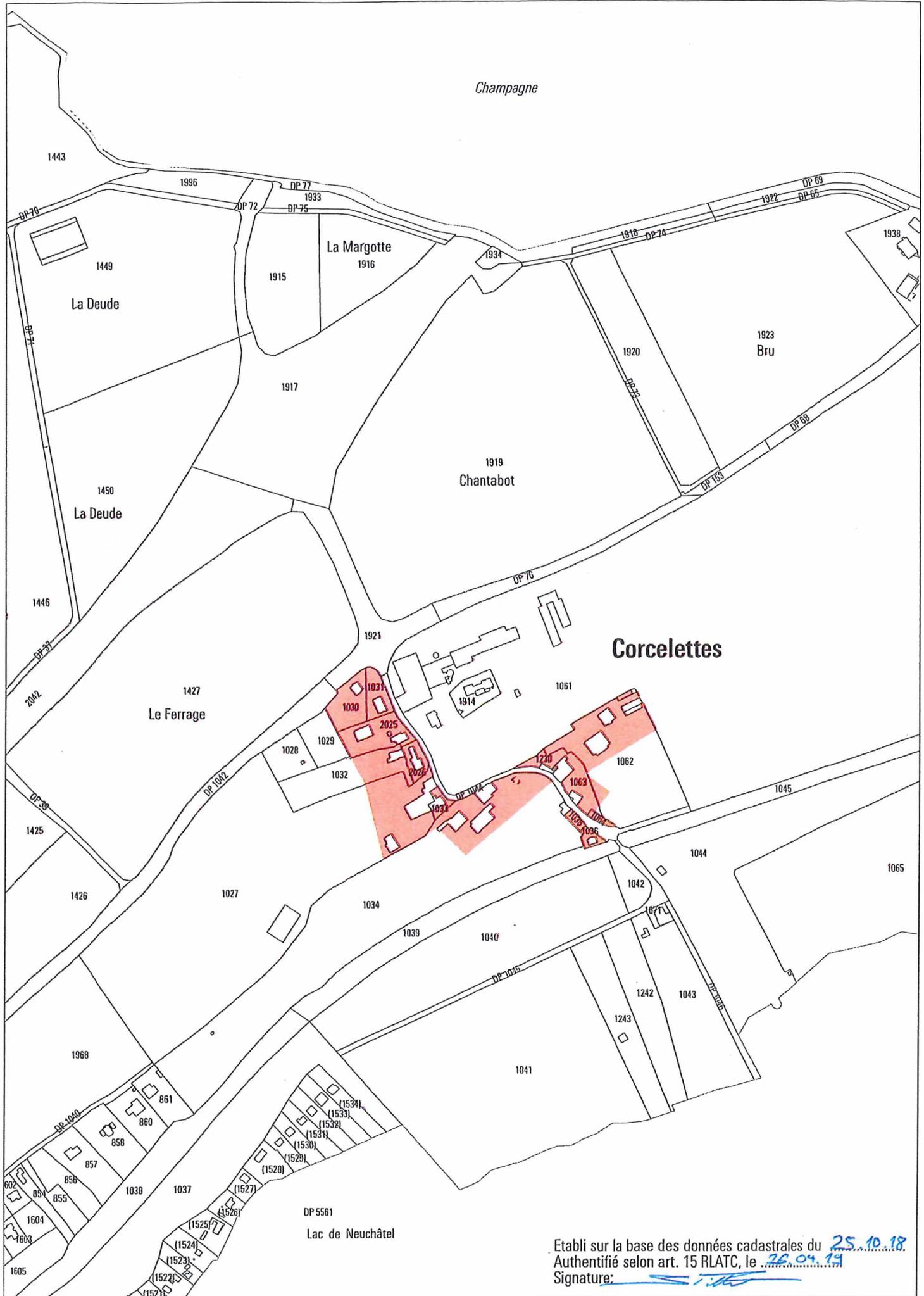
² Construction existante

Les rénovations et transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants pour autant qu'elles ne permettent pas la création d'un ou de nouveaux logements. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques, etc.

Art.3 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.

Champagne



Etabli sur la base des données cadastrales du 25.10.18
Authentifié selon art. 15 RLATC, le 26.04.19
Signature: 

LKNR & ASSOCIÉS

YVES NICOLE
Rue des Remparts 9
CH-1400 Yverdon-les-Bains
Tél. : +41 (0) 24 424 04 17
Fax : +41 (0) 24 426 16 48
yves.nicole@lknr.ch
CCP n° 10-27512-3
TVA n° 295 386

Secrétariat fermé le
mercredi après-midi

FILIPPO RYTER
AVOCAT
LICENCIÉ EN DROIT AVEC THÈSE
SPECIALISTE FSA EN DROIT DU TRAVAIL
MEMBRE FSA ET OAV

YVES NICOLE
DOCTEUR EN DROIT, AVOCAT
CHARGÉ DE COURS À L'EPFZ
SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER
MEMBRE FSA ET OAV

DOMINIQUE-ANNE KIRCHHOFER
LICENCIÉE EN DROIT
AVOCATE
SPECIALISTE FSA DROIT DE LA FAMILLE
MEMBRE FSA ET OAV

MANUELA RYTER GODEL
LICENCIÉE ES LETTRES
LICENCIÉE EN DROIT
DIPLOMÉE POSTGRADUÉE (LLM)
EN DROIT EUROPÉEN ET
EN DROIT INTERNATIONAL ÉCONOMIQUE
AVOCATE
MEMBRE FSA ET OAV

GERMAIN QUACH
AVOCAT
MASTER OF LAW
MEMBRE FSA ET OAV

Traité par: JDU

Date: 26 08 19	classement doc. original
N°: 12,01.05	5016
AR le: _____	par: _____
DISTRIBUTION	
Pour traitement	Pour information
CA	Avi Jti
Délai	
Délai	
Délai	

Courrier municipal
 Saisi OJ dur: _____
 Retourner à: _____

CB-2018

MUNICIPALITE DE LA
COMMUNE de et à
Rue Basse 57
Case postale 23
1422 Grandson

Yverdon-les-Bains, le 23 août 2019
N/jh/00453

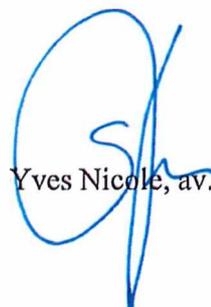
Opposition de M. Urs Baessler au plan d'affectation règlement de la zone réservée selon l'art. 46 LATC – Parcelle no 2025 du RF de Grandson

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

La présente fait suite à votre courrier du 12 août 2019.

J'ai pu m'entretenir avec mon mandant de cette affaire et M. Baessler, qui a pris acte des explications données, demande qu'il soit statué sur son opposition. Il maintient donc celle-ci.

Veillez agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, l'assurance de ma considération distinguée.



Yves Nicole, av.

LKNR & Associés
Maître Yves Nicole
Rue des Remparts 9
1400 Yverdon-les-Bains

N/Réf. : AVI-CCA/jli
12.04.05 / C13-2018
2019-08-12_Lt_LKNRZoneReserveeCorcelettes_jli.docx

V/Réf. : Carlos Castro
☎ 024 447 41 13
✉ carlos.castro@grandson.ch

Grandson, le 12 août 2019

**Votre opposition au plan d'affectation et règlement de la zone réservée
Parcelle 2025 sise à Corcelettes, propriété de M. Urs Baessler**

Cher Maître,

Pour donner suite à la rencontre du 8 ct en présence de Messieurs Vialatte et Castro, respectivement conseiller municipal et chef du service de l'Urbanisme et des Domaines, nous vous confirmons par ces lignes la teneur de nos discussions s'agissant du passage de la parcelle citée sous rubrique en zone réservée jusqu'à l'adoption du futur Plan d'aménagement (PA).

La révision du PA est en cours et sa mise à l'enquête publique devrait intervenir dans le courant de l'année 2020. L'intention municipale est de garantir les constructions existantes et le dézonage n'est pas prévu. Toutefois, des périmètres des constructions seront vraisemblablement mis en place.

Lors de la séance précitée, vous avez considéré que les motifs énoncés ci-dessus étaient suffisants pour retirer votre opposition du 28.05.2019. Nous demeurons donc dans l'attente d'une correspondance formelle par courrier postal.

Dans cette expectative et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous souhaiteriez obtenir, nous vous adressons, cher Maître, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire adjointe

François Payot

Jocelyne Dupont



Etude des avocats

LKNR & ASSOCIÉS

Traité par: API

Date: 29.05.2019			
N°: 12.04.01		classement dnc. original	
		BT	
AR le:		par:	
DISTRIBUTION			
Pour traitement		Pour information	
CCA	Déla	AVI	FMI
	Déla		
	Déla		
PAR PLI RECOMMANDÉ			
MUNICIPALITÉ DE			
GRANDSON			
<input type="checkbox"/> Saisi OJ du: _____			
<input type="checkbox"/> Retourner à: _____			

YVES NICOLE
Rue des Remparts 9
CH-1400 Yverdon-les-Bains

Tél. : +41 (0) 24 424 04 17
Fax : +41 (0) 24 426 16 48
yves.nicole@lknr.ch

CCP n° 17--27512-3
TVA n° 295 386

PAR PLI RECOMMANDÉ
MUNICIPALITÉ DE
GRANDSON
Hôtel de Ville
Rue Basse 57
1422 GRANDSON

FILIPPO RYTER
AVOCAT
LICENCIÉ EN DROIT AVEC THÈSE
SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DU TRAVAIL
MEMBRE FSA ET OAV

Yverdon-les-Bains, le 28 mai 2019

N/

YVES NICOLE
DOCTEUR EN DROIT, AVOCAT
CHARGÉ DE COURS À L'EPFZ
SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER
MEMBRE FSA ET OAV

**Opposition au plan d'affectation et règlement de la zone réservée
selon l'art. 46 LATC – parcelle n° 2025 du Registre foncier de
Grandson**

DOMINIQUE-ANNE KIRCHHOFER
LICENCIÉE EN DROIT
AVOCATE
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE LA FAMILLE
MEMBRE FSA ET OAV

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

MANUELA RYTER GODEL
LICENCIÉE ES LETTRES
LICENCIÉE EN DROIT
AVOCATE
MEMBRE FSA ET OAV

Agissant au nom de M. Urs Baessler, je déclare former

ALEXA LANDERT
AVOCATE
MASTER OF LAW
MÉDIATRICE FSA
MEMBRE FSA ET OAV

opposition

à l'encontre du projet de zone réservée soumise à l'enquête publique
jusqu'au 2 juin 2019.

CELINE DESSCAN
AVOCATE COLLABORATRICE
MASTER OF LAW

1.- Mon mandant est propriétaire de la parcelle n° 2025 du RF de
Grandson, qu'il a acquise il y a moins de dix ans et qui fait partie du
périmètre de la zone réservée projetée.

GERMAIN QUACH
AVOCAT-STAGIAIRE

Trois bâtiments sont d'ores et déjà érigés sur cette parcelle de 2'287
m². Des tiers étaient au demeurant sur le point, très récemment,
d'acquérir la parcelle en cause pour créer des logements dans les
volumes existants et avaient développé un avant-projet en ce sens.

1.- a) La zone réservée projetée constitue **clairement une grave
atteinte à la garantie de la propriété** (art. 26 Cst.), puisqu'elle est
susceptible de bloquer pendant huit ans tout développement de la
parcelle en cause et qu'elle semble en outre constituer le prélude à un
déclassement de ce fonds.

b) Selon la jurisprudence (cf. not. CCST.2014.0001 du 3 juillet 2014 et, récemment, AC.2018.0361 du 15 avril 2019), 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. Le principe de l'égalité de traitement (art. 8 Cst.) doit bien entendu aussi être respecté.

3.- a) Le respect du principe de la proportionnalité implique que, à terme, soit dans le cadre de la future révision du plan d'affectation, le déclassement de la parcelle paraisse probable ou raisonnable. Si un tel déclassement ne paraît pas crédible, il serait clairement contraire au principe de la proportionnalité de bloquer le développement de la parcelle en cause durant plusieurs années.

b) En l'espèce, la parcelle n° 2025 est équipée et partiellement bâtie.

Or, conformément à la jurisprudence fédérale (ATF 1C_898/2013), il convient, dans la mesure du possible, d'éviter qu'un bâtiment existant et conforme à l'affectation de la zone se retrouve, à l'entrée en vigueur d'un nouveau plan d'affectation, non conforme aux règles de la (nouvelle) zone.

On se trouverait dans une telle hypothèse si, dans le cadre de la révision du Plan d'affectation communal, la parcelle n° 2025 venait à être déclassée. Au regard de la jurisprudence précitée, le déclassement de la parcelle en cause doit être évité.

4.- Mon mandant tient d'ores et déjà à relever que, si la parcelle en cause venait à être colloquée en zone non constructible à l'issue du processus de révision du PGA, on se trouverait, au regard de la valeur du terrain à bâtir d'une part et de celle de la zone agricole ou de la zone de verdure d'autre part, si un tel déclassement de la parcelle en cause devait être au final instauré, dans une situation d'expropriation matérielle donnant lieu à indemnisation.

Mon mandant réserve d'ores et déjà expressément ses droits à ce sujet.

5.- Tous autres moyens de fait et de droit sont réservés.

Veillez agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, l'assurance de ma considération distinguée.

Yves Nicole, av.

