TF, 07.05.2021, 1C_206/2020

Le contrôle incident du plan d'affectation dans une procédure d'autorisation de construire est en principe exclu. Ce contrôle est toutefois admis lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées au sens de l'art. 21 al. 2 LAT. Le surdimensionnement de la zone à bâtir ne suffit pas à lui seul pour justifier le contrôle incident de la planification. Il faut que s'y ajoutent d'autres circonstances. Le fait que le règlement de la zone réservée autorise certaines constructions ne s'oppose pas au contrôle incident de la planification.

Faits

Le propriétaire d'une parcelle dans la commune de Founex sollicite l'octroi d'un permis de construire pour deux complexes d'habitation. La parcelle est colloquée en zone « village ou hameau » selon le plan des zones adopté en 1979. Le projet est mis à l'enquête publique et fait l'objet de plusieurs oppositions.

En raison du surdimensionnement de la zone à bâtir de la commune, la municipalité de Founex soumet à l'enquête publique une zone réservée communale (art. 46 LATC-VD) couvrant toutes les zones à bâtir de la commune. La zone réservée couvre la parcelle sur laquelle sont prévus les complexes d'habitation. L'art. 3 du règlement de la zone réservée (RZR) prévoit que « tout permis de construire dont la mise à l'enquête publique a débuté avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée peut être délivré ».

La commune de Founex adopte la zone réservée. Par la suite, la commune délivre également le permis de construire pour les complexes d'habitation tout en levant les oppositions.

Les opposants contestent l'octroi du permis de construire devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud. Cette dernière rejette le recours. Elle est d'avis que le projet peut être autorisé sur la base de la réserve prévue à l'art. 3 RZR. Elle indique également que la planification ne doit pas faire l'objet d'un contrôle préjudiciel au sens de l'art. 21 al. 2 LAT.

Les opposants forment un recours en matière de droit public au Tribunal fédéral. Celui-ci doit se prononcer sur la question de savoir si la planification devait faire l'objet d'un

contrôle incident (art. 21 al. 2 LAT) nonobstant le fait que le règlement de la zone réservée autorise la construction (cf. art. 3 RZR).

Droit

Le Tribunal fédéral rappelle que le contrôle incident d'un plan d'affectation dans une procédure relative à un acte d'application est en principe exclu. Ce contrôle est cependant admis à titre exceptionnel lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens de l'art. 21 al. 2 LAT sont réunies.

Selon l'art. 21 al. 2 LAT, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires. Il peut s'agir d'une modification factuelle ou juridique. Savoir si un plan doit être adapté suppose une pesée des intérêts en tenant compte, d'une part, de la nécessité d'une certaine stabilité de la planification et, d'autre part, de l'intérêt d'une adaptation des plans aux changements intervenus.

La réduction de la zone à bâtir relève d'un intérêt public important. Cet intérêt ne saurait cependant constituer le seul critère pour déterminer s'il faut procéder au contrôle préjudiciel du plan d'affectation dans une procédure d'autorisation de construire. Pour que la modification des circonstances puisse être qualifiée de sensible au sens de l'art. 21 al. 2 LAT, il faut que s'y ajoutent d'autres circonstances, telles que la localisation de la parcelle, son niveau équipement ou la date d'entrée en vigueur du plan d'affectation.

En l'espèce, le Tribunal fédéral constate que plusieurs circonstances plaident en faveur de la nécessité d'un contrôle préjudiciel du plan. En effet, l'affectation de la parcelle litigieuse à la zone constructible se fonde sur un plan adopté en 1979. L'horizon de planification des 15 ans est ainsi largement dépassé (art. 15 LAT). Par ailleurs, la parcelle se situe en frange de localité de sorte que sa constructibilité ne répond probablement pas aux exigences de densification vers l'intérieur. A cela s'ajoute que la parcelle litigieuse est comprise dans le périmètre de la zone réservée communale, à l'intérieur de laquelle rien ne doit en principe être entrepris qui puisse entraver l'établissement du futur plan d'affectation (cf. art. 27 LAT). Les conditions d'un contrôle incident de la planification sont ainsi réunies (art. 21 al. 2 LAT).

Le Tribunal fédéral relève que l'art. 3 RZR, qui prévoit que « tout permis de construire dont la mise à l'enquête publique a débuté avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée peut être délivré », se concilie mal avec la nécessité d'établir une planification conforme à la LAT, et ce en particulier au regard du surdimensionnement de la zone à bâtir. L'art. 3 RZR ne s'oppose ainsi pas au contrôle préjudiciel de la planification.

Par conséquent, Le Tribunal fédéral admet le recours et annule l'autorisation de construire.

Proposition de citation : Tobias Sievert, La zone réservée et le contrôle incident de la planification (art. 21 al. 2 LAT), in: https://lawinside.ch/1105/