



COMMUNE
DE
VICH

**Proposition de réponse à l'opposition formée par Françoise et
Charles De Mestral dans le cadre de la mise en place
d'une zone réservée communale sur les parcelles
nos 268 (partiel) et 524 (partiel)**

En application de l'art. 46 LATC, la Municipalité a décidé de mettre en place une zone réservée ciblée sur les secteurs constructibles des parcelles nos 268 et 524 de la Commune.

Le Plan et le Règlement y relatifs ont été soumis à l'enquête publique du 7 mars au 6 avril 2023.

Mme Françoise et M. Charles De Mestral, chacun copropriétaire simple pour 1/2 des parcelles concernées, ont formé opposition le 4 avril 2023, par l'intermédiaire de Me Fetahi, avocat à Pully.

Une séance de conciliation s'est déroulée le 23 août 2023, en présence des opposants Mme et M. De Mestral, de Me Fetahi, avocat, et de M. Bovard, géomètre, d'une part, et de Mme Salamin, Syndique, de Mme Wuersch, Municipale, de M. Giezendanner, architecte urbaniste, et de Me Kühnlein, avocat, d'autre part.

Une copie du procès-verbal de la séance du 23 août 2023 est annexée à la présente. La proposition transactionnelle soumise à cette occasion par la Municipalité a été rejetée par les opposants.

La Municipalité propose de rejeter l'opposition de Mme et M. De Mestral, pour les raisons exposées ci-dessous.

I. Il est rappelé à titre préliminaire que, comme exposé dans le Rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT du 23 février 2023, la mise en place d'une zone réservée ciblée sur une partie des parcelles nos 268 et 524 a pour principaux objectifs :

- d'assurer le juste dimensionnement de la Commune ;
- de préserver les qualités paysagères du site ;
- de réviser, modifier et élaborer les plans nécessaires au bon développement du site concerné ;
- d'éviter tout projet qui pourrait entraver l'établissement du futur plan d'affectation.

II. Les opposants demandent principalement que la mise à l'enquête ainsi que le plan et le règlement de la zone réservée sur les parcelles nos 268 et 524 soient annulés (conclusion no II), subsidiairement que le périmètre de la zone réservée sur la parcelle no 268 soit modifié en ce sens que le bâtiment qui y est érigé ainsi que le jardin l'entourant soient exclus du périmètre de la zone réservée (conclusion no III) et plus subsidiairement encore que l'art. 3 du règlement soit modifié en ce sens qu'est autorisée la construction de dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC, les rénovations et transformations des bâtiments existants pouvant être autorisées dans les limites des volumes existants, pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée, et de petits agrandissements du volume pouvant être autorisés notamment pour des lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique et éléments techniques (conclusion no IV).

III. Sous le titre « *principe de l'instauration d'une zone réservée cantonale* », les opposants font valoir que le surdimensionnement de la Commune ne serait pas établi, l'instauration d'une zone réservée ne se justifiant pas.

On relève en premier lieu qu'en l'espèce, il est uniquement question de l'instauration d'une zone réservée communale, non d'une zone cantonale.

Quoi qu'il en soit, il est clair que la zone à bâtir de la Commune est surdimensionnée.

En juillet 2019, la Commune a en effet entamé une procédure de sortie du Périmètre compact d'agglomération du Grand Genève.

Or, par courrier du 24 mai 2023 (qui a été remis aux opposants lors de la séance du 23 août 2023), la Direction générale du territoire et du logement a confirmé la possibilité de sortie de la Commune du périmètre compact de l'agglomération ainsi que son nouveau statut de village hors centre, en insistant sur le fait que la croissance démographique annuelle projetée pour la Commune aura pour conséquence un surdimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte.

Dans ces circonstances, le niveau de surdimensionnement exposé dans le rapport 47 OAT (soit env. 340 habitants) s'applique.

Le grief des opposants sera donc rejeté.

IV. Les opposants font ensuite valoir sous ch. 34 à 40 de leur écriture que la Commune n'aurait pas pris en considération, sur le plan urbanistique, la nécessité de combler la brèche dans la continuité du tissu bâti que constitueraient les deux parcelles concernées.

La Municipalité considère cependant que les deux parcelles en cause ne représentent pas une brèche au sens de la jurisprudence du Tribunal fédéral.

En effet, ces parcelles ne sont pas exclusivement entourées de zones à bâtir, étant elles-mêmes pour la plus grande part de leur surface respective classées en zone non constructible.

Comme le souligne le Tribunal fédéral, la notion de « *terrains largement bâtis* » tout comme l'existence d'une brèche dans le milieu bâti doivent être comprises de manière étroite (notamment Arrêt TF no 1C_231/2019, du 30 octobre 2020).

En l'espèce, les parties des parcelles faisant l'objet de la zone réservée communale mesurent nettement plus de 2'500 m² chacune. Elles s'étendent sur 5'113 m² s'agissant de la parcelle no 268 (dont la surface totale est de 21'679 m²) et sur 3'889 m² s'agissant de la parcelle no 524 (dont la surface totale est de 11'237 m²), soit des surfaces trop importantes pour qu'elles puissent être qualifiées de brèches dans le

tissu bâti. De plus, dès lors que la plus grande partie de ces parcelles est déjà classée en zone viticole, le périmètre constitue une rupture délibérée du milieu bâti et une approche qualitative s'oppose donc également à la reconnaissance d'une brèche.

Par ailleurs, dans des situations de surdimensionnement important, comme c'est le cas en l'espèce, la nécessité de réduire la zone constructible excédentaire peut avoir le pas sur les objectifs de développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (notamment Arrêt TF no 1C_218/2020, du 23 juillet 2021). Or, comme exposé dans le rapport 47 OAT, les deux parcelles concernées offrent d'importants potentiels à bâtir.

Il découle de ce qui précède que le grief formulé par les opposants ne saurait s'opposer à l'adoption de la zone réservée. Il sera donc rejeté.

V. Sous ch. 41 et suivants, les opposants se plaignent d'une violation du principe de la proportionnalité et du droit de propriété.

a) S'agissant de la parcelle no 268, ils exposent que la zone réservée aurait dû être instaurée uniquement sur la partie non construite, à laquelle il aurait encore fallu soustraire le jardin.

Il convient de rappeler en premier lieu qu'il n'existe aucun principe général selon lequel des bâtiments existants ne doivent pas être inclus dans le périmètre d'une zone réservée.

En l'espèce, c'est bien l'ensemble des surfaces constructibles des parcelles des opposants qui a été inclus dans le périmètre de la zone réservée, toute autre délimitation n'étant pas apte à atteindre le but visé, à savoir empêcher la densification sur ces parcelles.

Comme il n'est pas impossible que, lors de la planification en cours d'élaboration, l'entier de la parcelle no 268 doive être déclassé, y compris la partie déjà construite, seule l'inclusion de l'entier de cette parcelle dans le périmètre de la zone réservée est apte à atteindre les objectifs de celle-ci, à savoir permettre la sereine élaboration de la future planification de la commune.

Par ailleurs, dans le cadre de l'examen préalable de la zone réservée, les Autorités cantonales ont approuvé le périmètre de la zone tel qu'il leur a été soumis.

Un périmètre plus restreint n'étant pas apte à atteindre les objectifs visés, le principe de la proportionnalité est respecté.

b) Dans un deuxième grief distinct, les opposants critiquent le contenu de l'art. 3 du Règlement, qui prévoit que le périmètre de la zone réservée est strictement inconstructible. En se référant à une fiche établie par la DGTL en janvier 2022, ils font valoir que l'absence de toute exception à l'inconstructibilité dans le périmètre concerné aurait pour conséquence que la rénovation et l'entretien courant des bâtiments érigés (comme la peinture des volets ou de la façade) ne seraient pas envisageables.

Or la fiche à laquelle se réfère les opposants prévoit que, pour les terrains partiellement bâtis, les communes sont libres de prévoir que le périmètre est strictement inconstructible ou de prévoir certaines exceptions ; la DGTL précise que dans cette seconde hypothèse, les exceptions ne pourront pas dépasser celles invoquées par les opposants sous conclusion no IV.

Cela signifie que les communes sont libres de décider que le périmètre est strictement inconstructible ou de prévoir certaines exceptions.

En l'espèce, pour garantir que les objectifs de la zone réservée seront atteints, la Commune a décidé que le périmètre concerné serait strictement inconstructible, sans aménager d'exception.

Par ailleurs, les opposants se méprennent sur la portée de la zone réservée dès lors que les travaux qu'ils évoquent – et plus généralement les travaux d'entretien courant – ne sont en principe pas sujets à autorisation de construire et devraient rester possibles pendant que la zone réservée est en vigueur. En revanche, il est vrai que des travaux plus importants, sujets à autorisation de construire, ne sont plus possibles.

C'est toutefois le principe même d'une zone réservée que de bloquer temporairement la situation.

De plus, les considérations des opposants, qui ne présentent pas de projet concret concernant de prochains travaux d'entretien, sont très générales. Il n'est donc pas besoin de se prononcer à ce sujet dans l'abstrait et l'examen du respect de la proportionnalité pourra être renvoyé à une éventuelle future requête de la part des opposants.

c) Dans ces circonstances, le grief des opposants sera rejeté.

VI. Dans un dernier moyen, les opposants font valoir que la zone réservée contreviendrait à l'égalité de traitement dès lors qu'un permis de construire a été octroyé s'agissant de la parcelle no 145 et du fait que les parcelles nos 161 et 269 n'ont pas été incluses dans le périmètre de la zone réservée.

On rappelle en premier lieu que l'égalité de traitement est un principe qui n'a qu'une portée réduite en aménagement du territoire, dont le but est précisément de distinguer des zones de territoire par rapport à d'autres (exception faite de distinctions de nature arbitraire et non justifiables).

S'agissant tout d'abord de la parcelle no 145, la situation n'est pas comparable. En effet, cette parcelle ne mesure que 900 m². Par ailleurs, s'il est vrai qu'un permis de construire a été accordé pour l'avancement d'une façade pour la création d'un hall d'entrée et de deux chambres supplémentaires au bâtiment existant, il a été mis à l'enquête publique en octobre 2022 et a été octroyé avant le début des démarches d'établissement de la zone réservée. Qui plus est, la situation se distingue des parcelles incluses dans la zone réservée dans la mesure où l'agrandissement du bâtiment existant sur la parcelle no 145 est mesurée et n'aggrave pas excessivement la problématique du surdimensionnement de la Commune.

Quant à la parcelle no 269, la situation n'est pas comparable non plus. En effet, ladite parcelle ne mesure que 220 m². En outre, le bâtiment sis sur cette parcelle, en plus de figurer à l'inventaire architectural cantonal sous note *2*, fait l'objet d'une mesure de

protection en ce sens qu'il est classé monument historique. Dans ces circonstances, son inclusion dans la zone réservée n'est pas utile puisqu'aucune densification n'est possible sur cette parcelle de par les dispositions légales cantonales sur le patrimoine.

Il en va de même s'agissant de la parcelle no 161, sur laquelle est érigé un bâtiment figurant sous note *2* au recensement architectural cantonal et inscrit à l'inventaire, protection qui empêche toute densification sur cette parcelle, malgré sa surface de 7'334 m².

Mal fondé, ce grief sera également rejeté.

VII. En définitive, les différents arguments soulevés par les opposants sont mal fondés.

La Municipalité propose donc de rejeter l'opposition formée par Mme et M. De Mestral le 4 avril 2023.

Vich, le ... octobre 2023

AU NOM DE LA MUNICIPALITE