

# **VD\_OMNI AC.2018.0009 vom 23. November 2018**

VD Tribunal cantonal, 2018-11-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2018.0009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0009)

FR: VD\_OMNI AC.2018.0009 du 23 novembre 2018

IT: VD\_OMNI AC.2018.0009 del 23 novembre 2018

## **Regeste**

A. \_\_\_\_\_ /Département du territoire et de l'environnement (DTE), Conseil communal de Founex | Recours du propriétaire de trois parcelles, dont deux parcelles riveraines du lac Léman, contre une zone réservée couvrant toutes les zones à bâtir d'habitation et mixtes de la commune. Le surdimensionnement de la zone à bâtir est démontré (consid. 1). Rappel des conditions posées par la jurisprudence pour l'adoption d'une zone réservée. Les exigences relatives à l'intention de modifier la planification, à la délimitation exacte des territoires concernés et à la proportionnalité sont remplies. Sous l'angle de la proportionnalité, on relève que la réglementation relative aux parcelles riveraines pourrait être modifiée dans le cadre du nouveau PGA, notamment pour des motifs de protection de la nature et du paysage. Le fait que le recourant s'engage à ne pas effectuer sur ses parcelles déjà bâties de travaux augmentant le nombre de logements ne remet pas en cause leur appartenance à la zone réservée. Le choix consistant à inclure toutes les parcelles en zone à bâtir dans la zone réservée n'est pas insolite. La délimitation de ce qu'il faut entendre par "territoire urbanisé" est délicate et devra être faite dans le cadre du nouveau PGA (consid. 3). Sous l'angle de la garantie de la propriété, la zone réservée se fonde sur une base légale suffisante et répond à un intérêt public prépondérant (consid. 3). Rejet du grief relatif à l'inégalité de traitement (consid. 4). Pour les motifs évoqués au consid. 2, rejet de la demande tendant à ce que le règlement de la zone réservée autorise la reconstruction de bâtiments dès lors qu'il n'y a d'augmentation du nombre de logements (consid. 5). Recours au TF rejeté par arrêt du 18.10.2019 (1C\_16/2019).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.

### **E. 2**

Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

### **E. 3**

En relation avec la garantie de la propriété, le recourant soutient que la zone réservée litigieuse ne se fonde pas sur une base légale suffisante. A cet égard, il met en cause les principes de la 4<sup>ème</sup> révision du Plan directeur cantonal (PDCn) relatifs au dimensionnement des zones à bâtir. Il conteste la distinction qui est faite par la mesure A11 du PDCn entre agglomération, centralité de niveau cantonal, centralités de niveau régional et villages/hameaux. Il fait valoir que tant la catégorisation des communes que la définition du taux de croissance "autorisé" et de la surface de zone à bâtir par habitant sont définies de manière non scientifique. Il conteste ainsi la distinction qui est faite entre la Commune de

Founex et les Communes de Coppet et de Commugny, ces deux dernières communes bénéficiant d'un taux de croissance supérieur. Il relève que ces trois communes sont contiguës et forment dans les faits une unité urbaine. Il soutient par conséquent que la mesure A11 du PDCn est arbitraire en tant qu'elle concerne la Commune de Founex et ne constitue pas une base légale suffisante pour la zone réservée litigieuse. Egalement en relation avec la garantie de la propriété, le recourant invoque l'absence d'intérêt public prépondérant. Se référant à un arrêt du Tribunal fédéral 1C\_528/2011 du 27 avril 20123, il soutient que l'instauration d'une zone réservée implique que l'intention de réviser la réglementation ait fait l'objet d'un début de concrétisation et repose sur des motifs objectifs, condition qui ne serait pas remplie en l'espèce. Il met plus particulièrement en cause l'intérêt public de la zone réservée en tant qu'elle concerne la parcelle n° 110 en invoquant le permis de construire délivré en 2011 pour la reconstruction de la villa sise sur cette parcelle. Il souligne que la démolition et la reconstruction de la villa n'aura aucune incidence sur la population communale et ne risque par conséquent pas de compromettre le redimensionnement des zones à bâtir. a) Comme exposé plus haut, la base légale de la zone réservée contestée se trouve aux art. 27 LAT et 46 LATC. Partant, le grief relatif à l'absence de base légale n'est pas fondé. b) On l'a vu, les zones à bâtir de la Commune de Founex sont surdimensionnées et la commune a dû par conséquent engager une procédure de modification de son plan général d'affectation afin que ses zones à bâtir respectent l'art. 15 LAT et le PDCn. La zone réservée répond dans ce cadre à la nécessité d'assurer la liberté de décision des organes de la planification (cf. ATF 113 Ia 362 consid. 2a/bb; TF 1C\_39/2017 du 13 novembre 2017) et poursuit par conséquent un objectif d'intérêt public. Contrairement à ce que soutient le recourant, cet objectif d'intérêt public vaut également pour les parcelles bâties qui, on l'a vu, pourraient être dézonées ou se voir imposer une diminution des droits à bâtir. Le fait qu'un permis de construire ait été délivré en 2011 pour une nouvelle construction sur la parcelle n° 110 n'y change rien. Sur ce point, on relève, d'une part, que ce permis de construire a été délivré avant l'entrée en vigueur de la modification de la LAT le 1<sup>er</sup> mai 2014 (notamment le nouvel art. 15 al. 2 LAT) et, d'autre part, que le permis de construire invoqué par le recourant est définitivement périmé.

#### **E. 4**

Le recourant invoque une violation du principe de l'égalité de traitement. Il mentionne à cet égard le fait qu'on applique le même régime à toutes les parcelles de la commune de Founex sises en zone à bâtir, quelles que soient leurs caractéristiques. Il soutient qu'il y a lieu de distinguer les situations dans lesquelles il existe un risque d'accroissement de la population des situations dans lesquelles ce risque n'existe pas (distinction entre les parcelles vierges de construction et celles construites où le propriétaire entend uniquement démolir et reconstruire une villa individuelle, sans risque d'augmenter la population). a) Comme on l'a vu ci-dessus, la réflexion qui devra être faite dans le cadre de l'élaboration du nouveau PGA ne portera pas exclusivement sur la question de savoir quelles parcelles devront être dézonées pour répondre au surdimensionnement de la commune, mais devra également porter sur d'autres d'éléments, notamment la manière de respecter au mieux les buts et principes régissant l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT), ce qui justifie d'inclure dans la zone réservée toutes les zones à bâtir d'habitation et mixte de la commune et en tous les cas les parcelles riveraines du lac Léman. Dans ces conditions, on ne saurait voir une inégalité de traitement dans le choix effectué par l'autorité communale. Il convient au surplus de rappeler que le principe d'égalité de traitement n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation. Du point de vue constitutionnel, il suffit que la

planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle ne soit pas arbitraire (cf. TF 1C\_352/2014 du 10 octobre 2014, consid. 4.1 et références). En l'occurrence, pour les raisons évoquées plus haut, on ne saurait considérer que la délimitation du périmètre de la zone réservée, avec la prise en compte de toutes les parcelles colloquées actuellement en zone à bâtir, relève de l'arbitraire. b) Vu ce qui précède, le grief relatif à l'égalité de traitement doit également être écarté.

#### **E. 5**

Le recourant demande une modification de l'art. 3 al. 1 RZR visant à ce que soient autorisées les reconstructions de bâtiments existants dès lors qu'ils n'augmentent pas le nombre de logements qu'ils abritent. On l'a vu, l'objectif de la zone réservée est de donner aux autorités de planification la marge de manoeuvre nécessaire afin de procéder à une révision en profondeur de la planification communale de nature non seulement quantitative, mais également qualitative, avec une réflexion sur l'ensemble des objectifs du PDCn et pas seulement celui relatif au dimensionnement des zones à bâtir. Cet objectif vaut notamment pour les parcelles riveraines, telles que parcelles n os 110 et 111. Partant, le fait qu'une nouvelle construction n'implique pas une augmentation des logements par rapport à la situation préexistante ne justifie pas à lui seul une exception à l'interdiction de construire qu'implique la zone réservée. Il n'y a par conséquent pas lieu de donner suite à la proposition de modification de l'art. 3 al. 1 RZR formulée par le recourant.

#### **E. 6**

Il résulte des considérants que le recours doit être rejeté et que les décisions du Département du territoire et de l'environnement du 27 novembre 2017 et du Conseil communal de Founex du 27 juin 2017 doivent être confirmées. Vu le sort du recours, les frais de la cause sont mis à la charge du recourant (art. 49 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). Ce dernier versera en outre des dépens à la Commune de Founex, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 55 LPA-VD).

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