

# VD\_OMNI AC.2023.0267 vom 16. Juli 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-07-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2023.0267](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0267)

FR: VD\_OMNI AC.2023.0267 du 16 juillet 2024

IT: VD\_OMNI AC.2023.0267 del 16 luglio 2024

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Département des institutions, du territoire et du sport (DITS), Municipalité de Leysin | Demande de permis de construire. Instauration d'une zone réservée cantonale, confirmée par la CDAP: la zone à bâtir est largement surdimensionnée et les parcelles, libres de construction et d'une surface supérieure à 2'500 m<sup>2</sup>, sont situées dans une frange non construite jouxtant la zone agricole puis l'aire forestière; il n'apparaît pas d'emblée qu'elles ne pourront pas être concernées par le redimensionnement de la zone à bâtir. Pas de violation du principe de l'égalité de traitement. Recours rejeté. Recours rejeté par arrêt TF 1C\_547/2024.

## Erwägungen

### E. 1

Le recours est dirigé contre une décision du département cantonal en charge de l'aménagement du territoire portant sur l'approbation d'un plan de zone réservée (art. 46 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11]), qui équivaut à un plan d'affectation cantonal au sens des art. 11 ss LATC. Cette décision, par laquelle il est également statué sur les oppositions, est susceptible d'un recours au Tribunal cantonal (art. 15 LATC). Ce recours est le recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile (cf. art. 95 LPA-VD) et il respecte les exigences légales de motivation (en particulier art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le propriétaire touché, qui a formé opposition, a manifestement la qualité pour recourir (art. 75 al. 1 let. a LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

### E. 2

). Elles sont situées à la périphérie de la localité de Leysin, tout au bout du quartier \*\*\*\*\*. Elles sont entourées au sud-ouest et au sud-est par des parcelles construites, mais sont voisines de plusieurs parcelles non bâties au nord-ouest. En outre et surtout, elles s'ouvrent au nord-est sur une large étendue de terrain en zone agricole qui jouxte elle-même l'aire forestière. C'est le lieu de préciser que le fait que la zone agricole voisine (parcelle n° 1053) résulte d'un déclassement effectué en lien avec un bonus LAT n'est pas déterminant. Les parcelles litigieuses n'en restent pas moins des biens-fonds non construits à la frange de la zone à bâtir. Seule la taille de la frange concernée a déjà été réduite. L'analyse n'aurait ainsi pas été différente si la parcelle n° 1053 était encore classée en zone des chalets A. Au vu des caractéristiques des parcelles litigieuses et du surdimensionnement important du territoire constructible, il n'apparaît pas d'emblée que ces parcelles ne pourront pas être concernées par le redimensionnement de la zone à bâtir. On relèvera à ce propos que la commune de Leysin procède actuellement à la révision de sa planification d'affectation: dans ce cadre, la DGTL a demandé aux autorités communales, en délimitant

le territoire urbanisé, de restituer les biens-fonds qui n'en font pas partie – parmi lesquelles les parcelles n os 4122, 4126 et 4127 – à la zone agricole. Cette exigence a été rappelée par le service cantonal dans le rapport d'examen préalable du PACom de Leysin du 14 octobre 2022: la DGTL a en effet souligné que toutes les franges non construites et non aménagées, auxquelles appartenaient les parcelles litigieuses, devaient être rendues à la zone agricole (p. 8). A ce stade et même si cette question ne devra être définitivement tranchée que dans le cadre de la révision du plan d'affectation communal, on ne peut en effet exclure que l'intégralité des parcelles litigieuses ne fasse pas partie du territoire urbanisé, compte tenu de leur localisation et de leur environnement. Il n'est en particulier pas d'emblée évident que leur maintien en zone constructible réponde aux objectifs notamment de développement de l'urbanisation vers l'intérieur ( art. 1 al. 2 let. abis LAT), de création d'un milieu bâti compact ( art. 1 al. 2 let. b LAT ) ou encore d'une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des possibilités de densification des surfaces de l'habitat ( art. 3 al. 3 let. a LAT ). Par ailleurs, le fait qu'une demande de permis de construire a été déposée avant l'instauration de la mesure contestée, tout comme le fait que la commune se déclare favorable au projet litigieux et au maintien des parcelles litigieuses en zone à bâtir est également sans pertinence: au regard de l'important surdimensionnement de la zone à bâtir, de l'avancement des travaux relatifs au nouveau PACom – qui a fait l'objet d'un examen préalable défavorable par la DGTL s'agissant des parcelles concernées –, il n'est pas possible d'affirmer que les mesures envisagées par le planificateur communal seront suffisantes pour aboutir à un dimensionnement conforme. Au stade de l'adoption de la zone réservée, les considérations sur l'affectation future des parcelles concernées sont prématurées; il suffit qu'on ne puisse exclure qu'il pourrait être nécessaire, dans le cadre de la révision du PACom, de réduire leurs droits à bâtir, voire de les déclasser complètement. L'état d'équipement des parcelles, qui n'interdit pas par principe leur passage en zone non constructible, n'est ainsi pas déterminant. De même, l'identification du secteur concerné par le plan directeur communal comme un espace stratégique n'y change rien. Ce plan date au surplus de 2008; il est ainsi antérieur à l'adoption du nouvel art. 15 LAT. Quant à la Vision "Leysin 2030" élaborée par la commune en 2016, il s'agit uniquement de déclarations d'intention, qui n'ont pas valeur de planification directrice. Au final, la zone réservée, qui interdit provisoirement toute intervention sur l'état existant dans l'attente d'une planification élaborée dans le détail et selon une vue d'ensemble de tout le territoire communal permet ainsi de garantir aux autorités de planification la marge de manœuvre suffisante pour l'établissement d'un plan conforme, en particulier à l'art. 15 LAT, s'agissant du dimensionnement de la zone à bâtir (cf. TF 1C\_410/2022 précité consid. 2.3.3). Enfin, la zone réservée cantonale est limitée aux parcelles concernées par la demande de permis de construire déposée par le recourant. D'un point de vue spatial, la zone réservée cantonale ne va pas au-delà de ce qui est nécessaire pour garantir l'absence de constructions sur des parcelles situées en frange de la zone à bâtir. Quant aux effets de la zone réservée, ils consistent en une limitation temporaire des possibilités de construire: le propriétaire conserve toutefois le droit de louer, d'entretenir ou de vendre son immeuble. La modification de l'affectation de l'immeuble n'est par ailleurs que provisoire. Dans ces conditions, la création d'une zone réservée ne porte pas une atteinte disproportionnée à la garantie de la propriété. c) En définitive, l'instauration d'une zone réservée sur les parcelles du recourant est apte et nécessaire à produire les effets escomptés. Elle poursuit un intérêt public important visant à réduire le surdimensionnement de la zone à bâtir. Elle est ainsi conforme au principe de la proportionnalité ainsi qu'à l'art. 27 LAT.

### **E. 3**

Le recourant, qui estime que d'autres parcelles ont été construites récemment sur le territoire communal sans que cela n'entraîne une réaction de la DGTL par l'instauration d'une zone réservée, se plaint encore en substance d'une violation du principe de l'égalité de traitement ancré à l'art. 8 Cst. L'égalité de traitement n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation. Il est en effet dans la nature même de l'aménagement local que la délimitation des zones crée des inégalités et que des terrains de mêmes situation et nature puissent être traités différemment en ce qui concerne tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d'utilisation. Du point de vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle ne soit pas arbitraire (ATF 142 I 162 consid. 3.7.2; TF 1C\_129/2022 du 18 avril 2023 consid. 4.2 et les références). Cela vaut a fortiori pour une mesure d'aménagement conservatoire ou provisoire, telle la zone réservée. Est arbitraire une décision qui se révèle insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, ou qui a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain (ATF 148 II 465 consid. 8.1 et la jurisprudence citée). A l'évidence, vu ce qui a été exposé plus haut, l'inclusion des parcelles litigieuses dans une zone réservée repose sur des motifs sérieux et objectifs. En outre, à l'examen des projets mentionnés par le recourant et ayant été mis à l'enquête publique entre 2022 et 2023 sur le territoire leysenoud, il apparaît que presque toutes les parcelles concernées se situent à l'intérieur du territoire urbanisé de la commune, dès lors qu'elles sont entièrement encerclées par des terrains construits et ne jouxtent pas la zone agricole. Font seules exceptions à ce constat les biens-fonds n os 1576 et 539. Ceux-ci appartiennent toutefois au périmètre de centre, contrairement aux parcelles litigieuses, et peuvent être assimilés à une dent creuse dans la mesure où ils sont clairement séparés de la zone non construite par la route \*\*\*\*\* les bordant en contrebas. Dans ces conditions, la situation des parcelles litigieuses ne saurait être comparée à celle des autres parcelles pour lesquelles aucune zone réservée cantonale n'a été mise en place par l'autorité intimée. Le grief de violation de l'égalité de traitement doit partant être également rejeté.

### **E. 4**

Le recourant estime encore que l'autorité intimée aurait violé les critères de surveillance des permis de construire de l'art. 134 LATC en considérant que les parcelles litigieuses ne se situaient pas dans le territoire urbanisé. a) En vertu de l'art. 134 al. 1 let. a LATC, dans les communes ayant un plan d'affectation et un règlement non conformes aux dispositions de la loi, ce plan et ce règlement s'appliquent avec la restriction suivante: dans les zones à bâtir, le département peut s'opposer à la délivrance d'un permis de construire s'il s'agit d'une zone manifestement trop étendue, ne répondant pas aux critères des articles 48 et 51 aLATC; dans ce cas, l'Etat doit, dans les trois mois qui suivent son opposition, soumettre à l'enquête publique une zone réservée. Afin de fixer des critères pour définir le territoire urbanisé, la DGTL a édicté une directive intitulée "Comment délimiter le territoire urbanisé?", datée de février 2019. Le recourant estime que deux des critères posés par cette directive ne seraient pas réalisés. Il considère en premier lieu que l'on recense, proche des parcelles concernées, un groupe de bâtiments de plus de dix habitations permanentes. Ce point n'est en réalité pas pertinent ici car il n'est pas question de définir une petite entité bâtie située hors de la zone à bâtir, mais bien d'examiner si les parcelles litigieuses sont en frange de la zone à bâtir. S'agissant du second critère, le recourant invoque les principes de délimitation du pourtour du territoire urbanisé qui prescrivent d'exclure les bâtiments se situant à plus de 50 mètres

des bâtiments se trouvant à l'intérieur du territoire urbanisé. Les parcelles litigieuses ne comportent pas de bâtiment. De surcroît, il s'agit là d'une règle d'exclusion du territoire urbanisé et non d'inclusion. On ne perçoit donc pas ce que le recourant entend tirer de ce critère. Au final, comme déjà exposé plus haut, c'est à juste titre que l'autorité intimée a estimé que les parcelles en cause se situaient en frange de la zone à bâtir et s'est opposée à la délivrance du permis de construire requis sur la base de l'art. 134 LATC. Ce grief doit donc aussi être écarté.

#### **E. 5**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, mal fondé. Cela entraîne la confirmation de la décision attaquée. Un émolument judiciaire est mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 49 LPA-VD). 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.