

JDC 2022

Université de Fribourg

Aménagement du territoire: Nouvelle LAT, suite (sans fin)

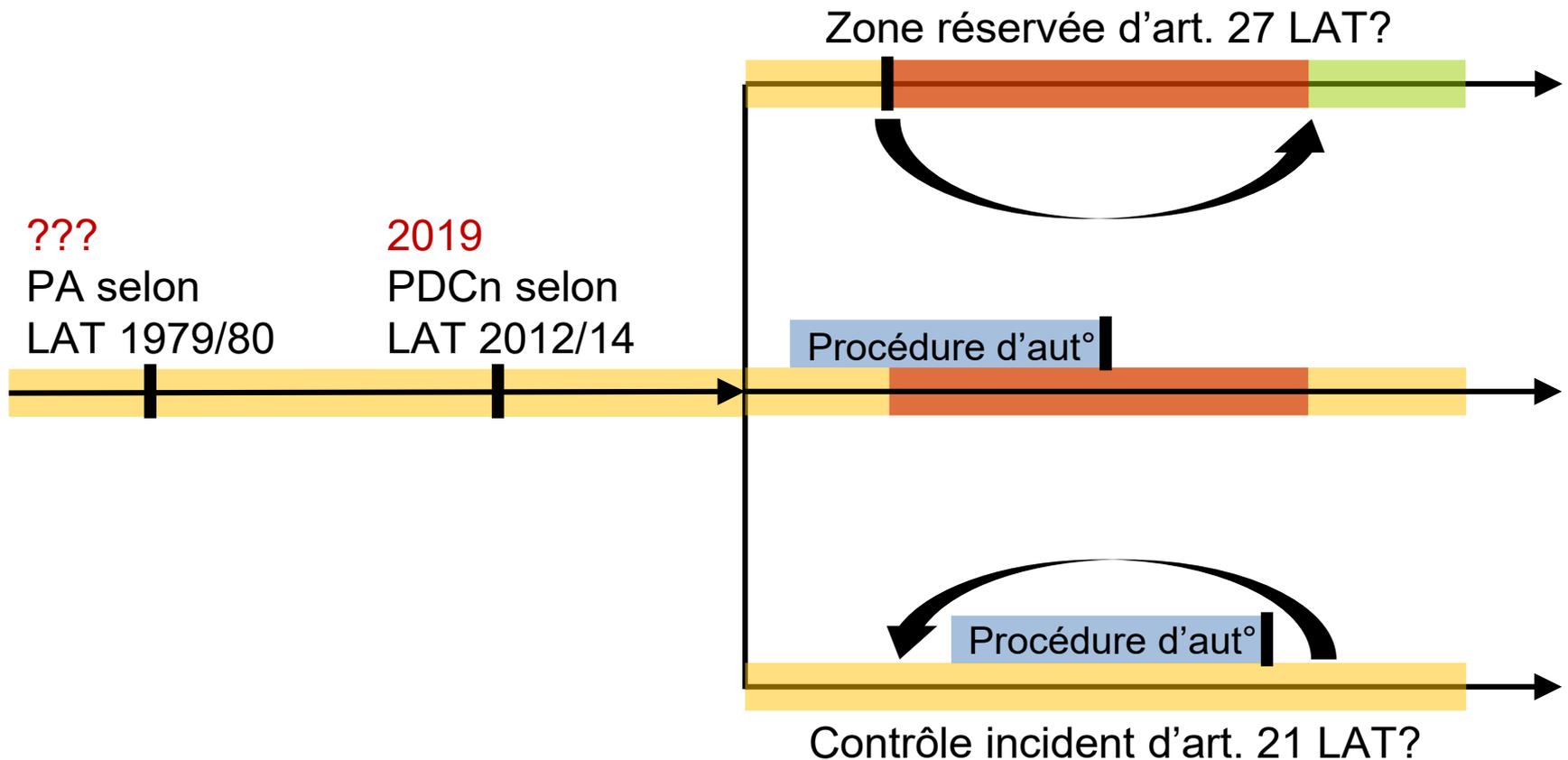
Prof. Dr Jacques Dubey

avec Mme Emmanuelle Fischer, MLaw
et Me Tobias Sievert, av., MLaw
assistant.e.s diplômé.e.s à l'Unifr



Actualité de la LAT de 2012/14

«Trident» des situations typiques



Actualité de la LAT de 2012/14

Nouvelles exigences ad PDCn et ZB

Art. 8a LAT Contenu du plan directeur dans le domaine de l'urbanisation

¹ Dans le domaine de l'urbanisation, le plan directeur définit notamment:

- a. la **dimension totale des surfaces affectées à l'urbanisation**, leur répartition dans le canton et la manière de coordonner leur expansion à l'échelle régionale;
- b. la manière de coordonner l'urbanisation et les transports et de garantir un équipement rationnel qui permet d'économiser du terrain;
- c. la manière de concentrer le développement d'une urbanisation de qualité à l'intérieur du milieu bâti;
- d. la **manière d'assurer la conformité des zones à bâtir** aux conditions de l'art. 15;
- e. la manière de renforcer la requalification urbaine.



Actualité de la LAT de 2012/14

Nouvelles exigences ad PDCn et ZB

- Le plan directeur comme «plan de pré-affectation»?
- Dimension et répartition des surfaces d'urbanisation
 - Besoins à l'horizon de 20 à 25 ans
 - Délimitation graphique ou textuelle (pas selon la méthode DZB)
- Calcul de la dimension totale des zones à bâtir
 - Besoins à l'horizon de 15 ans
 - Calcul selon la méthode DZB de la Confédération et des cantons



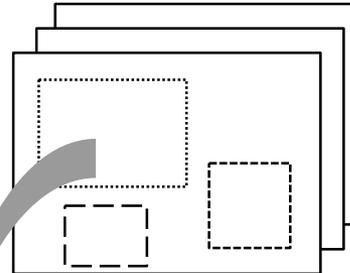
Actualité de la LAT de 2012/14

Nouvelles exigences ad PDCn et ZB

Plan directeur

Surfaces d'urbanisation:
dimension et répartition
dans le canton

Zones à bâtir:
(paramètres de) calcul
des besoins prévisibles
pour le canton

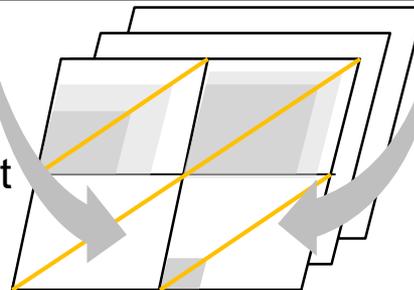


Art. 8a al. 1 let. a LAT
Graphique ou textuelle

Art. 15 al. 5 LAT
Art. 5a et 30a OAT
**Méthode de calcul
«fédérale» (DZB)**

Plans d'affectation

Zones à bâtir:
Dimension et emplacement
dans le périmètre du plan
(commune)



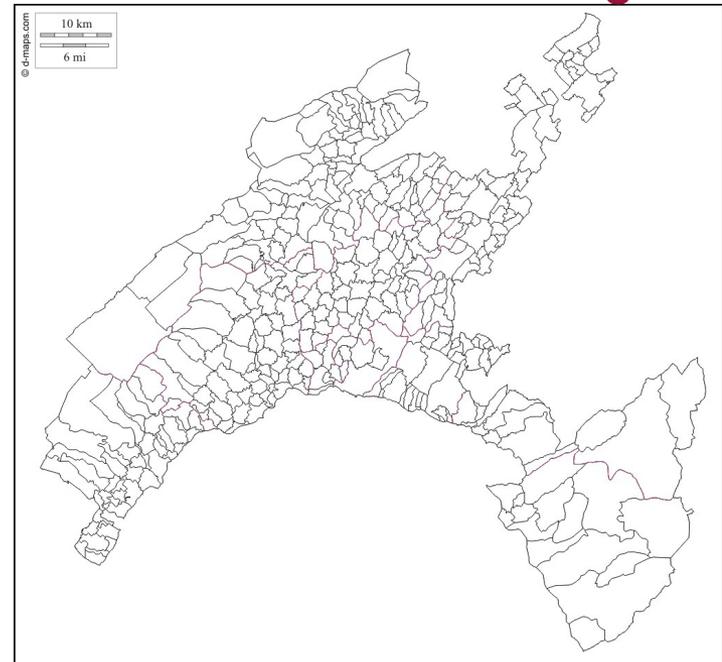
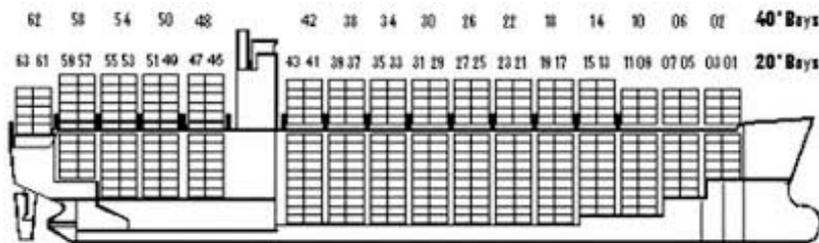
Art. 15 al. 1 à 4 LAT
**Méthode de calcul
cantonale (PDCn)**

Actualité de la LAT de 2012/14

Nouvelles exigences ad PDCn et ZB



Le droit fédéral
comme «**limite maximale de tonnage**»

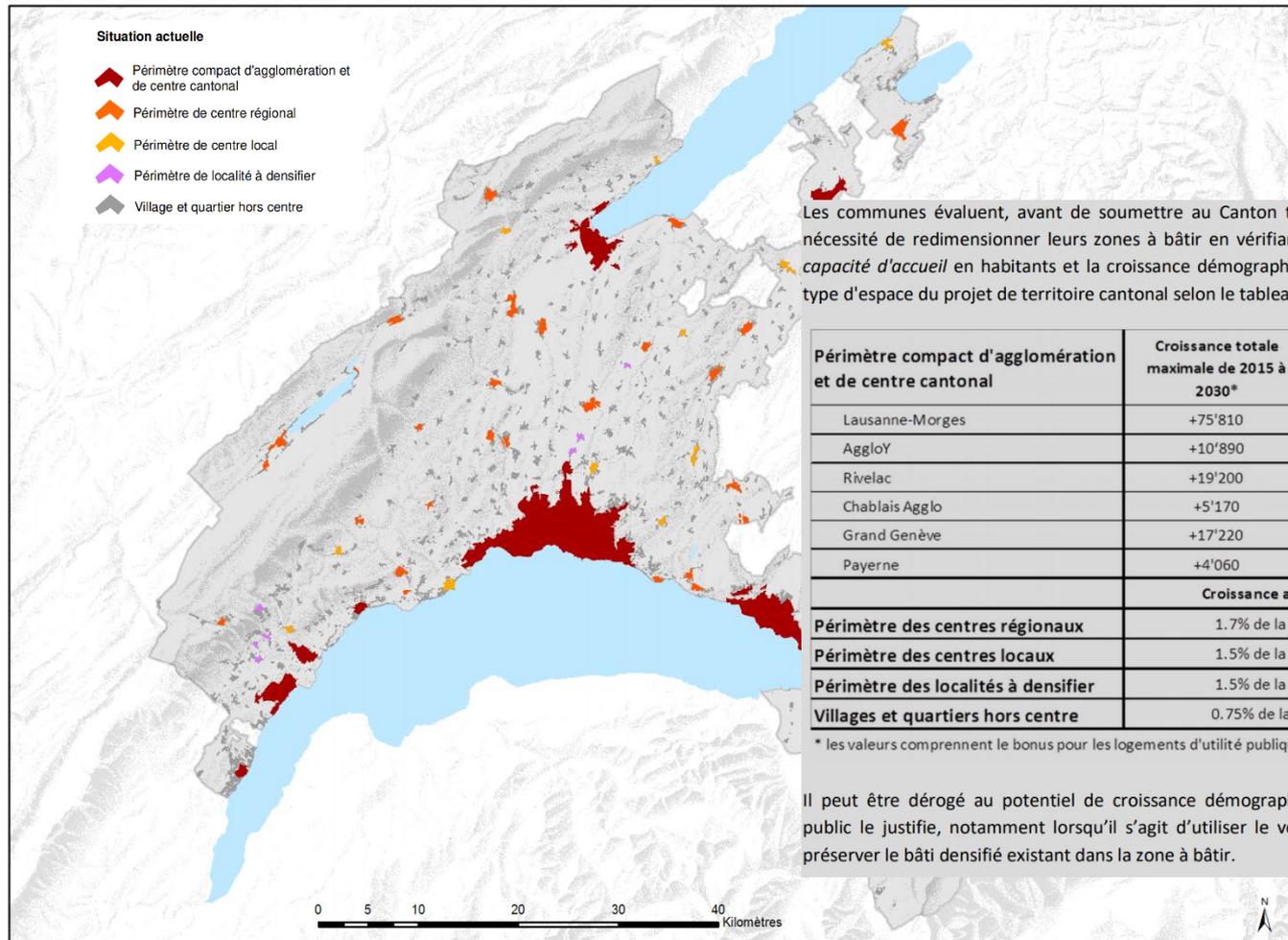


Le droit cantonal
comme «**plan de chargement du cargo**»



Actualité de la LAT de 2012/14

Nouvelles exigences ad PDCn et ZB



Les communes évaluent, avant de soumettre au Canton tout plan d'affectation, la nécessité de redimensionner leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre leur *capacité d'accueil* en habitants et la croissance démographique projetée, limitée par type d'espace du projet de territoire cantonal selon le tableau suivant :

Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal	Croissance totale maximale de 2015 à 2030*	Croissance annuelle maximale depuis 2031
Lausanne-Morges	+75'810	+4'260
AggloY	+10'890	+550
Rivélac	+19'200	+1'120
Chablais Agglo	+5'170	+250
Grand Genève	+17'220	+720
Payerne	+4'060	+180
Croissance annuelle maximale		
Périmètre des centres régionaux	1.7% de la population 2015	
Périmètre des centres locaux	1.5% de la population 2015	
Périmètre des localités à densifier	1.5% de la population 2015	
Villages et quartiers hors centre	0.75% de la population 2015	

* les valeurs comprennent le bonus pour les logements d'utilité publique

Il peut être dérogé au potentiel de croissance démographique prévu si un intérêt public le justifie, notamment lorsqu'il s'agit d'utiliser le volume bâti existant et de préserver le bâti densifié existant dans la zone à bâtir.

Actualité de la LAT de 2012/14

Nouvelles exigences ad PDCn et ZB

3. Le surdimensionnement des communes vaudoises

BILAN DES RESERVES :

Capacité d'accueil des zones à bâtir : méthode de calcul

Terrains contenant une réserve

N° parcelle / DDP	Type de zone d'affectation	Surface (m ²)	IUS	Part d'habitat	Taux de saturation	SBP théorique (m ²)	SBP déjà bâtie	% disponible théorique	% disponible	SBP réalisable
4	Zone de centre de localité (zone village)	5183	0,45	84	100	2198	2198	100	0	0
73	Zone de centre de localité (zone village)	5700	0,5	90	100	2565	2565	100	0	0
74	Zone de centre de localité (zone village)	838	0,5	90	100	422	422	100	0	0
88	Zone de centre de localité (zone village)	3270	0,5	90	100	1473	1473	100	0	0
106	Zone de centre de localité (zone village)	866	0,5	90	100	291	291	100	0	0
371	Zone d'habitation de très faible densité	2533	0,25	100	100	633	633	100	0	0
388	Zone d'habitation de très faible densité	2205	0,25	100	100	551	551	100	0	0
426	Zone d'habitation de très faible densité	1136	0,25	100	100	284	284	100	0	0
427	Zone d'habitation de très faible densité	1136	0,25	100	100	284	284	100	0	0
1077	Zone de centre de localité (zone village)	211	0,5	90	100	95	95	100	0	0
1245	Zone de centre de localité (zone village)	1108	0,5	90	100	498	498	100	0	0
1281	Zone de centre de localité (zone village)	1092	0,5	90	100	491	491	100	0	0
Total		25174				14684	14684			

Le Plan directeur cantonal prévoit une surface de 50m² par habitant.

Total de la capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir hors du périmètre de centre

89

Surface parcelle x IUS x Part d'habitat x Taux de saturation x % disponible =
SBP (surface brute de plancher) réalisable

Exemple : 2'000 m² x 0,50 x 90% x 100% x 60% = 540 m² SBP réalisable

Actualité de la LAT de 2012/14

Nouvelles exigences ad PDCn et ZB



3. Le surdimensionnement des communes vaudoises

A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2018)

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Besoins au moment du bilan [habitants]

En centre		Hors du centre	
0	0	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036
+		+	
0	0	84	84
+		+	
0	0	0	0
=		=	
0	0	615	615
0	0	4	4



COURDESSE & ASSOCIÉS
Ingénieurs et Géomètres SA
Succ. de Jan & Courdesse SA et Jomini-van Buel SA



6



Actualité de la LAT de 2012/14

Nouvelles exigences ad PDCn et ZB

3. Le surdimensionnement des communes vaudoises

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

	En centre	Hors du centre	
Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]	0	89	R
	+	+	
Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]	0	156	
Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]	33	33	
Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]	0	51	D
Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]		0	
	=	=	
Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]	0	140	R + D

C. Bilan

	En centre	Hors du centre
Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]	0	136

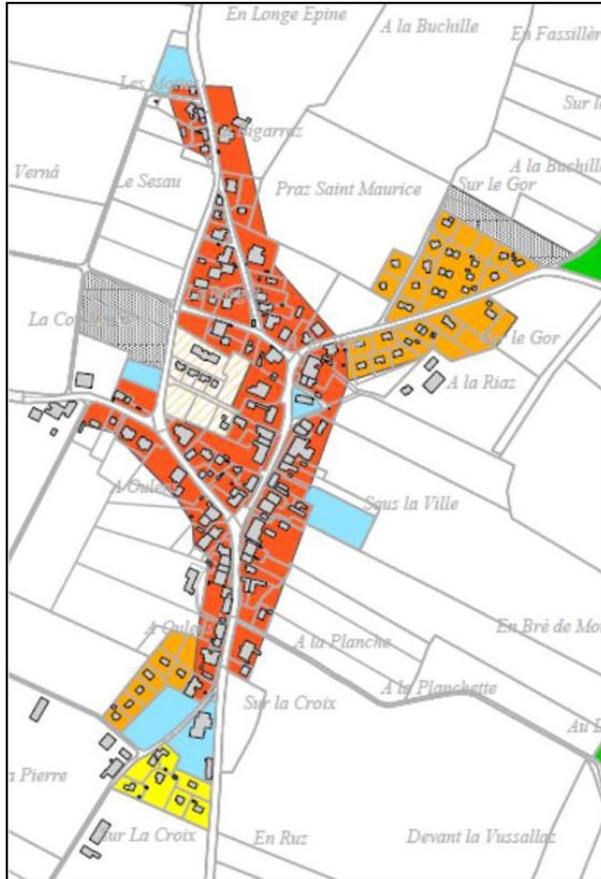
Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

Capacité d'accueil 140 hab. – Besoins 4 hab. = 136 hab.

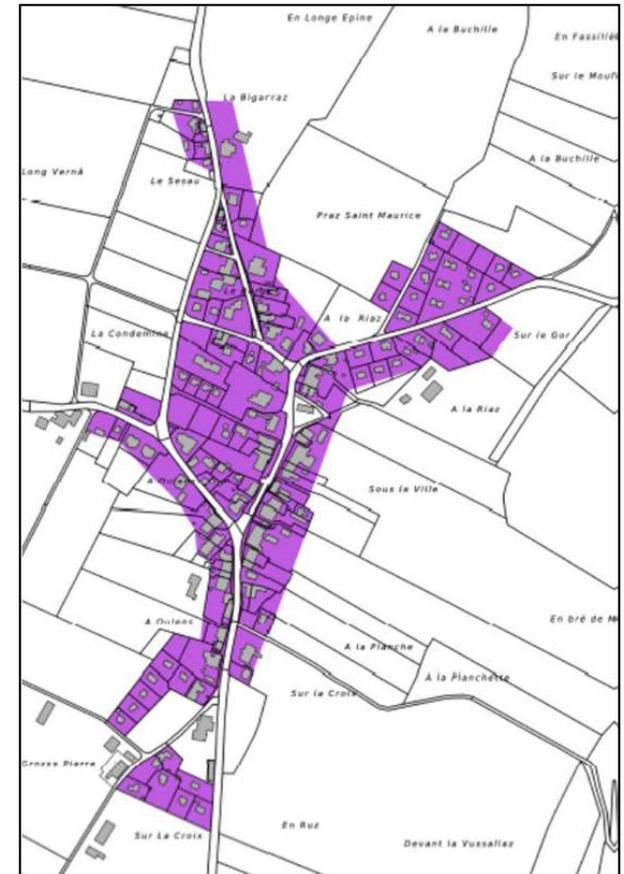
136 hab. * 50 m²/hab. = 6'800 m² SBP à réduire !

Actualité de la LAT de 2012/14

Nouvelles exigences ad PDCn et ZB

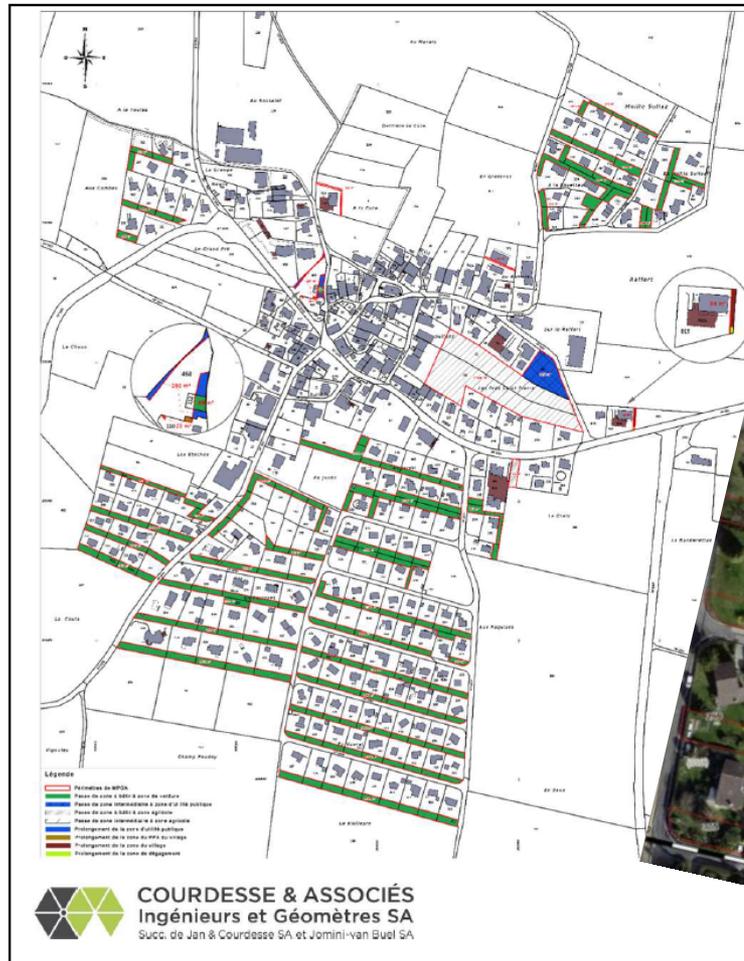


COURDESSE & ASSOCIÉS
Ingénieurs et Géomètres SA
Succ. de Jan & Courdesse SA et Jomini-van Buel SA



Actualité de la LAT de 2012/14

Nouvelles exigences ad PDCn et ZB



Actualité de notions anciennes

«Terrains largement bâtis»

«Brèche dans le tissu bâti»

3. Zone réservée

Condition de proportionnalité (aptitude et nécessité)

46. TF, 18.05.2020, 1C_532/2019 (Ollon VD)

- Milieu bâti présentant les caractéristiques d'une «agglomération», («Siedlungsstruktur»): compacité, morphologie, équipements, infrastructures, rapports aux autres ZB

49. TF, 14.08.2020, 1C_394/2019 (St-Prex VD)

- «Dans un contexte général d'habitat de très faible densité et dispersé (...), cumulé à un surdimensionnement de la zone à bâtir, toutes les "brèches" créées par ce type d'urbanisme ne sont peut-être pas raisonnablement destinées à être comblées.»

48. TF, 05.08.2020, 1C_671/2019 (Savièse VS)



Actualité de notions anciennes

«Terrains largement bâtis»

«Brèche dans le tissu bâti»

- art. 15 let. a aLAT 1979/80
 - Condition (voire cas) explicite de classement en ZB, sauf IP opposé
- art. 5 al. 2 LAT
 - Exception au principe de la non-indemnisation d'un non-classement
- art. 15 LAT 2012/14
 - Critère implicite de classement ZB, vu les buts...:
 - développer l'urbanisation vers l'intérieur (art. 1 al. 2 let. a^{bis} LAT) et
 - créer un milieu bâti compact (art. 1 lit. b LAT)
 - ...MAIS dans la limite du nouveau paradigme en matière d'urbanisation
- art. 27 LAT
 - Critère d'analyse de l'IP et de la PRP d'une zone réservée, vu le sort probable du fonds en cause dans le plan d'affectation à venir
- art. 36 al. 3 LAT
 - Zone à bâtir provisoire, faute de plan d'affectation selon LAT 1979/80



Actualité de notions anciennes

«Terrains largement bâtis»

«Brèche dans le tissu bâti»

art. 8 et 15
(donc 21 et 27)
aLAT 1979/80

Logique fonctionnelle et
urbanistique
ou morphologique

Approche locale
(même si déjà
«Parzellenübergreifend»)

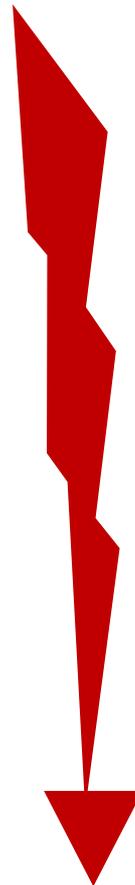
«Tissu/Noyau/Centre bâti»
«Brèche»

art. 8 s. et 15 s.
(donc 21 et 27)
LAT 2012/14

Logique **plus territoriale**
mais aussi plus statistique ou
démographique

Approche **plus globale**

«Secteur d'urbanisation»
«Périmètre de centre»
«Espace rural»
«Potentiel d'accueil»



Actualité de notions anciennes

«Terrains largement bâtis»

«Brèche dans le tissu bâti»

3. Zone réservée

Condition de proportionnalité (aptitude et nécessité)

46. TF, 18.05.2020, 1C_532/2019 (Ollon VD)

«Terrains déjà largement bâtis»? (art. 15 aLAT)

- Milieu bâti présentant les caractéristiques d'une «agglomération», («Siedlungsstruktur»): compacité, morphologie, équipements, infrastructures, rapports aux autres ZB

49. TF, 14.08.2020, 1C_394/2019 (St-Prex VD)

«Brèche dans le tissu bâti»? («Baulücke»)

- «Dans un contexte général d'habitat de très faible densité et dispersé (...), cumulé à un surdimensionnement de la zone à bâtir, toutes les "brèches" créées par ce type d'urbanisme ne sont peut-être pas raisonnablement destinées à être comblées.»

48. TF, 05.08.2020, 1C_671/2019 (Savièse VS)



INDEX

Brèche dans le tissu bâti

Zone réservée

Contrôle préjudiciel d'un PA

Clause générale d'esthétique

Expropriation matérielle (caveat)



Actualité de notions anciennes

«Terrains largement bâtis»

«Brèche dans le tissu bâti»

«Der Begriff des weitgehend überbauten Landes ist eng zu verstehen; er umfasst im wesentlichen nur den **geschlossenen Siedlungsbereich** [...] und **eigentliche Baulücken** [...]» (p. ex. ATF 118 Ib 341, c. 4a)

«La notion de terrains déjà largement bâtis [...] LAT doit être interprétée de façon étroite; elle ne comprend pour l'essentiel que la **partie équipée de l'agglomération** et les **lacunes (Baulücken) proprement dites**.» (JdT 1994 I 401)



Actualité de notions anciennes

«Terrains largement bâtis»

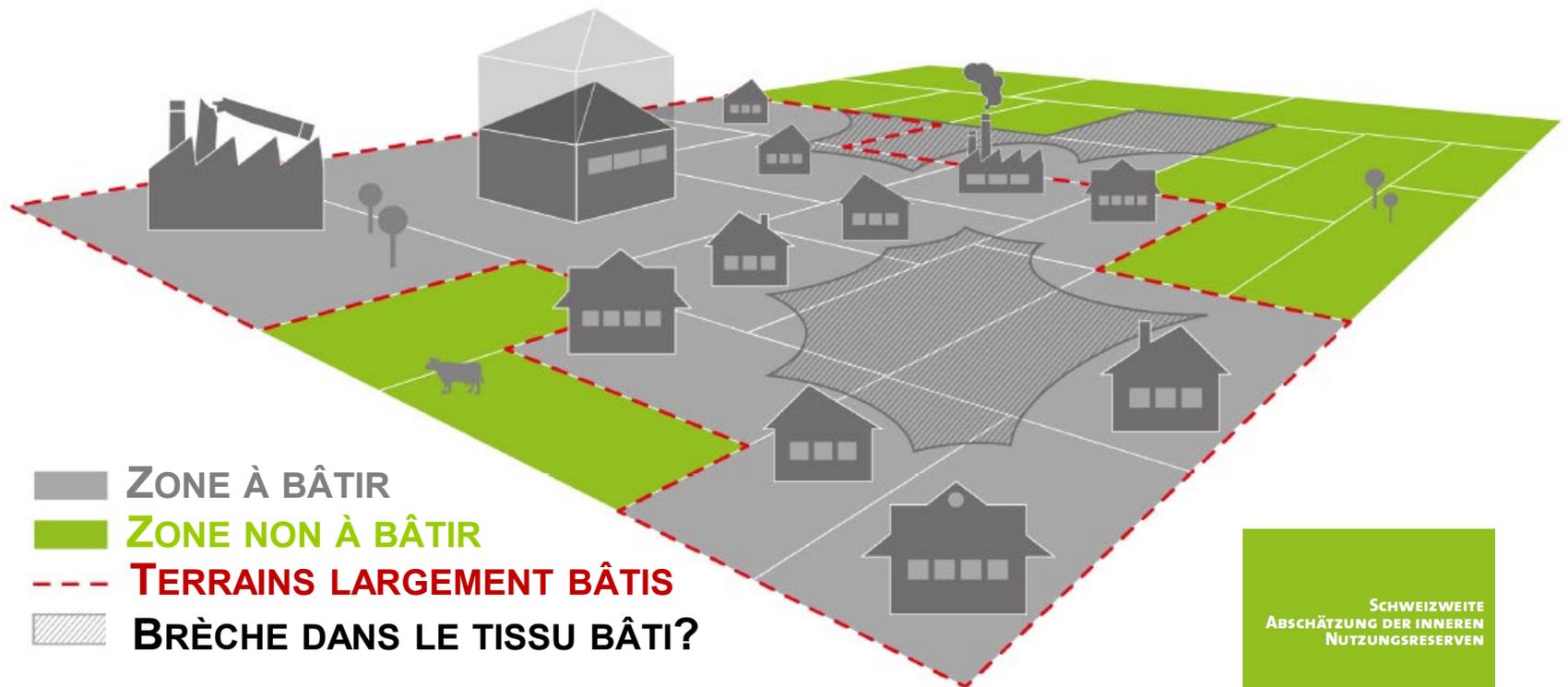
- «Agglomération» / «Tissu bâti» / «Structure urbanistique»
 - **Question de morphologie:** pluralité, centralité, continuité, compacité, densité, cohérence des constructions
- 1. Constructions
 - D'ores et déjà réalisées et conformes à la zone à bâtir (non agricoles)
- 2. Exclusion des constructions isolées, éparses, rares
 - Milieu bâti (Kernbestand) ou un noyau bâti (Siedlung)
 - Analyse à l'échelle du territoire, pas d'une parcelle
- 3. Exigence de constructions agglomérées ou structurées
 - Rapport des constructions entre elles (*Siedlungszusammenhang*)
 - Rapport aux infrastructures publiques et aux autres secteurs construits
- 4. Equipement
 - Critère important mais non suffisant



Actualité de notions anciennes

«Terrains / Territoire largement bâti(s)»

«Brèche dans le tissu bâti»



Actualité de notions anciennes

«Brèche dans le tissu bâti»

■ Définition

«Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land grenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt; das unüberbaute Land muss also zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur ihre **Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt**. Dazu zählen auch Baulücken von untergeordneter Bedeutung.

Der Begriff der weitgehenden Überbauung ist somit nach der Rechtsprechung gebietsbezogen, Parzellen übergreifend zu verstehen. Der vorhandene Zustand auf einem Grundstück ist in seiner Gesamtheit und in seinem Zusammenhang mit den Verhältnissen auf benachbarten Parzellen zu betrachten. Der Siedlungscharakter ist vor allem aufgrund der **örtlichen Nähe der Häuser** sowie der **vorhandenen Infrastruktur** feststellbar.» (ATF 121 II 417, c. 5a).



Actualité de notions anciennes

«Brèche dans le tissu bâti»

■ Définition

«Les brèches sont formées de quelques parcelles non bâties, sises directement à la limite d'une partie de territoire construite, et qui, dans la règle, sont équipées et d'une superficie relativement faible. **L'utilisation d'une brèche dépend principalement de l'état de la construction dans son voisinage; le périmètre en cause doit donc appartenir à un territoire occupé de manière cohérente par un milieu bâti ("geschlossener Siedlungsbereich") et en partager les qualités; il doit être si fortement marqué par les constructions existantes que, raisonnablement, seule une intégration dans la zone à bâtir peut entrer en ligne de compte.** Il peut s'agir aussi de brèches de moindre importance.

Selon la jurisprudence, la notion de terrains déjà largement bâtis doit donc être appréhendée dans l'appartenance à un territoire; elle dépasse le niveau de la parcelle. La situation d'un fonds doit être analysée dans son ensemble et dans ses rapports avec celle des terrains voisins. Les caractéristiques d'un milieu bâti doivent être établies principalement sur la base de la proximité géographique des constructions ainsi que des infrastructures réalisées.» (JdT 1996 I 403, c. 5a).



Actualité de notions anciennes

«Brèche dans le tissu bâti»

■ Critères quantitatifs

- Taille et localisation des parcelles non construites
- Cf. 1 ha, 10'000 m², p. ex. 100 m x 100 m (ATF 115 Ia 339, 121 II 426)
- ATTENTION: critère variable selon le «tissu» dont il est question, selon que celui-ci est urbain, rural, etc. *Quelle est la taille des mailles?*

■ Critères qualitatifs

- Utilisation / fonction / vocation / *affectation* des surfaces non construites?
- Compte tenu de leurs taille et localisation
- Compte tenu de leurs **rappports spatiaux ou territoriaux** avec les constructions environnantes («influence», «appartenance», «effet, participation»): assimilation (même chose?) ou distinction (quelque chose d'autre?)
- Cf. art. 1 et 3 LAT: qualification comme décision d'aménagement? Distinguer selon que la question se pose ad art. 15/27/36 ou 5 LAT



Actualité de notions anciennes

«Brèche dans le tissu bâti»

- Brèche proprement dite («eigentliche Baulücke»)
 - Appartenance (assimilation) au tissu bâti → ZàBâtir
- Brèche plus / trop importante
 - Fonction propre par rapport au tissu bâti → ZAgricole, Zverte, etc.
 - «En revanche, les parties de territoire situées à la périphérie, même si une certaine activité dans la construction y a déjà commencé, de même que des périmètres non construits qui ont une fonction autonome par rapport à ce qui les entoure, ne sauraient être considérés comme des terrains déjà largement bâtis. Ainsi, des brèches importantes en milieu bâti qui servent à l'aération du tissu urbain, à l'élévation de la qualité de l'habitat par la présence **de zones de verdure** [...], ainsi qu'à la création d'**aires de délasserment** [...], ne sont pas marquées par la construction qui les entoure, mais ont leur fonction propre.» (ATF 121 II 417, c. 5a, JdT 1996 I 403).



Actualité de notions anciennes

«Brèche dans le tissu bâti»



Brèche dans le tissu bâti?

Zone à bâtir provisoire (art. 36 al. 3 LAT)

1.

TF, 30.10.2020, 1C_231/2019

Recours contre un permis de construire délivré en faveur de la commune de Vevey, sur la base d'un PGA datant de 1952/1964, à propos d'une parcelle de 32'761 m² en zone IV «industrie»

- Ce qui a été constaté dans la jurisprudence récente au sujet de Montreux (voir TF, arrêt 1C_632/2020 du 16 avril 2020, consid. 4.3) vaut a fortiori pour Vevey. En l'espèce, le PGA de la commune remonte à 1952. La situation dans laquelle se trouve la commune de Vevey, qui ne se conforme pas au droit supérieur depuis plus de 30 ans peut être qualifiée d'extraordinaire, voire d'incompréhensible. Partant, il n'existe aucune présomption que la planification en l'espèce satisfasse aux exigences de la LAT, en particulier s'agissant de la définition des zones à bâtir.
- Une telle définition doit être formulée selon les critères de l'art. 36 al. 3 LAT et seules les **parties largement bâties** du territoire communal peuvent être reconnues **zones à bâtir provisoires**.

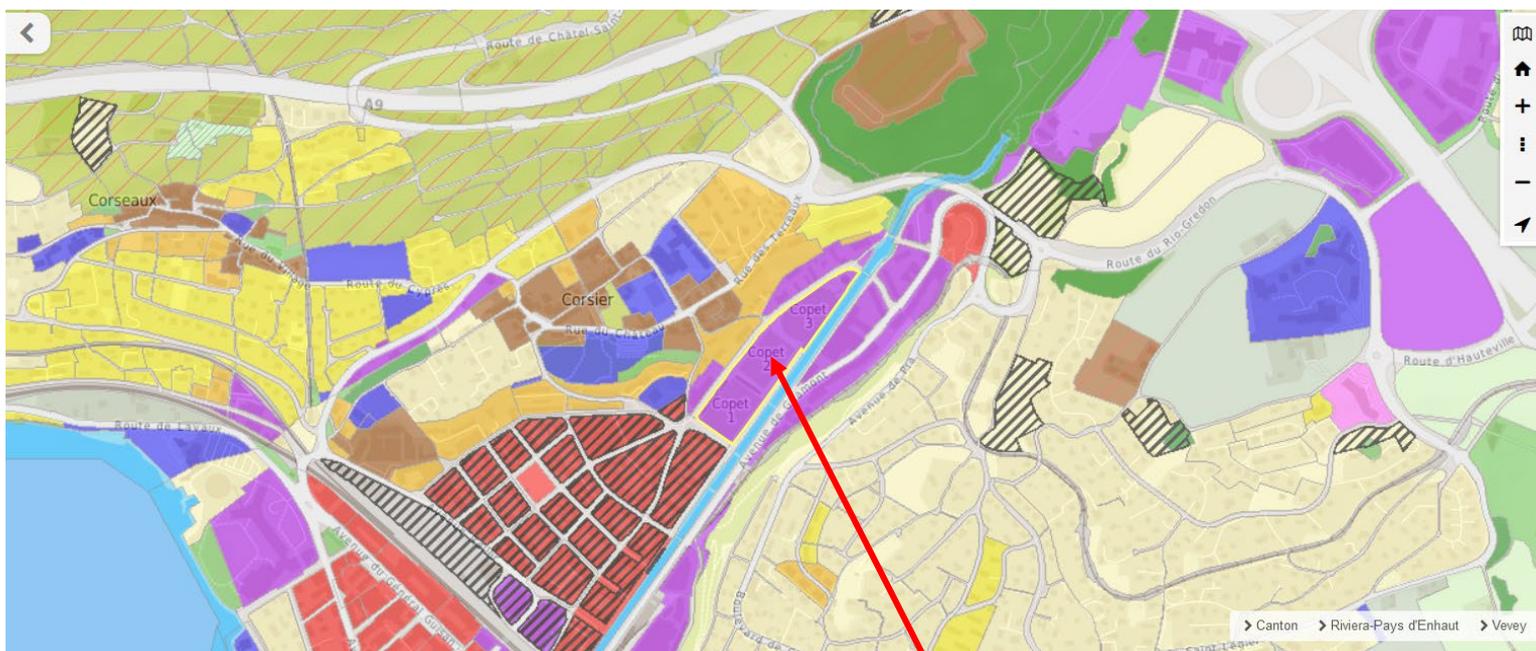


Brèche dans le tissu bâti?

Zone à bâtir provisoire (art. 36 al. 3 LAT)

2.

TF, 30.10.2020, 1C_231/2019



1173

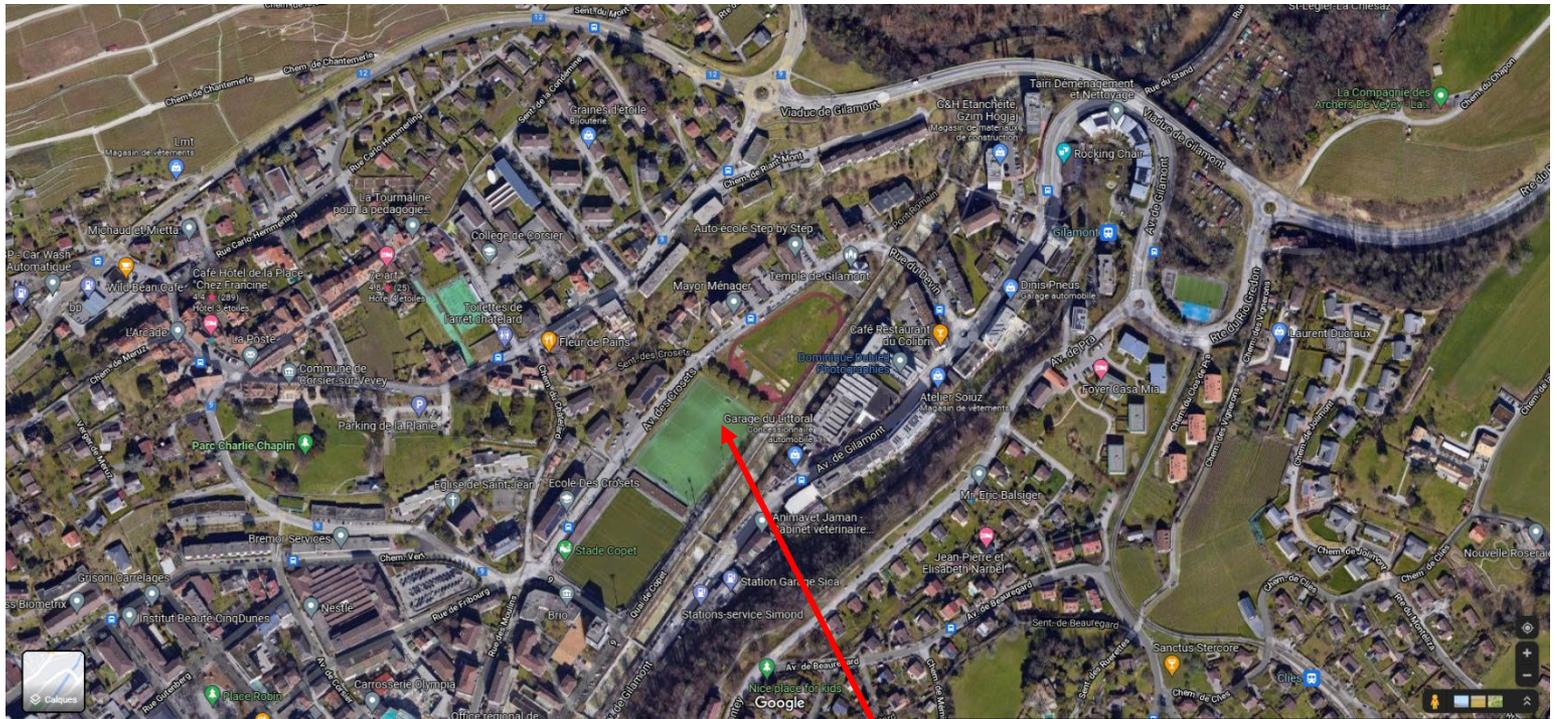


Brèche dans le tissu bâti?

Zone à bâtir provisoire (art. 36 al. 3 LAT)

2.

TF, 30.10.2020, 1C_231/2019



1173



Brèche dans le tissu bâti?

Zone à bâtir provisoire (art. 36 al. 3 LAT)

2.

TF, 30.10.2020, 1C_231/2019

- Constituent des brèches, les parcelles ou parties de parcelles de surface peu étendue jouxtant directement le territoire construit. Celles-ci doivent être marquées par les constructions existantes et former un tout de qualité urbanistique avec les constructions environnantes en raison notamment de leur degré d'équipement avancé. Aux critères quantitatifs s'ajoute une évaluation qualitative de la parcelle.
- En l'espèce, la question de savoir si les abords de la parcelle litigieuse peuvent être qualifiés de « largement bâti » est laissée ouverte par le TF. La parcelle s'étendant en effet sur 32'761 m², soit une surface trop importante pour admettre l'existence d'une brèche dans le tissu bâti. En outre, d'un point de vue qualitatif, la parcelle comprend pour l'essentiel des terrains de sport sans aucun bâtiment comparable à ceux se trouvant dans le voisinage, ni aucune construction marquante. Le périmètre constitue ainsi une rupture délibérée du milieu bâti. L'ensemble du secteur destiné à la pratique sportive, aux loisirs et au délasserement joue un rôle propre dans le quartier.

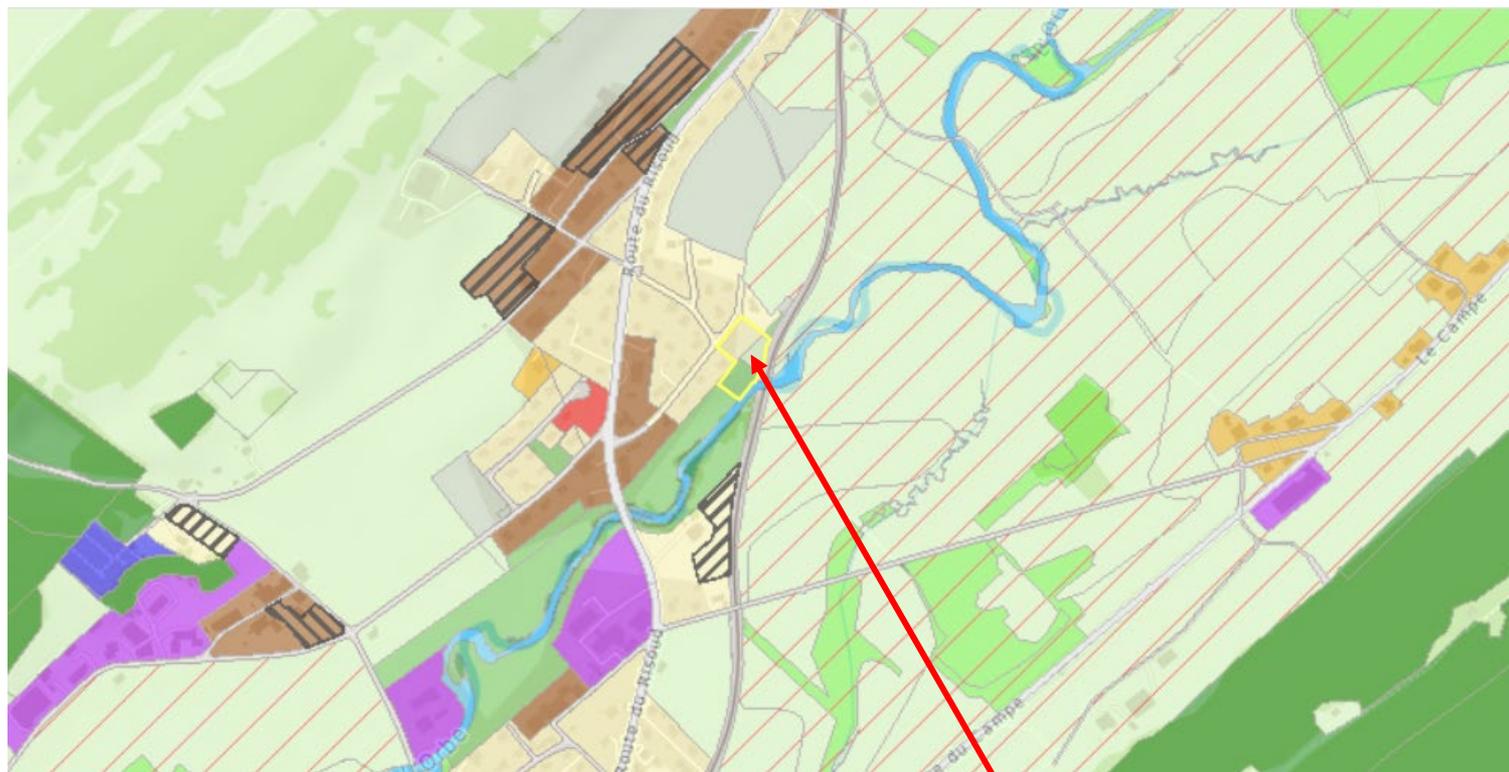


Brèche dans le tissu bâti?

Zone réservée (art. 27 LAT et 46 LATC-VD)

8.

CDAP VD, 02.12.2020, AC.2019.0384



1892



Brèche dans le tissu bâti?

Zone réservée (art. 27 LAT et 46 LATC-VD)

8.

CDAP VD, 02.12.2020, AC.2019.0384



1892



Brèche dans le tissu bâti?

Zone réservée (art. 27 LAT et 46 LATC-VD)

8.

CDAP VD, 02.12.2020, AC.2019.0384

Recours contre une zone réservée cantonale (art. 46 LATC-VD)
décidée à l'occasion d'une demande d'implantation préalable

- Ce n'est que si la possibilité d'un déclassement peut raisonnablement être envisagée dans la révision que la zone réservée doit être confirmée.
- La parcelle se situe dans l'alignement de plusieurs villas construites de manière régulière le long de la route communale. Elle ne se situe pas dans un secteur de constructions dispersées. Elle est équipée et d'une surface inférieure à 2'500 m².
- On se trouve en présence d'une brèche dans la continuité du tissu bâti. Il est cohérent d'un point de vue urbanistique de combler cette brèche. La construction de la parcelle ne poserait d'ailleurs pas de problème sur le plan de la protection du paysage. On ne saurait exclure la parcelle du territoire urbanisé au motif qu'il jouxte la zone agricole.
- Le déclassement de la parcelle ne peut pas être raisonnablement envisagé

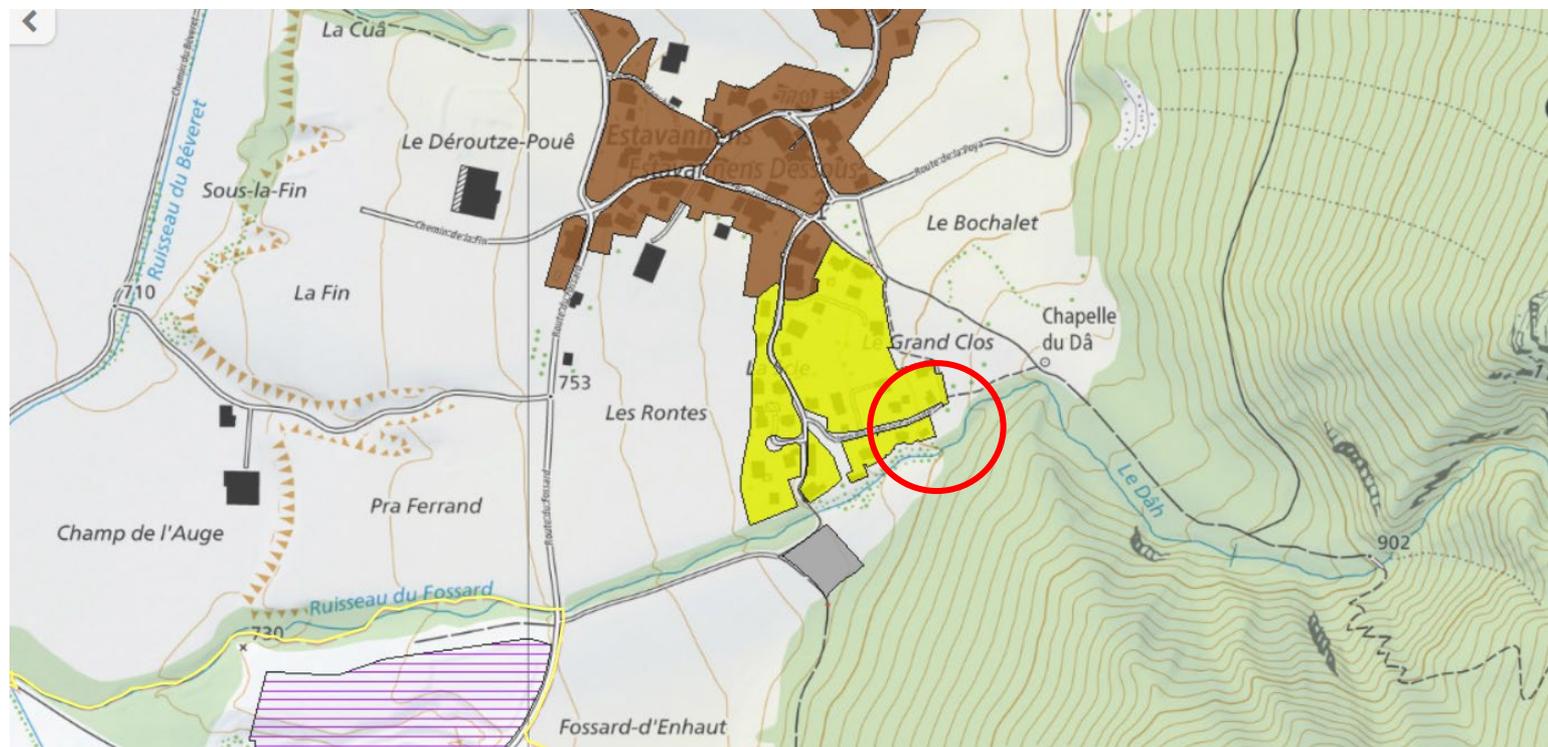


Brèche dans le tissu bâti?

Zone à bâtir (art. 15 LAT)

9.

TC FR, 26.04.2021, 602 2020 99

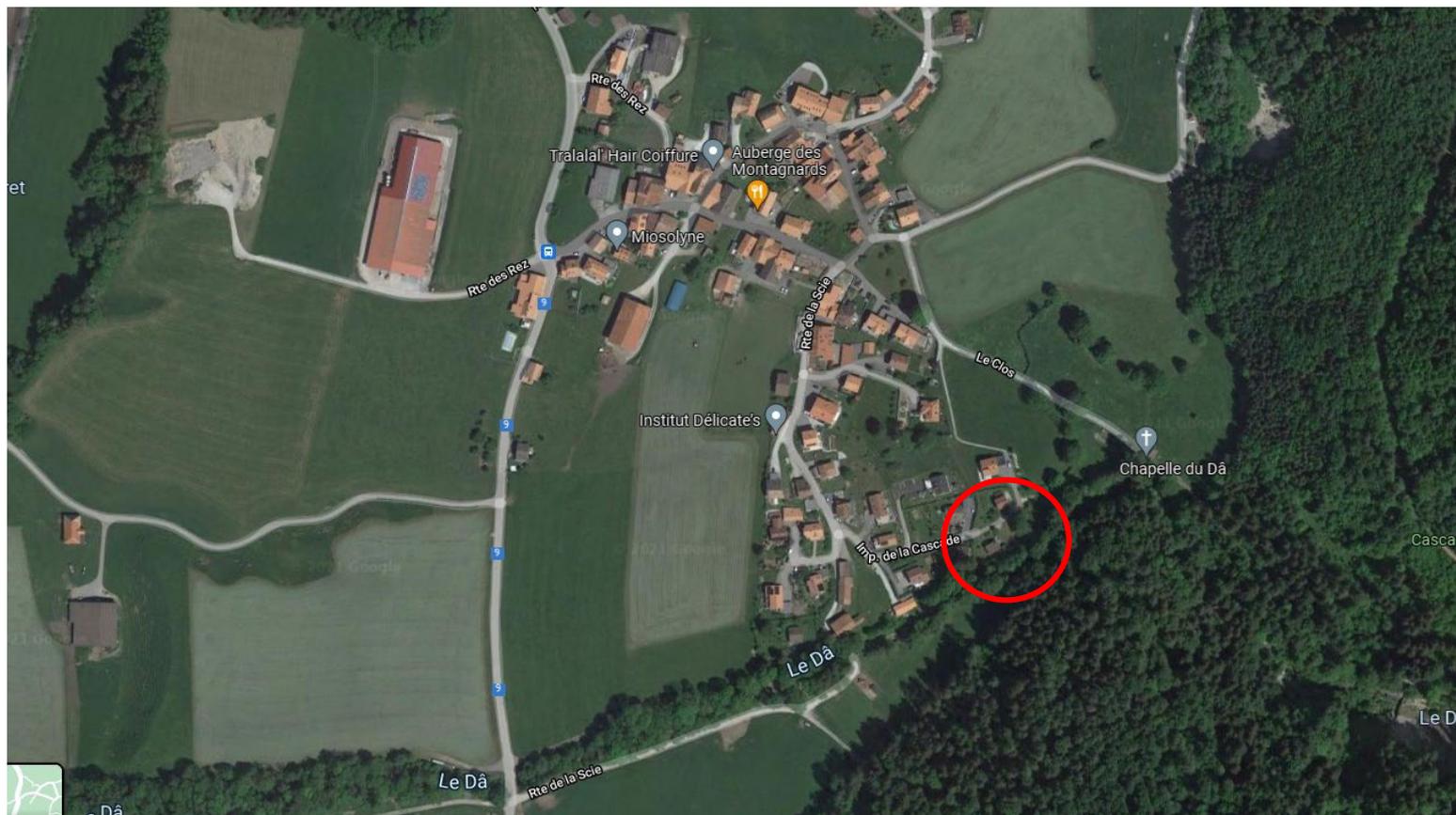


Brèche dans le tissu bâti?

Zone à bâtir (art. 15 LAT)

9.

TC FR, 26.04.2021, 602 2020 99



Brèche dans le tissu bâti?

Zone à bâtir (art. 15 LAT)

9.

TC FR, 26.04.2021, 602 2020 99

Déclassement en 2001, puis reclassement en 2018 en zone à bâtir, lors de la révision du PAL de la commune d'Estavannens / Bas-Intyamou. Recours du propriétaire contre le refus d'approbation de la Direction cantonale (DAEC)

- Sur la base du plan directeur cantonal, le Tribunal cantonal constate que la parcelle se situe dans un espace périurbain et préalpin, en dehors du secteur d'extension du territoire d'urbanisation. Le plan directeur cantonal ne prévoit pas là de secteur d'extension du territoire d'urbanisation. Une mise en zone n'entre donc pas en ligne de compte.
- D'autres motifs liés à l'emplacement de la parcelle s'opposent également à une mise en zone. En particulier, la parcelle ne se situe pas dans une zone largement bâtie. Au contraire, elle se situe à l'extrémité d'une zone résidentielle et est en grande partie entourée de terrains agricoles. On n'identifie donc manifestement pas de situation où il s'agirait de combler une brèche dans le tissu bâti.

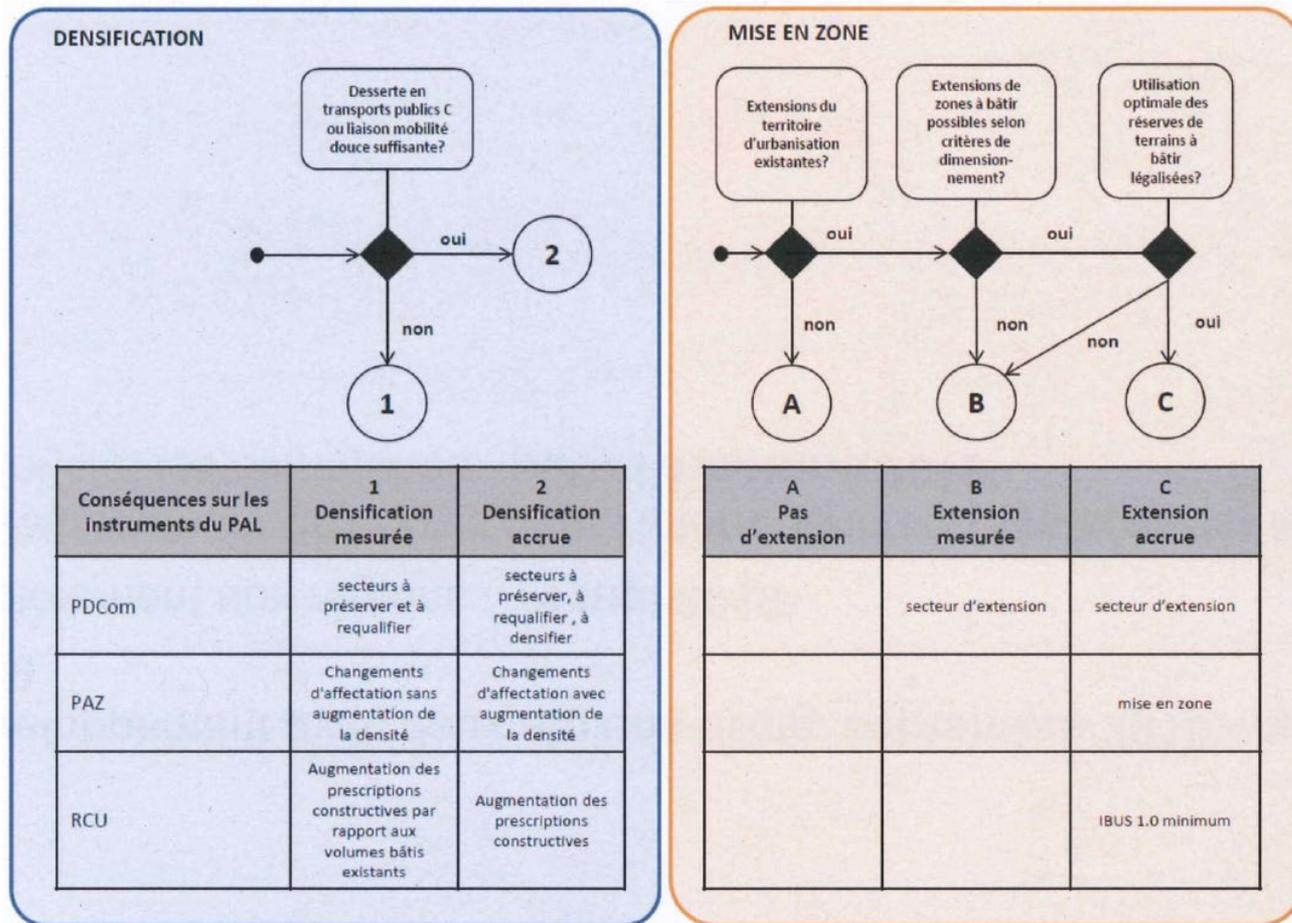


Brèche dans le tissu bâti?

Zone à bâtir (art. 15 LAT)

9.

TC FR, 26.04.2021, 602 2020 99

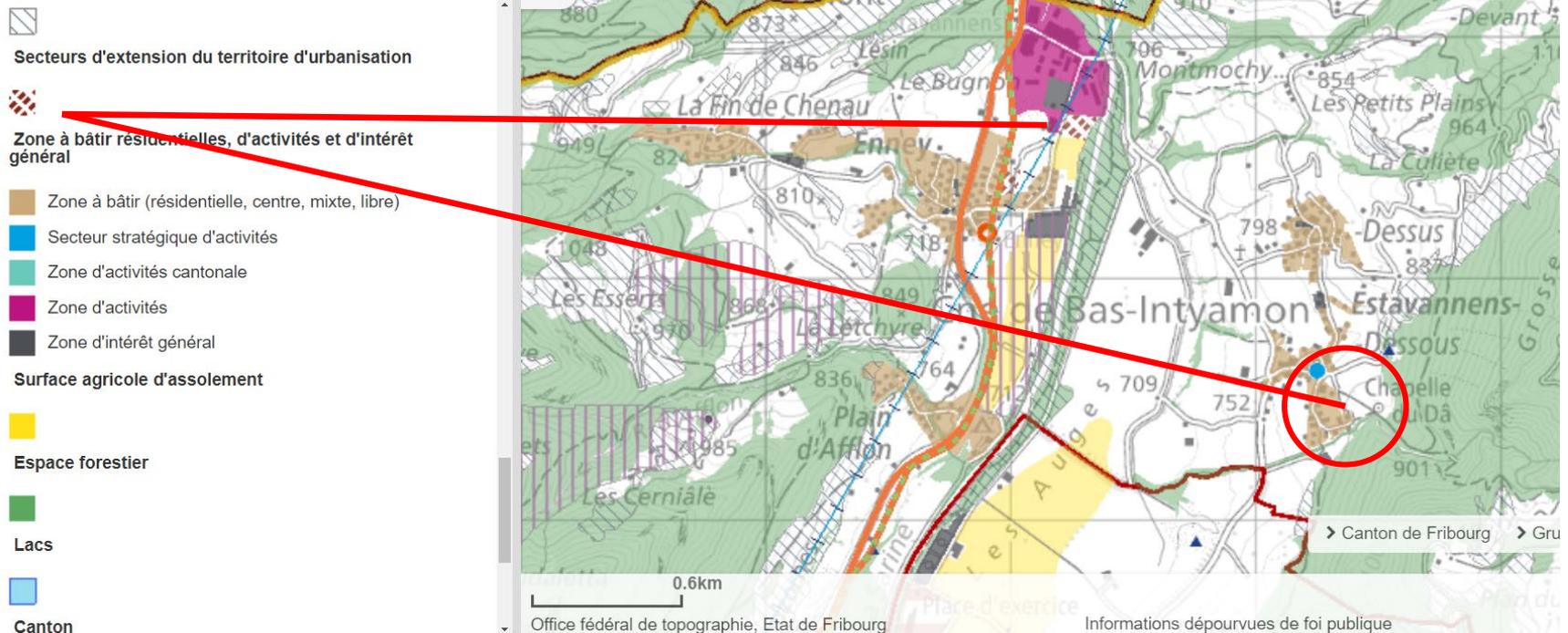


Brèche dans le tissu bâti?

Zone à bâtir (art. 15 LAT)

9.

TC FR, 26.04.2021, 602 2020 99



Zone réservée

En général

Art. 27 LAT Zones réservées («Planungszonen»)

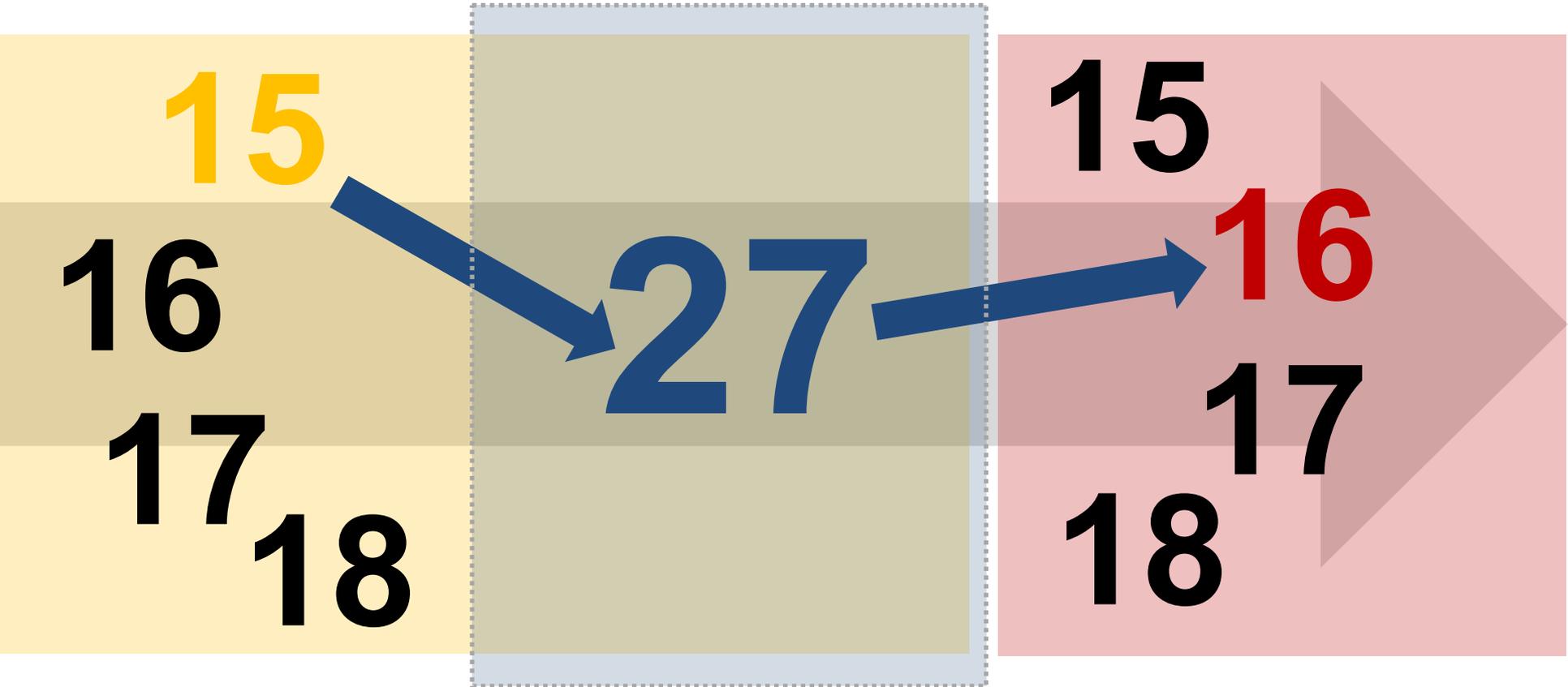
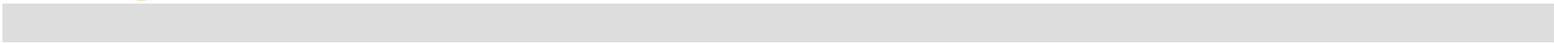
¹ S'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. **A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation.**

² Une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans au plus; le droit cantonal peut prolonger ce délai.



Zone réservée

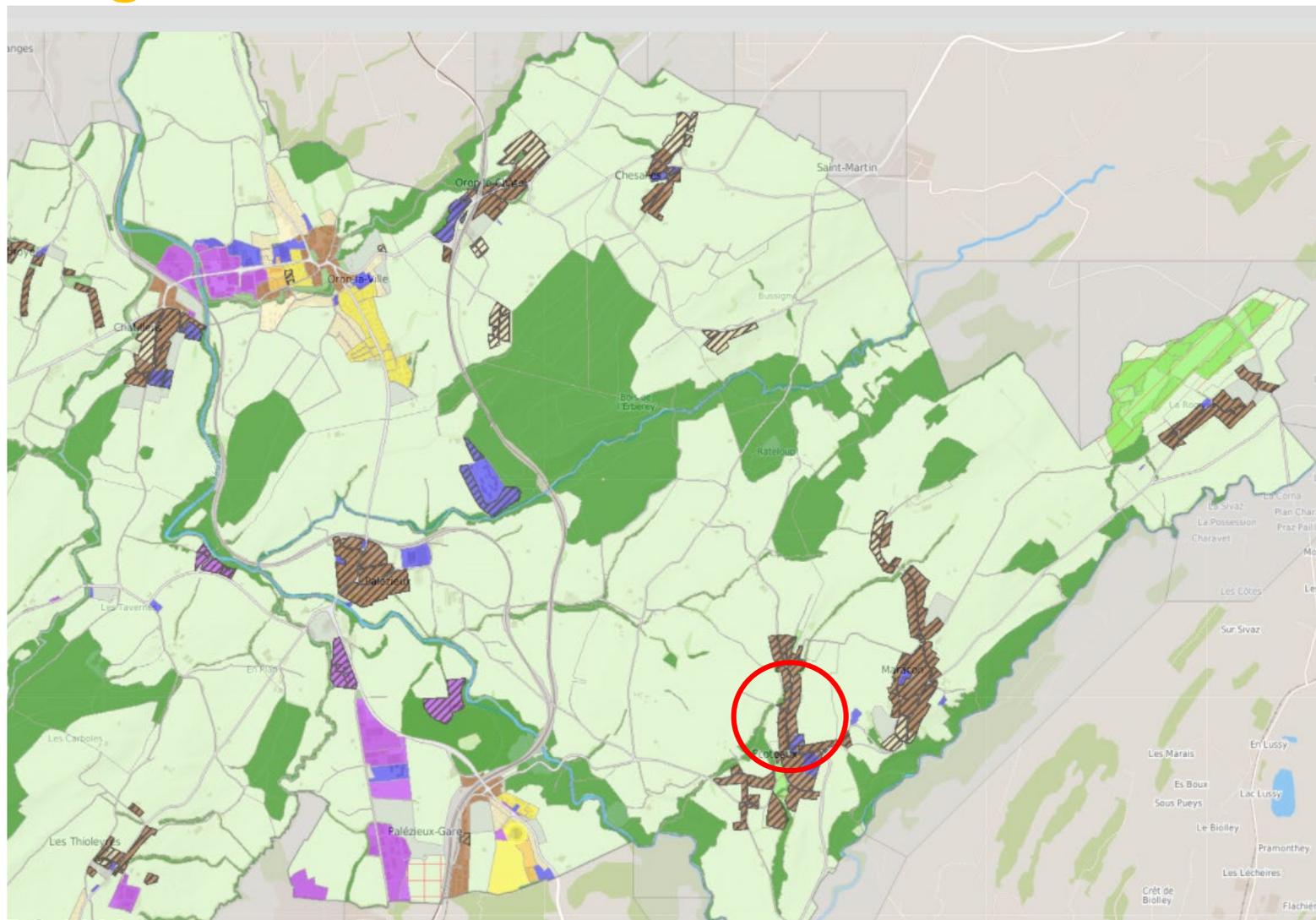
En général



Zone réservée

En général

3.

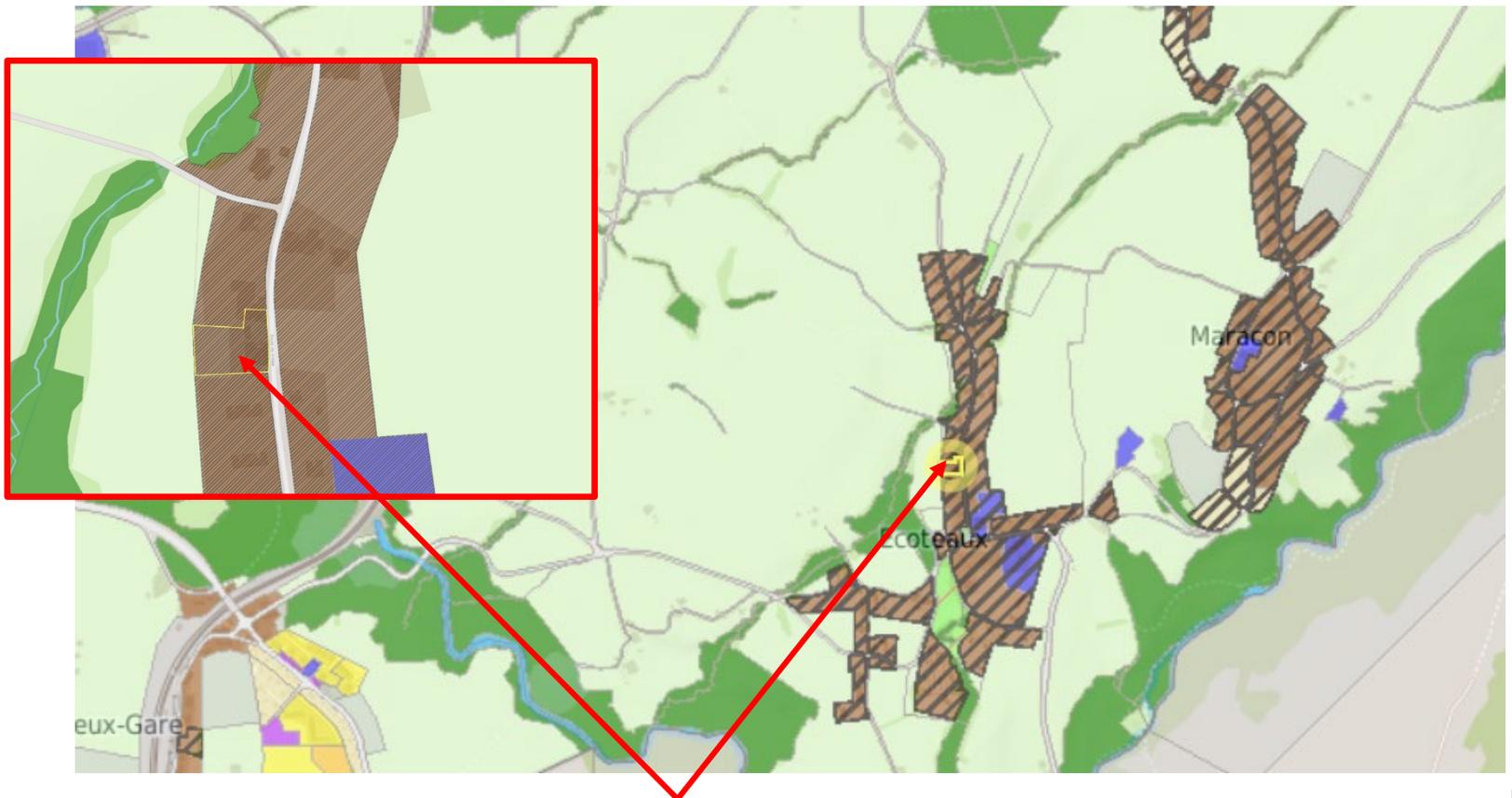


Zone réservée

En général

3.

TF, 10.12.2020, 1C_94/2020



6322



Zone réservée

En général

3.

TF, 10.12.2020, 1C_94/2020

Révision du PGA d'Oron-la-Ville, suite à la fusion de 10 communes en 2012. Pour assurer le redimensionnement, mise à l'enquête d'un plan de ZR s'étendant à toutes les ZB, à l'exception des périmètres de centre d'Oron-la-Ville et de Palézieux-Gare.

- Commune très disséminée et très surdimensionnée suite à sa fusion.
- L'inclusion des **parcelles déjà construites** permet d'éviter des travaux de reconstruction ou d'agrandissement susceptibles de péjorer la situation.
- Le statut de **périmètre de centre** est établi sur la base du PDCn. Ce statut s'impose pour les secteurs d'Oron-la-Ville et Palézieux-Gare au vu des critères suivants: les équipements publics, un arrêt de transports publics urbains donnant accès au moins une fois par heure à un centre cantonal, une infrastructure permettant d'accéder à celui-ci en moins de 10 minutes à pied.

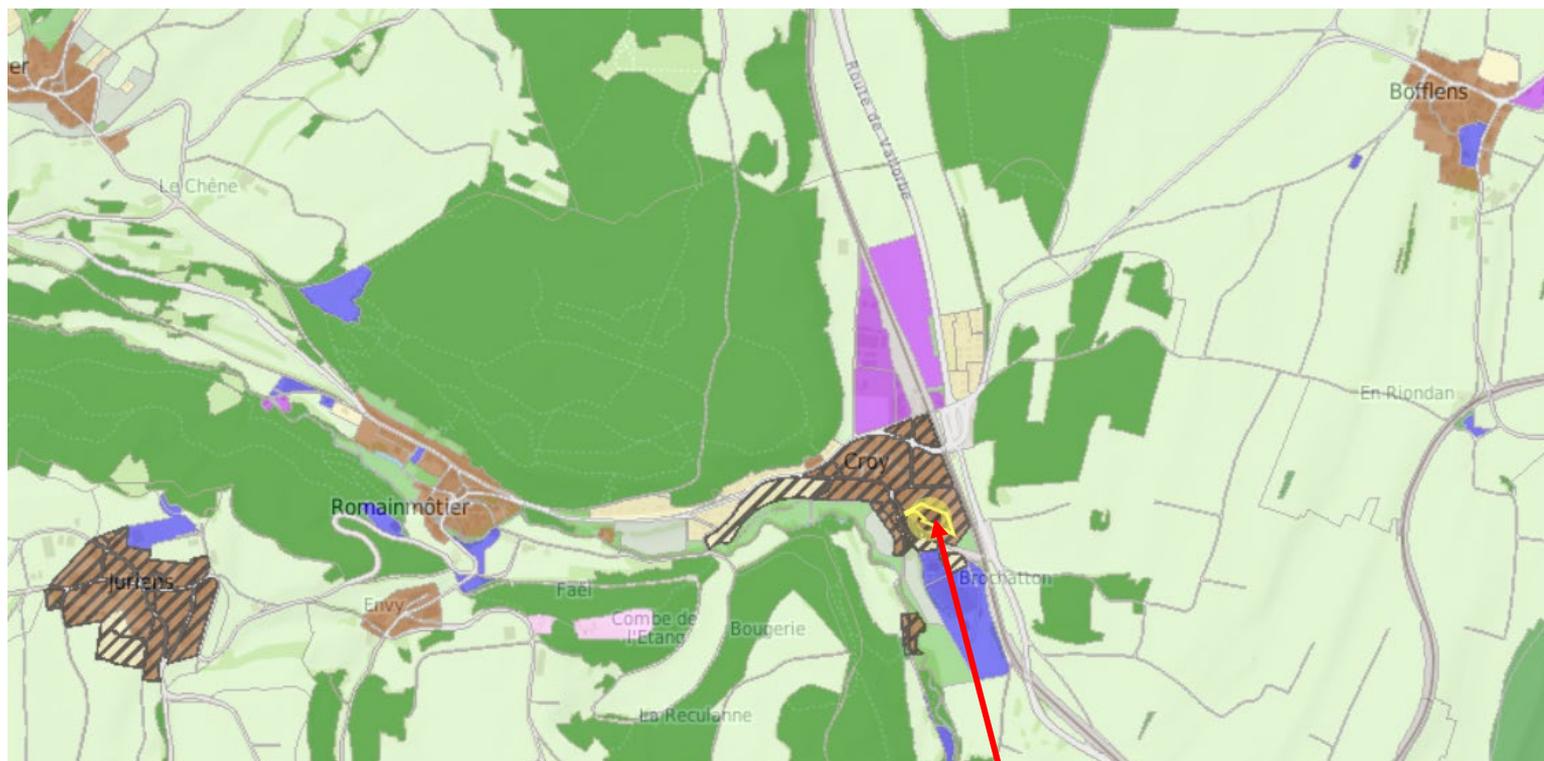


Zone réservée

En général

5.

TF, 01.04.2021, 1C_576/2020



352



Zone réservée

En général

5.

TF, 01.04.2021, 1C_576/2020

ZR sur toutes les zones à bâtir, y compris en périmètre de centre

- Compte tenu du surdimensionnement de la zone à bâtir communale, il est évident qu'une adaptation de la planification au sens de l'art. 27 LAT s'impose.
- Le fait que la parcelle litigieuse se situe en **périmètre centre**, qu'elle est **équipée** et qu'elle **borde deux routes** déjà existantes n'y change rien.
- L'option d'englober l'ensemble de la zone à bâtir destinée à l'habitat a été prise en vue d'assurer une **égalité de traitement** entre l'ensemble des propriétaires. Une délimitation ciblée serait au contraire susceptible d'engendrer des choix subjectifs favorisant ou défavorisant certains propriétaires.

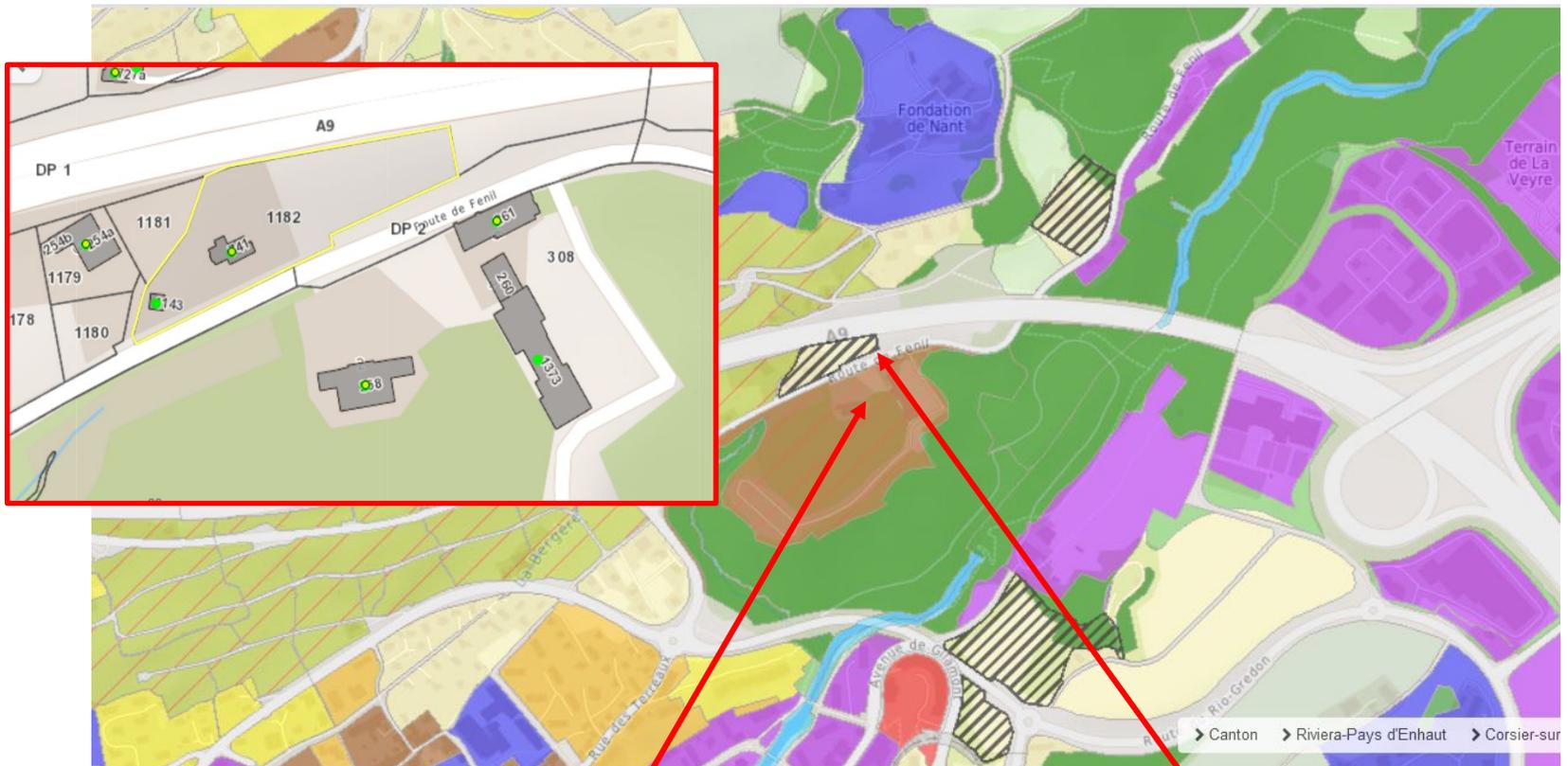


Zone réservée

En général

4.

TF, 03.02.2021, 1C_57/2020



308

1182

Chaplin's World



Zone réservée

En général

4.

TF, 03.02.2021, 1C_57/2020

4 périmètres de ZR en vue de réduire le potentiel d'accueil hors centre de Corsier-sur-Vevey de 90 habitants, compte tenu de 148 à l'horizon 2036 octroyés par la mesure A11 du PDCn; la parcelle en cause a une capacité d'accueil de 13 habitants (avec ses 650 m² de SPd au taux de saturation de 80%)

- La délimitation de ZR en fonction du **potentiel important de développement** d'une parcelle, en raison notamment de sa surface est un critère admissible.
- Par ailleurs, la **protection contre le bruit** ainsi que les **risques de mitages du territoire** sont en l'espèce des critères objectifs, au vu de la topographie de la parcelle et sa localisation géographique.
- L'exclusion de la zone réservée d'une parcelle adjacente n'est pas contraire à l'**égalité de traitement**. Celle-ci ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire avant l'avis d'établissement d'une zone réservée par les autorités communales.

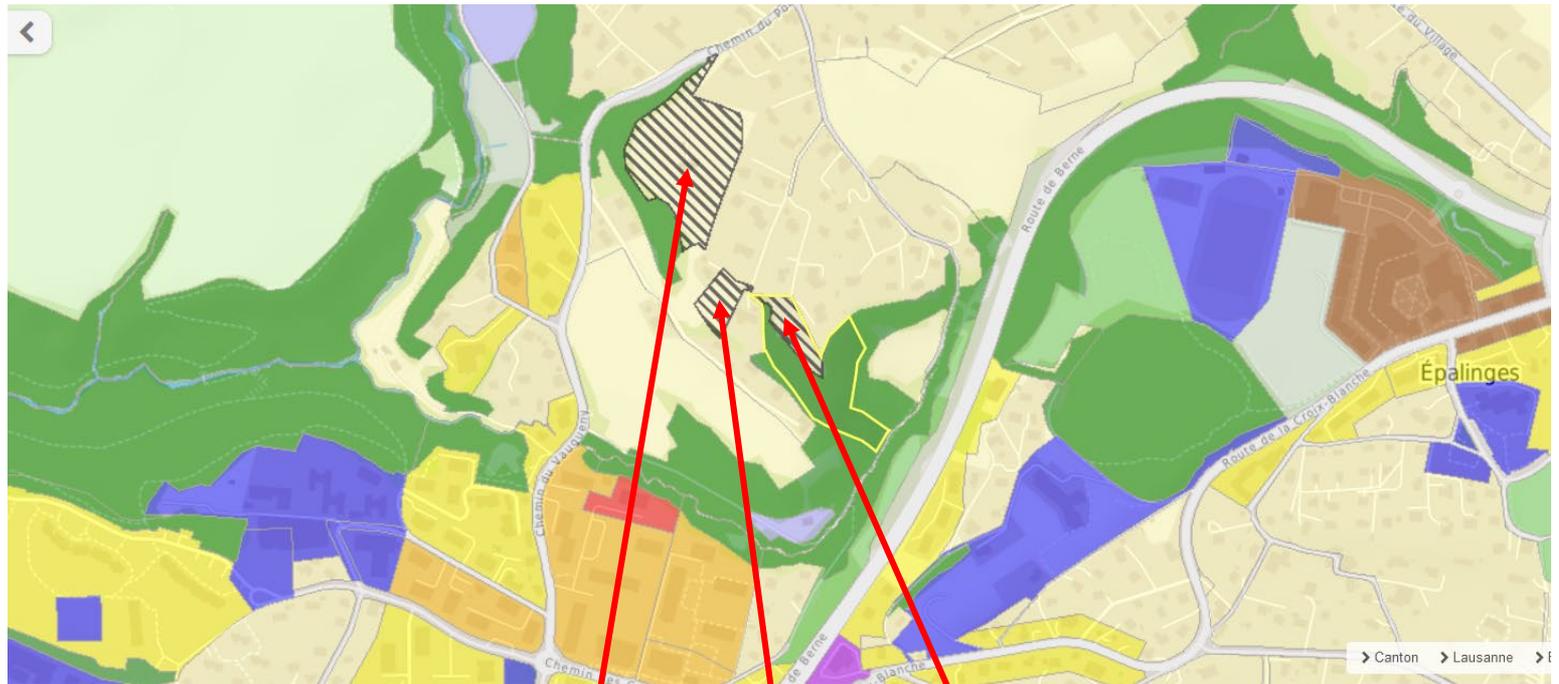


Zone réservée

Brèche dans le tissu bâti

6.

TF, 23.07.2021, 1C_218/2020



1080

1562

Zone réservée

Terrains largement bâtis et brèche?

6.

TF, 23.07.2021, 1C_218/2020

Mise en zone réservée cantonale de parcelles non construites, mais entourées de villas construites à Epalinges

- Dans le contexte particulier de surdimensionnement important, l'intérêt public à la **réduction de la zone constructible** est susceptible de l'emporter sur les objectifs de la LAT révisée, soit spécialement le développement de l'urbanisation **vers l'intérieur** du milieu bâti (art. 1 al. 2 let. a^{bis} LAT), la création d'un **milieu compact** (art. 1 al. 2 let. b LAT) et la densification des surfaces de l'habitat (art. 3 al. 3 let. a^{bis} LAT).
- En l'espèce, le contexte de surdimensionnement important ayant trait dans la commune d'Epalinges tout comme la situation géographique de la parcelle litigieuse située hors du territoire destiné à être densifié confirment la nécessité de réduire la zone constructible excédentaire. Quand bien même **la situation géographique de la parcelle litigieuse plaide en défaveur d'un dézonage éventuel** de celle-ci, la nécessité de réduire la zone constructible excédentaire peut avoir le pas.



Contrôle préjudiciel d'un PA

En général

Rappel de la jurisprudence

- Contrôle exclu **par principe**
- Contrôle admis **à titre exceptionnel**, selon l'art. 21 al. 2 LAT
- Il faut que les «circonstances se so[ie]nt sensiblement modifiées», **au point de justifier** (1) un réexamen et (2) une adaptation (pondération des intérêts)
- Révision LAT 2012/14, **AVEC** d'autres circonstances pertinentes relatives à la parcelle en cause, soit:
 - Localisation de et dans la zone à bâtir
 - Niveau d'équipement
 - Age de la planification (cf. horizon de 15 ans)
 - Etc.



Contrôle préjudiciel d'un PA

En général

10.

TF, 04.11.2020, 1C_577/2019

Rapport entre conditions de contrôle préjudiciel d'un PA et droit / obligation d'instaurer une zone réservée

- Pas de droit subjectif à l'instauration d'une zone réservée: en soi, un **administré** ne peut pas se plaindre de l'absence de zone réservée
- Cela étant, l'**autorité** peut être tenue d'instaurer une telle zone en raison de son obligation de planifier les art. 2, 14 et 21 LAT.
- Il faut tenir compte de ce raisonnement et des principes développés en lien avec le contrôle incident du plan d'affectation selon l'art. 21 al. 2 LAT dans l'analyse d'un refus d'instaurer une zone réservée au sens de l'art. 27 LAT.
- In casu, **faute que le réexamen du plan s'impose au regard de l'art. 21 LAT, le refus d'instaurer une zone réservée est conforme à l'art. 27 LAT.**

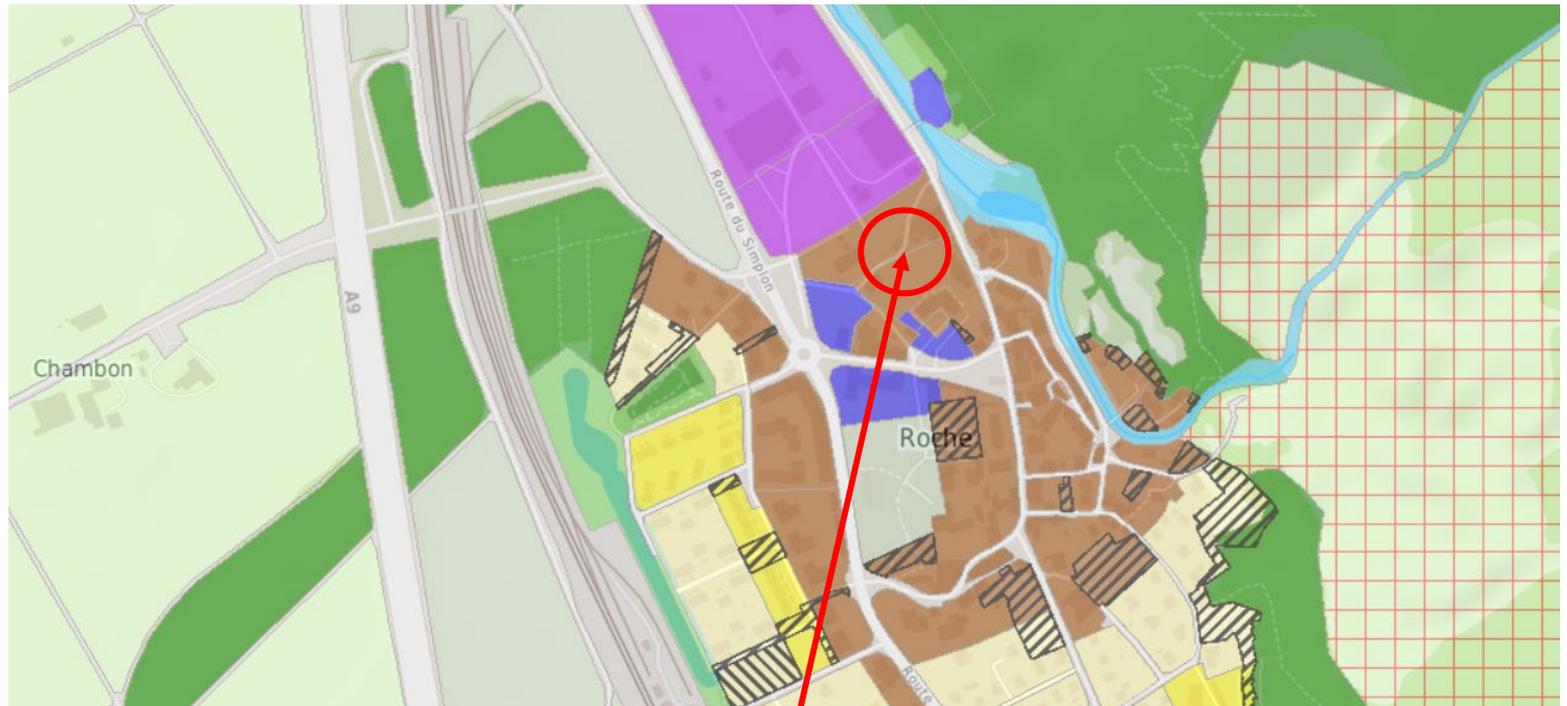


Contrôle préjudiciel d'un PA

En général (cf. tissu bâti)

11.

TF, 09.02.2021, 1C_190/2020



9 + 744



Contrôle préjudiciel d'un PA

En général (cf. tissu bâti)

11.

TF, 09.02.2021, 1C_190/2020

Permis de construire un ensemble résidentiel de 70 logements et 85 places de parking couvertes dans (et par) la commune de Roche, sur la base d'un PA de 1985. Recours des voisins.

- L'intérêt public important à la réduction de la zone à bâtir n'est pas le seul critère pour déterminer s'il faut procéder au contrôle préjudiciel.
- Le dépassement de l'horizon de planification de 15 ans (2020 – 1985 = 35) n'implique pas nécessairement un contrôle incident du plan.
- Le dépassement du potentiel démographique (qui peut justifier une ZR) peut être analysé en lien avec le contrôle incident du plan.
- Un dépassement manifeste du potentiel démographique à l'horizon 2036 témoigne de la nécessité d'adapter le plan d'affectation.
- Renvoi de la cause pour instruire de la question du potentiel à 2036.

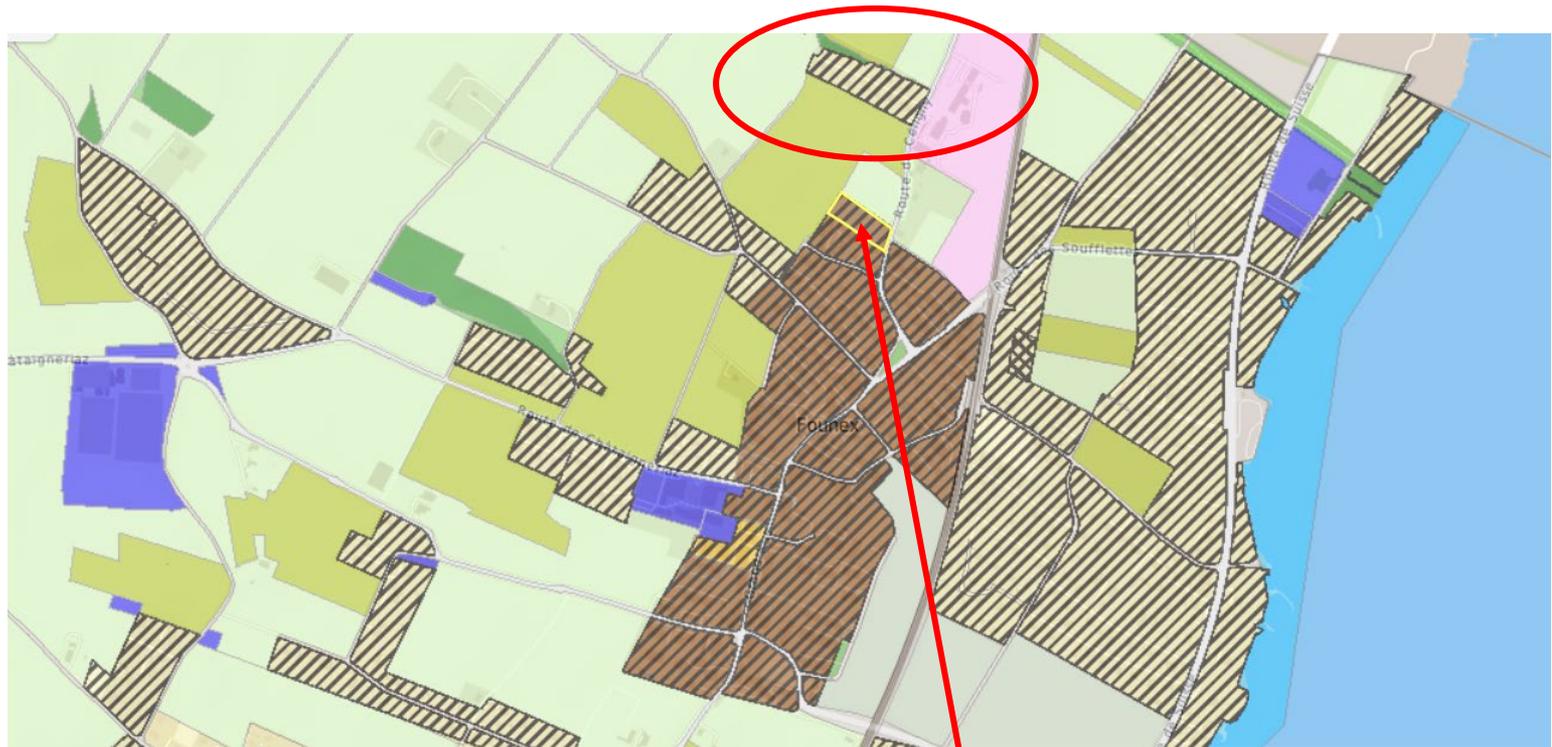


Contrôle préjudiciel d'un PA

En général (cf. tissu bâti)

12.

TF, 07.05.2021, 1C_206/2020



878

Contrôle préjudiciel d'un PA

En général (cf. tissu bâti)

12.

TF, 07.05.2021, 1C_206/2020

Demande de permis de construire un complexe de 20 habitations sur une parcelle sise à l'extrémité de la zone «village / hameau» de la commune de Founex. En cours de procédure, adoption d'une ZR générale qui réserve les procédures de permis en cours.

- Le projet en cause bénéficie de la réserve en faveur de la procédure en cours, en dépit d'une mise à l'enquête complémentaire
- Le PGA de 1979 bénéficie de la présomption de conformité à la LAT
- De toute façon, la parcelle se situant en **territoire largement bâti**, il s'agit de zone à bâtir provisoire selon l'art. 36 al. 3 LAT
- Le surdimensionnement de la ZB communale n'est pas le seul critère déterminant pour entrer en matière sur un contrôle incident
- Le sort de cette question dépend d'un examen concret de la parcelle



Contrôle préjudiciel d'un PA

En général (cf. tissu bâti)

12.

TF, 07.05.2021, 1C_206/2020

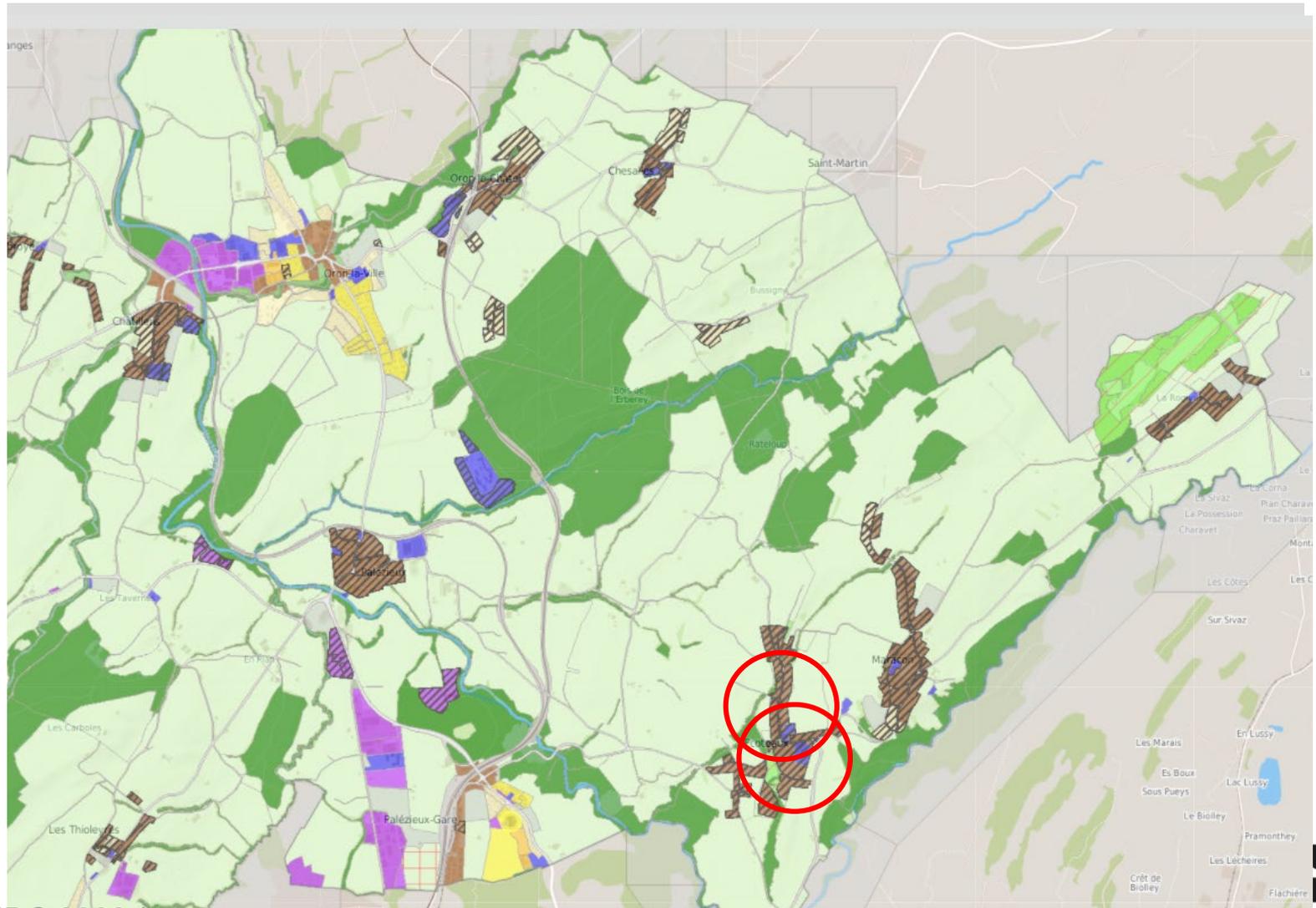
- En l'espèce, le bien-fonds litigieux est équipé, il se trouve dans le **prolongement immédiat d'une zone déjà bâtie** et correspond pour l'essentiel au **noyau bâti constituant le centre historique**.
- Le fait que la parcelle litigieuse se situe en frange de la localité et que celle-ci donne au nord-est sur une large zone agricole et viticole et que celle-ci n'est que succinctement entrecoupée par une étroite zone constructible plaide en faveur de la nécessité d'un contrôle préjudiciel.
- La commune a certes toujours fait état de sa volonté de maintenir la parcelle litigieuse en zone constructible et celle-ci est affectée à la zone constructible dans l'avant-projet de nouveau PGA. Dans ce contexte, **l'intégration du bien-fonds au sein de la zone réservée constitue** un élément supplémentaire appuyant la nécessité d'un contrôle préjudiciel – par-delà donc la réserve en faveur des procédures de permis en cours.



Contrôle préjudiciel d'un PA

Brèche dans le tissu bâti

1.

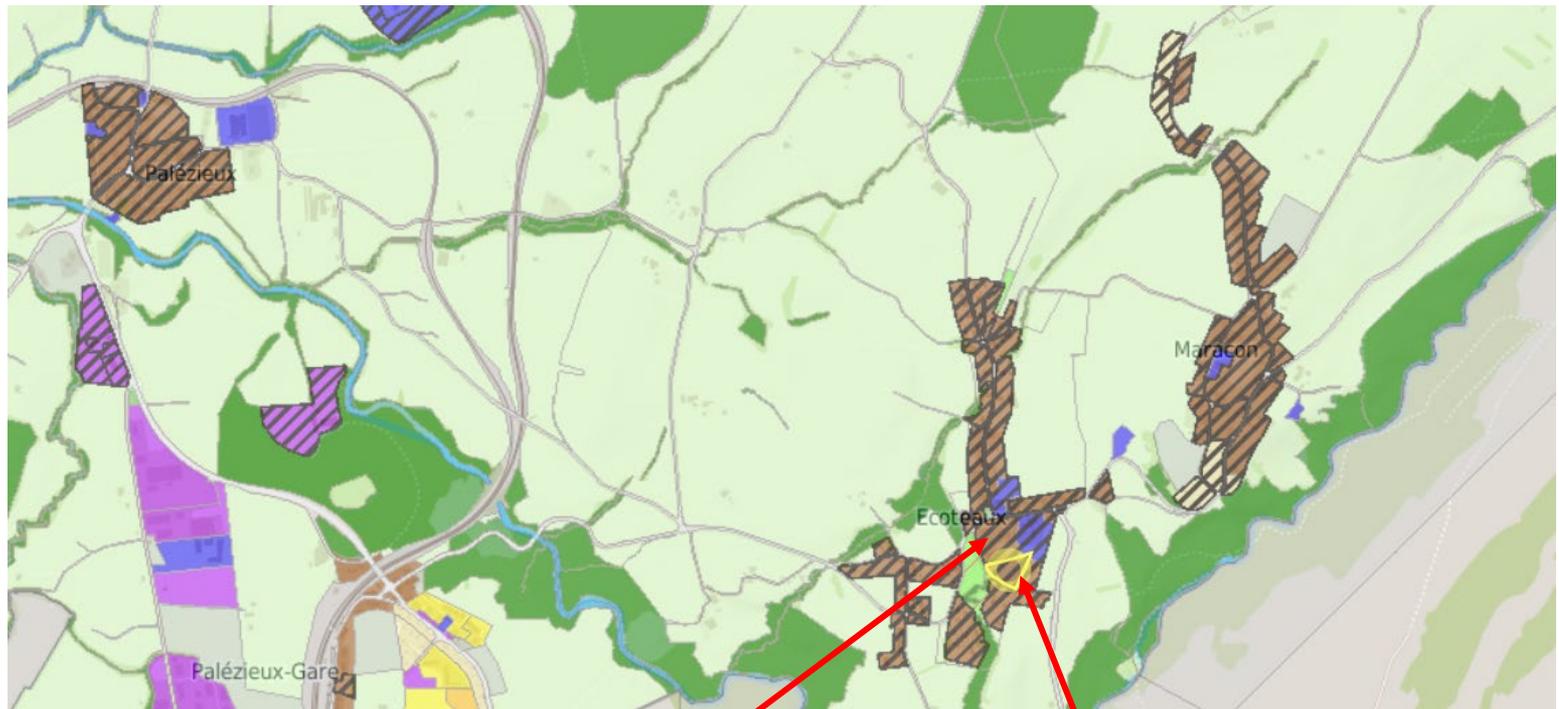


Contrôle préjudiciel d'un PA

Brèche dans le tissu bâti

1.

TF, 13.10.2020, 1C_450/2019



6326

6014



Contrôle préjudiciel d'un PA

Brèche dans le tissu bâti

1.

TF, 13.10.2020, 1C_450/2019

Révision du PGA d'Oron-la-Ville, suite à la fusion de 10 communes en 2012. Pour assurer le redimensionnement, ZR s'étendant à toutes les ZB, à l'exception des périmètres de centre d'Oron-la-Ville et de Palézieux-Gare. Sous réserve des procédures de permis mises à l'enquête avant une date déterminante. Recours de voisins contre l'octroi d'un permis.

- Un contrôle préjudiciel du PPA en vigueur (dans la mesure où sa réalisation n'est pas empêchée par la ZR) ne se justifie pas: son ancienneté n'a rien d'exceptionnel (1993); sa révision aux fins de redimensionnement est en cours.
- En outre, le fait de maintenir les parcelles litigieuses libres de constructions alors que celles-ci sont situées dans le **prolongement du milieu bâti**, qu'elles sont entièrement entourées de zones à bâtir et qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure de protection particulière aurait pour effet contraire de créer une **brèche dans le tissu bâti**.



Clause générale d'esthétique

Densification

19.

TC FR, 05.03.2021, 602 2020 58



Merci à M. le Juge cantonal Christian Pfammater
JDC 2022 / 62



Clause générale d'esthétique

Densification

19.

TC FR, 05.03.2021, 602 2020 58



Merci à M. le Juge cantonal Christian Pfammater
JDC 2022 / 63



Clause générale d'esthétique

Densification

19.

TC FR, 05.03.2021, 602 2020 58

Refus du permis de construire dans le jardin d'une villa existante

- L'application de la CGE peut justifier le refus du permis de construire un projet qui satisfait par ailleurs toutes les autres prescriptions de police, mais elle ne doit pas conduire à vider de sa substance la réglementation de la zone.
- «L'utilisation des possibilités de construire doit apparaître déraisonnable»
- Le sens donné aux notions d'«harmonie» / d'«intégration» / d'«aspect satisfaisant» (IP et PROP) doit s'inscrire dans la ligne définie par les textes (LEG) et les plans (art. 2 LAT), qui définissent le développement souhaité (cpr TF, 21.11.2020, 1C_104/2020, N 18).
- En l'espèce, le caractère existant et très arboré du quartier n'est pas / plus celui auquel textes et plans le destinent à l'avenir (densification).
- Le but de la CGE n'est pas la protection des jardins.

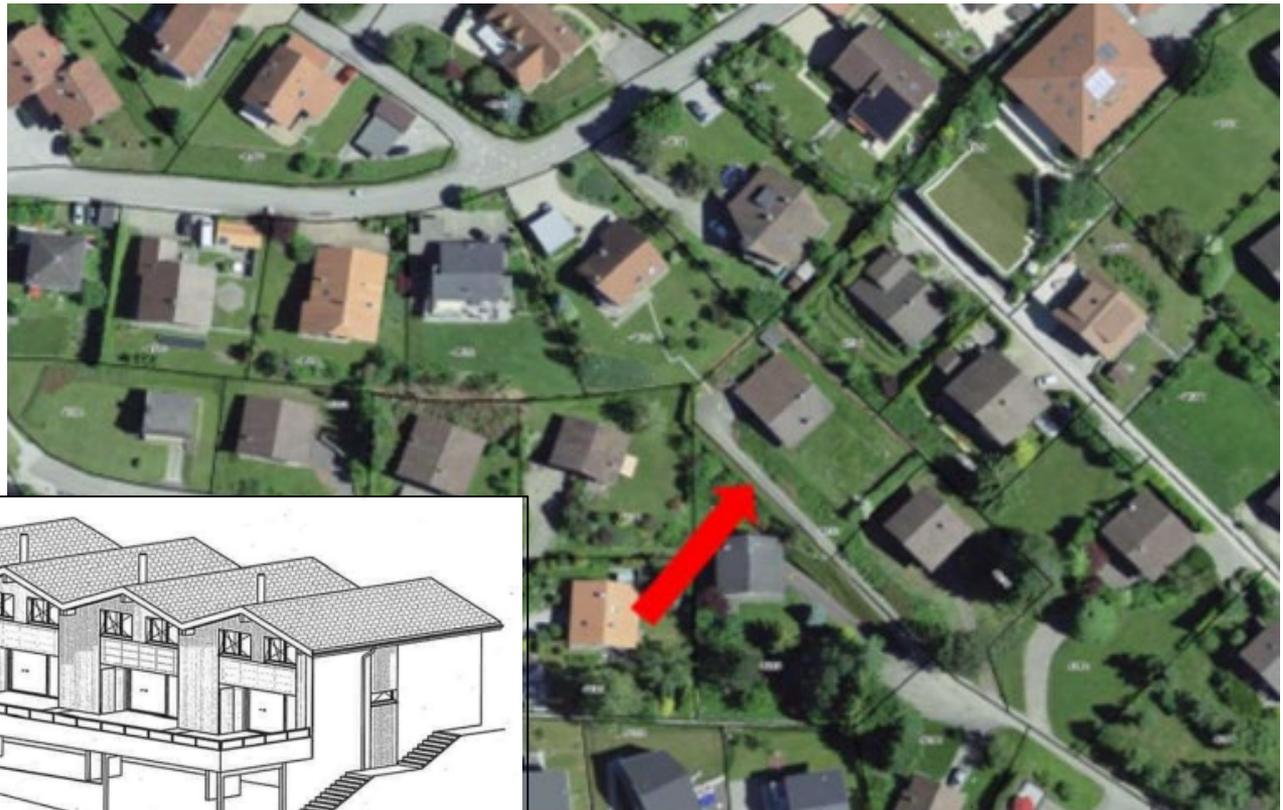


Clause générale d'esthétique

Densification

Ad 19.

TC FR, 31.08.2020, 602 2018 111



Merci à M. le Juge cantonal Christian Pfammater
JDC 2022 / 65

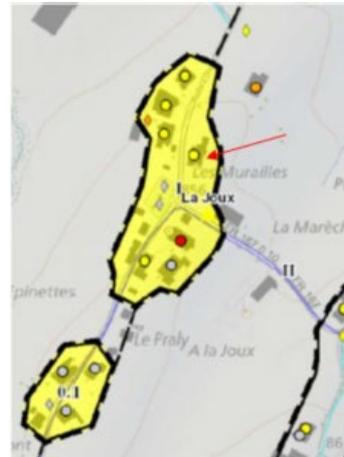


Clause générale d'esthétique

Protection des sites

20.

TC FR, 05.03.2021, 602 2020 58



Merci à M. le Juge cantonal Christian Pfammater
JDC 2022 / 66



Clause générale d'esthétique

Protection des sites

20.

TC FR, 05.03.2021, 602 2020 58

Refus du permis de construire un immeuble d'habitations dans un périmètre ISOS (val. C) intégré au PDcn (cat. 3) mais ignoré par le PAL

- «L'utilisation des possibilités de construire doit apparaître déraisonnable»
- Le but de la CGE n'est pas la protection des sites.
- Vu le PAL, rien ne limite en soi l'intimée dans ses facultés d'utiliser les possibilités de construire offertes par la zone villa, quand bien même la typologie du secteur est sans conteste un périmètre villageois caractéristique.
- Cela étant, vu la qualité esthétique spéciale du secteur telle que soulignée par son inscription à l'ISOS, le TC juge que la qualité urbanistique du projet litigieux est nettement insuffisante et s'avère apte à dénaturer le paysage.



Expropriation matérielle

Caveat

4. Expropriation

Cas de non-classement

73. TF, 15.10.2019, 1C_275/2018

Analyse par le TF de la décision d'approbation du CE du canton de Lucerne d'un plan de 1997/1998 (n.b. figurant au dossier)

- Pour qualifier une mesure de dé- ou de non-classement, il faut analyser la conformité du plan à la LAT au moment de son adoption
- Le CE avait clairement relevé que la zone à bâtir dépassait largement les besoins de la commune à 15 ans
- Le CE avait cependant approuvé le plan en jugeant que, vu son emplacement, la zone à bâtir serait nécessaire à plus long terme

[sic!]

Expropriation matérielle

Caveat

«Une mesure de non-classement ne donne par principe pas droit à indemnité. Une telle mesure n'équivaut à une expropriation que de manière exceptionnelle. Tel est par exemple le cas, lorsqu'il est propriétaire d'un **terrain propre à la construction ou disposant d'un équipement** de base qui se situe dans le périmètre d'un plan directeur des égouts (au sens de la LEaux), et si ce propriétaire a déjà exposé des frais considérables pour équiper ou construire sur ce terrain. Dans la règle, ces conditions doivent être remplies de manière cumulative. Par ailleurs, d'autres **aspects particuliers liés à la protection de la confiance** peuvent revêtir une importance telle que, selon les circonstances, un terrain aurait dû être classé en zone à bâtir. De même, un tel devoir de classement peut exister lorsque la parcelle en cause se situe **au milieu de terrains déjà largement bâtis**.» ATF 121 II 417, c. 4 (en traduction libre; Wille)

