

VD_OMNI AC.2019.0019 vom 13. Dezember 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-12-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0019

FR: VD_OMNI AC.2019.0019 du 13 décembre 2019

IT: VD_OMNI AC.2019.0019 del 13 dicembre 2019

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____/Département du territoire et de l'environnement (DTE), Conseil communal de Corbeyrier | Recours formés par des propriétaires d'une parcelle, ainsi que par le précédent propriétaire de celle-ci contre une zone réservée communale incluant toutes les parcelles de la commune colloquées en zone d'habitation et mixte. Qualité pour recourir du précédent propriétaire douteuse. Confirmation de la zone réservée dans son principe compte tenu du surdimensionnement de la zone à bâtir. La zone litigieuse est également correctement délimitée et respecte le principe de la proportionnalité. Pas non plus d'inégalité de traitement. Rejet des recours.

Erwägungen

E. 1

La qualité pour recourir de C. _____ est contestée. a) L'art. 75 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36) réserve la qualité pour former recours à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Le législateur cantonal a expressément refusé de faire dépendre la qualité pour agir d'une atteinte spéciale ou particulière, telle qu'elle est exigée pour le recours en matière de droit public (art. 89 al. 1 let. b de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 [LTF; RS 173.110]). Le Tribunal de céans a cependant relevé que cela ne signifiait pas que l'action populaire est admise, dès lors que l'art. 75 al. 1 let. a LPA-VD exige un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée (cf. également art. 89 al. 1 let. c LTF; AC.2018.0156 du 21 mars 2019; AC.2010.0046 du 17 janvier 2011 consid. 1 et les références citées). Ainsi, pour disposer de la qualité pour agir, il faut être touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés. L'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait - doit se trouver avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération; il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage, de nature économique, idéale ou matérielle. Le recours d'un particulier formé dans l'intérêt de la loi ou d'un tiers est, en revanche, irrecevable. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l' " action populaire ", lorsqu'un particulier conteste une autorisation donnée à un tiers (ATF 133 II 400 consid. 2.4.2 p. 406; 133 V 239 consid. 6.2 p. 242; 131 V 298 consid. 3 p. 300, et les arrêts cités). b) Le Tribunal fédéral a dénié la qualité pour recourir d'un propriétaire qui avait vendu sa parcelle, contre une décision de remise en état d'une construction illicite non contestée par le nouveau propriétaire (TF 1C_495/2014 du 23 février 2015). Il a notamment considéré que même si l'admission du recours pouvait conduire à alléguer que le prix de

vente avait dû être négocié à la baisse, cela ne suffirait pas encore à fonder la qualité pour recourir dans la mesure où il s'agit d'un effet indirect de l'arrêt attaqué (TF 1C_495/2014 précité consid. 1.3). c) En l'occurrence, le recourant C. _____, qui n'est plus propriétaire de la parcelle n° 144 dont il conteste l'inclusion dans la zone réservée, fait valoir un risque financier qu'il encourt si la parcelle qu'il a récemment vendue ne peut pas être construite dans un certain délai. A la lumière de cette jurisprudence, il est douteux que ce motif constitue un intérêt digne de protection au sens de l'art. 75 LPA-VD. Cette question peut toutefois souffrir de demeurer indéterminée au vu des motifs qui suivent. Quant aux recourants A. _____ et B. _____, leur qualité pour contester les décisions attaquées doit être admise.

E. 2

Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

E. 3

a) Les recourants A. _____ et B. _____ contestent la justification d'inclure leur parcelle n° 144 dans la zone réservée dès lors qu'elle est entourée pratiquement de toutes parts de parcelles d'ores et déjà bâties. Elle est en outre desservie par le chemin ***** et elle serait complètement équipée. Elle est donc incluse dans un secteur bâti. Ils considèrent que la décision est dans cette mesure arbitraire. Quant au recourant C. _____, se référant au contrat de vente conclu avec les recourants A. _____ et B. _____, il fait valoir les graves conséquences financières qu'il encourt, si la parcelle n° 144 ne peut être construite avant plusieurs années, voire pas du tout. Il relève également qu'une parcelle (n° 53) apparaît avoir été exclue de la zone réservée, de sorte qu'une exception pourrait aussi être accordée à la parcelle n° 144. L'autorité cantonale intimée rappelle notamment que la zone réservée est une mesure conservatoire qui ne préjuge pas de l'affectation future de la zone concernée. L'inclusion de la parcelle des recourants se justifie dès lors que la zone réservée correspond à l'ensemble des zones à bâtir d'habitation et mixte de la Commune. Elle précise, s'agissant de la parcelle n° 53 alléguée par le recourant C. _____, que cette parcelle est incluse dans la zone réservée. En revanche, la parcelle n° 114, qui supporte l'église du village, est colloquée en zone de verdure et de constructions d'utilité publique. Elle n'est ainsi pas incluse dans la zone réservée. Il n'y a en conséquence aucune inégalité de traitement à cet égard et une exception pour la parcelle n° 144 ne saurait se justifier. L'autorité communale intimée estime en substance que la zone réservée couvre un périmètre cohérent permettant une égalité de traitement envers tous les propriétaires. Quant à l'argument financier invoqué par le recourant C. _____, elle estime que cet intérêt privé doit céder le pas par rapport à l'intérêt public d'instaurer la zone réservée litigieuse. b) Comme on l'a vu ci-dessus, la zone réservée ne doit pas aller au-delà du territoire exactement délimité dans lesquels une adaptation du plan d'affectation se justifie. Le but poursuivi dans le cas présent est essentiellement de garantir une réduction de la zone à bâtir surdimensionnée. Dans un tel cas de figure, deux solutions sont en général envisageables, à savoir la mise en zone réservée de l'ensemble des zones à bâtir de la commune (cf. par ex. AC.2018.0001 et AC.2018.0009 du 23 novembre 2018) ou l'instauration d'une telle zone sur une portion du territoire communal, par un ou des périmètres ciblés (par ex. AC.2017.0078 et AC.2017.0424 précités). En l'occurrence, la Commune a choisi de mettre en zone réservée l'ensemble des zones à bâtir d'habitation et mixte de la commune. Dans un arrêt récent (TF 1C_511/2018 du 3 septembre 2019 consid. 5.4), le Tribunal fédéral a retenu qu'une zone réservée doit être proportionnée et ne saurait porter sur l'ensemble du territoire

communal, mais seulement sur les territoires qui entrent en considération pour une réduction de la zone à bâtir. Le Tribunal fédéral a cependant admis que lorsqu'il s'agissait de procéder à un redimensionnement concernant l'entier de la zone à bâtir susceptible d'accueillir de l'habitat, on ne saurait faire reproche à la commune d'avoir étendu la zone réservée à l'ensemble de ces zones, soit les zones d'habitation et les zones mixtes, compte tenu notamment de la présence de plusieurs zones à bâtir de faible densité disséminées. Le Tribunal fédéral a relevé qu'une telle délimitation qui s'étend aux deux zones précitées (d'habitation et mixte) ne s'étend pas à l'ensemble du territoire communal qui comprend, outre la zone inconstructible, des zones d'utilité publique et artisanales (TF 1C_16/2019 du 18 octobre 2019 consid. 3.2). Dans le cas présent, la situation paraît semblable: comme l'a relevé l'autorité cantonale intimée et comme il ressort du plan de la zone réservée, la zone litigieuse n'englobe pas les parcelles colloquées en zone de verdure et d'utilité publique, mais se limite à englober les parcelles colloquées en zone d'habitation et mixte. Il s'agit là d'une des options qui peut être prise par une commune surdimensionnée, option qu'il n'appartient pas au Tribunal de remettre en cause, quand bien même d'autres stratégies auraient été envisageables. Cette planification n'apparaît ainsi nullement arbitraire comme l'allèguent les recourants A. _____ et B. _____. Contrairement à ce qu'allègue le recourant C. _____, il ressort du plan de la zone réservée que la parcelle n° 53 est bien incluse dans cette zone. Il ne saurait ainsi se prévaloir d'une inégalité de traitement par rapport à cette parcelle. Au demeurant, la zone litigieuse ne contrevient pas à l'égalité de traitement, dès lors que l'ensemble des propriétaires de parcelles sises dans les zones d'habitation et mixte sont traités de manière identique. On rappellera au demeurant que ce principe n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation (cf. notamment AC.2018.0176 du 28 août 2019). S'agissant plus particulièrement de la parcelle n° 144, celle-ci est sise en bordure du territoire communal bâti au nord, à proximité de la zone agricole, quand bien même elle est entourée de parcelles bâties pour la plupart. Dès lors qu'elle n'est pas encore construite, son inclusion dans la zone réservée qui est destinée à garantir un redimensionnement ultérieur de la zone à bâtir, ne prête pas le flanc à la critique. Peu importe également que la parcelle soit déjà équipée (cf. notamment AC.2018.0001 précité). Enfin, il convient de confirmer l'appréciation des autorités intimées selon laquelle l'intérêt public à permettre de garantir un redimensionnement de la zone à bâtir et de permettre une révision de la planification communale est prépondérant par rapport aux intérêts économiques des recourants. Il convient à cet égard de garder à l'esprit la nature provisoire de la zone réservée qui est destinée à anticiper une mesure de planification ultérieure mais qui ne préjuge pas de l'affectation future de la zone concernée. Au vu de ce qui précède, la zone réservée litigieuse respecte les conditions des art. 27 LAT et 46 LATC et doit être confirmée.

E. 4

Il résulte des considérants qui précèdent que les recours doivent être rejetés dans la mesure de leur recevabilité et les décisions contestées confirmées. Succombant, les recourants supporteront l'émolument de justice qui sera réparti entre eux (art. 49 LPA-VD; art. 4 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative: TFJDA; BLV 173.36.5.1). L'autorité communale intimée, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat a droit à une indemnité à titre de dépens, à la charge des recourants qui succombent (art. 55 LPA-VD; art. 10 et 11 TFJDA).

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