

VD_OMNI AC.2017.0388 vom 25. April 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-04-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0388

FR: VD_OMNI AC.2017.0388 du 25 avril 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0388 del 25 aprile 2018

Regeste

A. _____/Municipalité de Giez, Département du territoire et de l'environnement (DTE) |
Recours dirigé contre l'adoption d'une zone réservée cantonale limitée à une seule parcelle, complétant une zone réservée communale déjà approuvée. L'éventuel déclassement des parcelles couvertes par la zone réservée communale conduirait certes à réduire de manière significative le taux de croissance de la commune mais pourrait difficilement, vu l'ampleur du surdimensionnement, ramener le potentiel d'accueil au taux admissible de 15,75%. Le DTE pouvait ainsi légitimement considérer que la commune devait prendre en considération la possibilité de déclasser d'autres parcelles, singulièrement, au vu des circonstances, la parcelle litigieuse. Enfin, c'est à tort que la recourante prétend que le DTE, respectivement le SDT, aurait agi de manière contradictoire en approuvant la zone réservée communale, pour ensuite imposer une zone réservée cantonale supplémentaire.

Erwägungen

E. 1

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.

E. 2

Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

E. 3

La recourante fait valoir que la mesure de planification contestée viole les principes de la proportionnalité (art. 36 al. 3 Cst.) et de la bonne foi (art. 9 Cst.). a) En substance, la recourante affirme d'abord que la zone réservée cantonale ne serait pas nécessaire à préserver l'intérêt public au redimensionnement de la zone à bâtir de la commune, dès lors que celle-ci aurait déjà mis à l'enquête sa propre zone réservée communale, visant à satisfaire aux exigences tant de la nouvelle LAT que de la quatrième adaptation du PDCn, et qu'elle aurait déjà manifesté clairement son intention de réviser sa planification générale. De surcroît, si la parcelle 522 jouxait la zone agricole à l'est, elle serait entourée, au sud, au nord et à l'ouest de parcelles déjà largement bâties. La recourante rappelle encore que la zone réservée communale concernerait presque exclusivement d'autres parcelles constructibles dont elle serait propriétaire, mais qu'elle "épargnerait" sa parcelle 522. Du point de vue de la proportionnalité, il serait dès lors inadmissible que le DTE vienne en quelque sorte "en rajouter", en bloquant une parcelle supplémentaire, en plus de ses autres parcelles dont le développement serait déjà stoppé par la zone réservée communale. La recourante déplore ensuite un défaut de coordination entre la zone réservée communale et la

zone réservée cantonale. Sous cet angle, elle affirme que la décision entreprise serait contraire au principe de la bonne foi. En approuvant la zone réservée communale, le DTE aurait en effet considéré que son étendue était suffisante, de sorte qu'il serait malvenu de prétendre maintenant qu'elle serait trop exigüe. b) Comme le rappelle l'arrêt AC.2013.0047 du 7 février 2014 (consid. 1d), en matière de plans d'affectation cantonaux, le pouvoir d'examen du Tribunal cantonal est limité à la légalité, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (v. é.g. l'art. 98 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36], par opposition à l'art. 76 LPA-VD); dans ce cadre, le Tribunal doit examiner si l'autorité de planification a pesé correctement les intérêts en présence et respecté les principes généraux de la planification (cf. art. 2 et 3 OAT). Le rôle du Tribunal ne se confond pas avec celui du DTE, qui doit disposer dans l'accomplissement de sa tâche d'une liberté d'appréciation (cf. art. 2 al. 3 LAT). c) Selon les directives établies par le SDT (Redimensionnement des zones à bâtir - Définir des zones réservées, janvier 2016; Comment établir une zone réservée communale, juillet 2017), le périmètre d'une zone réservée doit être cohérent et défini selon des critères objectifs. Il peut être établi de deux manières, à savoir soit par un périmètre ciblé de la zone réservée sur un secteur d'urbanisation défini ou une/des portion/s du territoire communal, auquel cas le choix des parcelles incluses dans la zone réservée doit être justifié, soit par un périmètre global de la zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir du territoire communal indépendamment du statut du bâti. d) aa) Conformément à ce qui précède (consid. 2b), pour les villages et quartiers hors centre tels que Giez, le taux de croissance admissible à l'horizon 2036 est fixé à 15,75% de la population de la commune au 31 décembre 2015. A cette date, Giez comptait 389 habitants (cf. SDT, population résidante permanente des communes au 31 décembre 2015). La croissance "autorisée" est ainsi de 61 personnes, soit au total 450 habitants. Selon le rapport 47 OAT (p. 5 in fine) relatif à la zone réservée communale, établi en juillet 2016, la commune serait en mesure d'atteindre une population de 670 habitants. Sa capacité excèderait ainsi de 220 habitants (670-450) la mesure admissible. Dans la présente cause, le SDT a produit le 15 février 2018 des extraits du guichet cartographique "simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir", proposant un nouveau bilan de la situation de Giez au regard de l'état actuel des parcelles ainsi que des nouvelles modalités de calcul. A suivre ce bilan, la commune aurait une surcapacité d'accueil brute (avant traitement communal) de 275 habitants, sa population pouvant ainsi atteindre 725 habitants. Quoi qu'il en soit, même en tenant compte de la capacité plus modeste retenue par le rapport 47 OAT de juillet 2016, la croissance serait encore de 72% ($[670 : 389 \times 100] - 100$), correspondant à plus de quatre fois le taux maximum de 15,75%. Il n'est ainsi pas contestable que la commune est massivement surdimensionnée, de sorte qu'elle devra procéder à une réduction sensible de sa zone à bâtir. Le bilan des réserves approuvé par la municipalité en mars 2015 retient un potentiel d'accueil de 234 nouveaux habitants, dont 34 habitants sur des terrains entièrement bâtis (par densification) et 200 habitants sur 14 parcelles libres ou partiellement bâties. Le bilan comporte un tableau énumérant ces 14 parcelles (dans leur état à cette époque), leur surface et la surface de plancher réalisable (au total 9988 m² avec le taux de saturation de 80% alors admis). Il convient de classer ces 14 biens-fonds par ordre décroissant de leur potentiel d'accueil (calculé en attribuant un habitant par 50 m² de surface de plancher déterminante), ainsi qu'il suit:

N° de parcelle	Surface (m ²)	Surface brute de plancher réalisable (m ²)	avec taux de saturation	Potentiel d'accueil (habitants)	avec taux de saturation
424	11254	3061	61	66	5512
1097	22	522	4344	1095	22
364	4277	949	19	313	4545
722	14	399	2261	570	11
41	4794	556	11	318	2647
407					

E. 8

54 1483 374 7 351 1977 329 7 28 1477 260 5 129 3344 228 5 542 723 182 4 547 632 159 3
Total 49270 9988 200 bb) La zone réservée communale confirmée par arrêt AC.2017.0078 du 28 février 2018 inclut les parcelles 424, 399 et 542 de la recourante, représentant une surface d'un seul tenant, ainsi que le bien-fonds 66 (et la parcelle 552 détachée). A lire le tableau précité, leur potentiel d'accueil atteindrait 98 habitants (61+ 22 + 11 + 4), soit approximativement 119 habitants sans le taux de saturation de 80%. Ainsi, leur éventuel déclassement conduirait certes à réduire de manière significative le taux de croissance de la commune mais pourrait difficilement, vu l'ampleur du surdimensionnement, ramener le potentiel d'accueil au taux admissible de 15,75%. Dans ces conditions, le DTE pouvait légitimement considérer que la commune de Giez devait prendre en considération la possibilité de déclasser d'autres parcelles, singulièrement la parcelle 522 mentionnée dans le bilan des réserves, compte tenu notamment de son potentiel d'accueil élevé (de 22 personnes selon le tableau précité, respectivement d'environ 27 personnes en renonçant au taux de saturation de 80%), de sa situation en bordure de la zone agricole et de l'absence de toute construction sur sa surface. L'entrée en vigueur de la zone réservée communale n'y change rien, dès lors que le surdimensionnement massif de la commune impose de toute façon de prendre en considération l'ensemble des territoires soumis aux deux zones réservées. Ainsi qu'il a déjà été retenu dans la procédure connexe AC.2017.0078 consid. 3d/bb, 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 arrêt du Tribunal cantonal fribourgeois 602 2015 65 du 23 novembre 2015 consid. 3). Par conséquent, l'autorité intimée était fondée, au regard du principe de la proportionnalité, à sécuriser l'éventualité d'un déclassement de la parcelle 522 en instaurant sur sa surface une zone réservée cantonale. Pour le surplus, c'est à tort que la recourante prétend que le DTE, respectivement le SDT, aurait agi de manière contradictoire en approuvant la zone réservée communale, pour ensuite imposer une zone réservée cantonale supplémentaire. En effet, le SDT a expressément averti la municipalité, lors de l'examen préalable, qu'il s'opposerait à un permis de construire sur la parcelle 522. Par ailleurs, on ne saurait reprocher à l'autorité intimée de ne pas avoir d'emblée refusé son approbation à la zone réservée communale en raison de l'insuffisance de celle-ci: une telle décision aurait en effet conduit à retarder encore l'entrée en vigueur de la zone réservée et à contraindre le SDT soit à multiplier les oppositions aux demandes de permis de construire déposées, soit à instaurer d'emblée une large zone réservée cantonale (voir aussi l'arrêt connexe AC.2017.0078 consid. 4d/cc selon lequel c'est à juste titre que l'autorité cantonale n'a pas imposé l'extension de la zone réservée communale à l'entier de la zone constructible). Enfin, il sied de rappeler que si les parcelles de la recourante devaient effectivement être dézonées dans le cadre de la révision du PGA, la recourante pourra faire valoir ses griefs au cours de la procédure menée à cette occasion. Il convient par conséquent de confirmer la décision attaquée. 4. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté, aux frais de la recourante qui succombe. Les autorités intimées et concernées n'étant pas assistées, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.