

**Droit de l'aménagement du territoire**  
**Droit de l'énergie**  
**Protection du patrimoine**

Thierry Largey (professeur à l'Université de Lausanne)  
Florian Fasel (MLaw)  
Alexandre Laurent (MLaw)  
Amandine Theurel (MLaw)  
Maïté Andrade (MLaw)  
Valérie Dupont (Dre en droit)  
Hugo Ciocca et Léonie Rossy (MLaw)

Cette Infolettre présente les **principaux arrêts du Tribunal fédéral (TF)** publiés durant le mois d'**avril 2023**, ainsi ceux de la **Cour de droit administratif et public (CDAP)** du canton de Vaud.

**Aménagement du territoire**

- TF. Zone réservée, information à la population (LU)
- TF. Plan de zone réservée, résidences secondaires (VD)
- TF. LRS, construction de résidences principales (BE)
- TF. Installation commerciale hors de la zone à bâtir (VD)
- TF. Zone réservée cantonale, égalité de traitement, bonne foi (VD)
- TF. Révocation d'un permis de construire en zone chalets (VS)
- TF. Gratuité des transports publics (FR)
- TF. Révision d'un plan de quartier (GR)
- CDAP-VD. Transformation d'une ferme et construction de 12 logements
- CDAP-VD. Taxe de plus-value selon la LAT
- CDAP-VD. Clause d'esthétique

**Protection du patrimoine**

- CDAP-VD. Parc naturel périurbain du Jorat
- CDAP-VD. Qualité pour recourir de Patrimoine suisse

**Energie**

- TF. Interdiction des chauffages électriques (ZH)
- CDAP-VD. Pompe à chaleur, bruit

---

## AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

---

### TF 1C\_100/2022 du 16 février 2023

#### Zone réservée

#### Information à la population (art. 4 LAT)

---

Le recours a pour objet un permis de construire délivré par la commune de Schwarzenberg (LU). Les recourants demandent l'annulation du permis et la création d'une zone réservée sur les parcelles concernées par le permis au motif que la commune est tenue de redimensionner sa zone à bâtir, que les parcelles en question

entraient en ligne de compte à cet égard et que le déclassement n'avait pas encore fait l'objet d'une décision définitive. En l'état, les parcelles sont colloquées en zone à bâtir en vertu d'un plan adopté en 2018.

(c. 3) Selon les recourants, la commune était tenue de décréter une zone réservée dès la procédure d'octroi du permis de construire, avec pour conséquence qu'aucun permis de construire n'aurait dû être délivré.

(c. 3.1) Les recourants ne démontrent pas dans quelle mesure la construction autorisée met en

danger la révision du plan d'affectation de détail prévue par la commune et, par conséquent, la nécessité qu'il y aurait eu d'édicter une zone réservée.

(c. 3.2) Selon le Tribunal cantonal, la commune n'avait pas l'obligation d'édicter une zone réservée, d'une part, parce que les recourants n'en ont fait la demande qu'au stade de la procédure d'octroi de permis de construire – en ce sens la requête est tardive – et, d'autre part, parce que la zone demandée n'est pas nécessaire – et s'avère donc disproportionnée – car le déclassement de la partie sud d'une des parcelles concernée avait déjà été jugée disproportionnée par le canton et la commune, en raison du plan d'aménagement approuvé peu de temps auparavant (en 2018). Les conditions de fait et de droit ne s'étant pas sensiblement modifiées dans l'intervalle.

(c. 3.3) En principe, les principes de stabilité des plans, de sécurité du droit et de protection de la confiance imposent de ne pas déclasser des parcelles peu de temps après l'approbation d'un plan lorsque les conditions n'ont pas considérablement changé.

(c. 3.4) L'avis des recourants selon lequel une commune dont les zones à bâtir sont surdimensionnées ne devrait pas délivrer de permis de construire avant l'aboutissement de la procédure de révision du plan affectation visant à réduire les zones à bâtir ne correspond pas à la jurisprudence du Tribunal fédéral.

Dans certains cas il peut effectivement être contraire à aux art. 15 al. 2 et 21 al. 2 LAT d'accorder, avant la fin du réexamen global des zones à bâtir de la commune, une autorisation de construire pour un terrain qui, concrètement, en fonction de sa situation, de son utilisation antérieure, de sa desserte, de l'ancienneté du plan d'affectation, etc., entre sérieusement en ligne de compte pour un déclassement. Néanmoins, les recourants ne démontrent pas en quoi ce serait le cas en l'espèce.

(c. 4) Les recourants invoquent une violation de l'art. 4 LAT (information à la population) en lien avec l'adoption du plan de 2018. Ce plan ne fait toutefois pas l'objet du litige en l'espèce.

Il en va de même lorsque les recourants font valoir que la demande de permis de construire ne respecte pas un accord conclu entre les recourants et la demanderesse concernant la construction sur la parcelle n° 1421. On ne voit pas en quoi un tel accord serait contraignant pour l'autorité d'octroi du permis de construire.

## **TF 1C\_212/2022 du 30 mars 2023**

### **Autorisation de construire, zone réservée Résidences secondaires**

---

Helvetia Nostra et la commune de Montreux recourent contre une décision du Tribunal cantonal vaudois annulant une décision de refus de permis de construire en application de l'art. 47 LATC rendue par ladite commune. En cours de procédure, la municipalité a mis à l'enquête publique un plan de zones réservées incluant notamment la parcelle pour laquelle le permis de construire a été demandé.

(c. 2) La décision attaquée est une décision annulant une décision de la municipalité de Montreux refusant un permis de construire en application de l'art. 47 LATC (effet anticipé négatif). La commune se prévaut de son autonomie.

(c. 3) En substance, la commune reproche à la Cour cantonale de n'avoir pas tenu compte des motifs avancés à l'appui du refus de permis de construire et d'avoir jugé à tort que cette décision découlait d'un mauvais usage de son pouvoir d'appréciation, violant l'art. 47 LATC.

(c. 3.1.2) La nature potestative de l'art. 47 LATC confère un pouvoir d'appréciation important à l'autorité communale, que l'instance cantonale de recours ne contrôle qu'avec retenue. Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation adéquate des circonstances pertinentes, l'autorité de recours doit la respecter.

(c. 3.1.3) La Cour cantonale a tout d'abord rappelé que ce n'était pas directement le plan de zones réservées de la commune qui justifiait le refus du permis de construire. À la date de la décision communale, ce plan n'avait pas encore été mis à l'enquête publique. Sur la base de l'art. 47 al. 1 LATC, la commune a accordé l'effet anticipé négatif à ce plan, mais

n'a cependant pas donné beaucoup d'explications s'agissant de savoir en quoi le projet litigieux compromettrait la modification envisagée. En particulier, des considérations générales sur le surdimensionnement de la zone à bâtir ne sauraient suffire ; la municipalité ne peut indistinctement appliquer l'art 47 LATC dans le sens d'un moratoire général pour tous les permis de construire en dehors du périmètre compact de l'agglomération.

(c. 3.1.4) La commune recourante reproche au Tribunal cantonal d'avoir retenu qu'elle n'avait pas justifié l'application de l'art. 47 LATC ; en particulier, il aurait omis de tenir compte de sa réponse au recours, dans laquelle elle avait indiqué que la parcelle litigieuse présentait « les caractéristiques pour être qualifiée d'espace de respiration dans le bâti [et] pourrait dans le futur se voir colloquer en zone de verdure, par exemple ». La Cour cantonale, qui s'est d'ailleurs rendue sur place, a pourtant expressément statué sur la possibilité d'un classement en zone de verdure ou en zone d'utilité publique, jugeant que celui-ci n'était pas nécessaire, au vu, d'une part, de la structure du quartier où chaque maison dispose d'un grand jardin et, d'autre part, des caractéristiques de la parcelle. Aussi ces critiques apparaissent-elles mal fondées.

(c. 3.1.5) La commune soutient que le Tribunal cantonal a violé son autonomie en substituant simplement son appréciation à la sienne, alors que celui-ci – en tant qu'autorité judiciaire et non autorité planificatrice – ne dispose pas de l'ensemble des éléments liés à la révision du PGA.

L'arrêt attaqué exclut pour des motifs objectifs une collocation en zone de verdure ou d'utilité publique, et la recourante n'expose pas en quoi la révision de sa planification, dont le plan de zones réservées est la prémisse, serait compromise par le projet litigieux. Plus largement, elle n'explique pas quel objectif d'aménagement du territoire serait compromis.

(c. 3.1.6) Dans ces conditions, on ne voit pas de motif de s'écarter de l'appréciation du Tribunal cantonal. À défaut d'explications circonstanciées de la commune recourante, celui-ci s'est à juste titre fondé sur les critères

développés par la jurisprudence autour de l'art. 21 al. 2 LAT pour déterminer si le projet était ou non susceptible de compromettre le plan des zones réservées s'inscrivant dans la révision de la planification générale, respectivement s'il existait un besoin de planification pour la parcelle litigieuse.

En particulier, la Cour cantonale s'est fondée sur l'adoption, postérieurement à l'entrée en vigueur de la LAT, du PEP (Plan d'extension partiel) « Au Vernex » qui constitue bien un plan d'affectation pouvant, selon les circonstances, déployer des effets indépendants de l'existence d'un plan d'affectation. Le PEP dépasse toutefois largement l'horizon de planification à quinze ans, prévu à l'art. 15 al. 1 LAT, si bien que son adoption postérieure à l'entrée en vigueur de la LAT n'est pas déterminante. En revanche, force est de constater que le secteur dans lequel s'inscrit le projet litigieux est presque entièrement construit, équipé et desservi par une route de quartier. Dans ces circonstances et faute de motivation précise de la commune, il n'est pas critiquable d'avoir écarté la nécessité d'y créer un espace vert.

(c. 4) Helvetia Nostra se plaint encore d'une violation des art. 75b Cst. et 22 al. 2 LAT. elle estime que l'autorisation délivrée viole l'interdiction de construire de nouvelles résidences secondaires. Insuffisamment motivé, le grief fondé sur l'art. 75b Cst. est irrecevable.

La recourante affirme que, dès lors que le territoire communal ne serait pas régi par un plan général d'affectation – la planification générale ayant été déclarée caduque par le TF –, aucune autorisation de construire ne peut être octroyée sans violer l'art. 22 al. 2 let. a LAT, qui prévoit que l'autorisation de construire est délivrée pour autant qu'elle soit conforme à l'affectation de la zone. Le grief doit être rejeté ; il est, d'une part, insuffisamment motivé et, d'autre part, la recourante perd de vue que le TF a eu l'occasion de rappeler, s'agissant de la commune de Montreux, que l'annulation de son nouveau PGA n'entraînait pas nécessairement l'invalidation des plans d'affectation spéciaux adoptés

postérieurement l'entrée en vigueur de la LAT – à l'instar du PEP « Au Vernex » – et ne condamnait pas inconditionnellement toute construction nouvelle sur son territoire.

(c. 5) Le recours est rejeté, et les frais mis à la charge d'Helvetia Nostra, la commune de Montreux en étant exemptée (Art. 66 al. 4 LTF).

## **TF 1C\_402/2021 du 6 mars 2023**

### **Loi sur les résidences secondaires**

#### **Constructions de résidences principales**

---

Le 23 novembre 2018, B. et D. ont déposé une demande de permis de construire pour la construction d'une maison à deux logements sur le terrain de « Douanne-Tüscherz » (BE), dans la zone résidentielle W. La société E. SA, propriétaire de plusieurs immeubles dans le voisinage, a fait opposition au projet. La préfecture de Bienne a rejeté l'opposition et a accordé lesdits permis de construire ainsi que d'autres autorisations par décision globale le 28 mars 2019.

Par décision du 3 février 2020, la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie du canton de Berne (ci-après : la Direction) a rejeté le recours déposé par E. SA contre ladite décision globale.

Par jugement du 12 mai 2021, le Tribunal administratif du canton de Berne (ci-après : le TA) a rejeté le recours formé par E. SA contre la décision du 3 février 2020. Enfin, la société E. SA a saisi le TF et a demandé que le jugement du TA du 12 mai 2021 soit annulé.

(c. 3) La recourante se plaint d'une violation de la loi sur les résidences secondaires et de l'art. 75b Cst. Selon elle, la commercialisation des duplex à construire en tant que résidences principales n'est pas légale dès lors que les futurs occupants n'auraient pas été annoncés en tant que résidents permanents. Plus précisément, les parties défenderesses n'auraient pas réussi à rendre crédible l'existence d'une demande effective de résidences principales dans le segment de marché concerné.

Selon la jurisprudence du TF, il convient d'examiner d'office s'il existe des indices concrets qui font apparaître comme irréaliste

l'intention ou la possibilité d'utiliser la construction envisagée comme résidence principale. Il convient de tenir compte de la situation de l'immeuble, de la conception architecturale des logements dans l'optique d'une utilisation à l'année, du prix ainsi que de la situation de la personne qui envisage d'y habiter. Le TF rappelle qu'il serait manifestement contraire au but de la loi sur les résidences secondaires (ci-après : LRS) et de l'art. 75b Cst. d'autoriser la construction de logements qui ne pourront probablement jamais être utilisés comme résidences principales.

Si les futurs habitants ne sont pas déterminés, le critère principal pertinent est la demande de résidences principales sur un marché comparable à la situation du cas d'espèce. Dans un tel cas, il faut rendre vraisemblable qu'il existe une demande de résidences principales dans le segment de marché concerné.

Dans les cas où la demande est manifestement insuffisante, les autorisations de construire ne peuvent être accordées que si des assurances sérieuses et concrètes ont été données quant à l'acquisition de ces résidences par des habitants à l'année. Selon la jurisprudence, cela vaut même si le maître d'ouvrage a l'intention de commercialiser la construction comme résidence principale. Si cette intention n'est pas réaliste, il faut partir du principe que la réglementation légale est contournée. Dans un tel cas, l'objection selon laquelle le promoteur doit assumer la responsabilité du projet n'est pas non plus pertinente. Le maître d'ouvrage supporte le risque financier.

Selon l'instance précédente, la parcelle à bâtir, située dans la zone résidentielle W., est bien desservie toute l'année. La ville de Bienne est accessible en peu de temps, aussi bien en voiture qu'en transports publics. Les appartements concernés disposent chacun d'une entrée spacieuse, d'un grand salon, d'une salle à manger et d'une cuisine ainsi que de chambres fonctionnelles. Le prix de la location s'élève à CHF 3 500 par mois. L'excellente vue sur le lac de Bienne constitue un marché de résidences principales

intéressant. Concernant l'évolution de la population résidente, il est vrai que le taux de logements vacants dans la commune de « Douanne-Tüscherz » est actuellement supérieur à la moyenne suisse.

*In casu*, le TF considère qu'on ne peut pas conclure à une absence de demande de résidences principales dans la zone en question. La recourante tente alors de faire valoir que la zone prise en considération pour évaluer le potentiel des résidences principales n'était pas représentative de la réalité. Cependant, selon la jurisprudence du TF, le territoire ne doit pas nécessairement être étendu à l'ensemble de la commune. Lorsqu'il s'agit de déterminer la demande d'un bien donné selon les critères du marché, il est possible de se baser sur un secteur plus restreint. Le TF considère finalement que la recourante ne démontre pas en quoi la détermination de la demande de résidences principales pour le quartier en question ne serait pas admissible.

En ce qui concerne la demande d'autorisation de construire dans le cadre de la présente procédure, le TA a constaté que la Direction avait fait valoir de manière convaincante la bonne situation du terrain à bâtir, notamment avec la vue sur le lac de Biene.

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de conclure à un abus de droit dans la demande du maître d'ouvrage pour la construction de deux résidences principales.

Le recours est donc rejeté.

**TF 1C\_557/2021 du 28 mars 2023**  
**Installation commerciale hors de la zone à bâtir (art. 37a LAT)**  
**Distance à la forêt**

---

Cet arrêt du TF traite d'un projet de rénovation et d'agrandissement d'un Tennis Club situé sur la parcelle n° 2385 de la commune de Chardonne (VD), au lieu-dit « En l'Haut-Bozon », située en zone agricole. Dans ce contexte, les voisins s'opposent au projet et à la délivrance du permis de construire rendu par la municipalité après dispense d'enquête publique.

**(c. 4) Violation des art. 37a LAT, 43 et 43a OAT**

Les recourants se plaignent ici d'une violation des art. 37a LAT, 43 et 43a OAT, en ce sens que les transformations opérées auraient pour effet d'impacter fortement l'environnement ; les travaux prévus, comme l'agrandissement ou l'éclairage de la terrasse, la transformation du club-house en buvette, l'installation d'un panier de basket et l'utilisation des courts de tennis impliqueraient une fréquentation accrue, alors qu'auparavant la zone n'était fréquentée que par quelques clients occasionnels. Les recourants ajoutent encore que l'exception applicable aux usages commerciaux ne permet pas de reconvertir des installations désaffectées en les mettant à disposition d'entreprises tierces.

Sur ces considérations, le TF expose l'art. 22 al.1 LAT, selon lequel aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente, dite autorisation n'étant délivrée que si la construction est conforme à l'affectation de la zone et si le terrain est équipé (al. 2). Pour les objets non conformes à l'affectation de la zone et situés hors de la zone à bâtir, le régime dérogatoire des art. 24 ss LAT s'applique. Dans ce système dérogatoire, l'art. 24c LAT prévoit qu'hors de la zone à bâtir, les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination sans être conformes à l'affectation de la zone peuvent bénéficier en principe de la garantie de la situation acquise. L'art. 41 al.1 OAT limite ce champ d'application aux constructions et installations qui ont été érigées ou transformées légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible, soit avant le 1<sup>er</sup> juillet 1972.

Dans le cas d'espèce, les installations litigieuses ont été autorisées sur la base de l'art. 37a LAT. Cette disposition permet en outre au Conseil fédéral de définir les conditions auxquelles sont autorisés les changements d'affectation des constructions érigées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1980 ou qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone en raison d'une modification du plan d'affectation. Pour le surplus, l'art. 43 OAT

réglemente les constructions et installations à usage commercial érigées selon l'ancien droit. Le TF expose à ce titre que ces dispositions consacrent une extension de la garantie de la situation acquise au sens de l'art. 24c LAT et permettent aux entreprises commerciales ou artisanales situées hors zone à bâtir de maintenir leur activité, de se moderniser et de se restructurer en leur accordant la flexibilité nécessaire. Ce système dérogatoire ne permet donc en aucun cas de d'ouvrir des bâtiments commerciaux ou artisanaux désaffectés à des usages entièrement différents ou de permettre l'installation d'entreprises nouvelles. Pour bénéficier du régime de l'art. 37a LAT, les constructions à usage commercial doivent abriter au moins une partie importante de l'entreprise. Le TF relève encore qu'en prévoyant un tel dispositif, le législateur fédéral a voulu octroyer une plus grande marge de manœuvre aux autorités cantonales que celle octroyée à l'art. 24c LAT.

S'agissant de la parcelle litigieuse, la Cour cantonale a considéré que les installations avaient été construites légalement, sur la base d'autorisations délivrées entre 1974 et 1979, sur la parcelle classée en zone sans affectation spéciale et qu'elles n'étaient devenues contraires à l'affectation qu'après modification du plan d'affectation. Le Tribunal fédéral, dans son raisonnement, opère une différence entre les travaux correspondant à ce qui existait auparavant et aux interventions qui vont au-delà de ce qui a été autorisé. Pour la première catégorie, il expose que ces éléments n'engendrent aucun nouvel impact sur le territoire et l'environnement (art. 43 al. 1 let. a OAT) et peuvent être autorisés sur la base de l'art. 37a LAT. S'agissant des projets de transformations allant au-delà de celles qui ont été autorisées, comme l'agrandissement de la terrasse ou la mise en place d'éclairages, le TF retient que cela outrepassé l'objet du litige, limité aux travaux effectivement autorisés. Il écarte ainsi le grief.

### **(c. 5) Violation de l'art. 17 LFo**

Dans le grief suivant, les recourants relèvent que les installations du projet se situeraient dans un massif forestier prolongeant l'aire forestière cadastrée et seraient entourées d'un cordon boisé de plus de 12 mètres de large, ce qui violerait la distance minimale imposée par l'art. 17 LFo. À ce titre, le TF rappelle les considérations faites par la Cour cantonale à ce sujet. Selon la planification actuelle, l'aire forestière située au nord de la parcelle n° 2385 est séparée des arbres bordant directement la parcelle par un chemin qui n'est lui-même pas affecté à l'aire forestière. Devant l'instance précédente, les recourants ont tenté de démontrer que l'on était en présence d'un cordon boisé de plus de douze mètres de large. Le TF suit quant à lui le raisonnement de l'autorité précédente ; il relève que les recourants n'expliquent aucunement en quoi les arbres en cause rempliraient une quelconque fonction forestière. Ainsi, ils méconnaissent que les critères qualitatifs s'ajoutent aux critères quantitatifs au sens de l'art. 2 al.1 LFo et n'apportent aucun élément qui permettrait de remettre en question l'appréciation de la Cour cantonale sur ce point. La Cour cantonale a donc retenu à juste titre que le projet de transformation ne générerait aucune emprise supplémentaire sur l'aire forestière, ni aucune augmentation du potentiel d'utilisation, et donc aucune atteinte à une éventuelle surface forestière.

### **(c. 6) Augmentation significative des nuisances de bruit au sens de la LPE et l'OPB**

Les recourants invoquent ensuite que la transformation importante des installations, avec la création d'une buvette éclairée, engendrerait une augmentation significative des nuisances de bruit. Suivant l'art. 11 al. 2 LPE, il est nécessaire de limiter à titre préventif les émissions nuisibles comme le bruit, dans la mesure que permet l'état des technologies et si cela est économiquement supportable. La loi prévoit encore que le Conseil fédéral édicte, par voie d'ordonnance, des valeurs limites d'immissions applicables à l'évaluation des atteintes nuisibles ou incommodantes (art. 13

LPE), de façon que ces émissions ne gênent pas de manière sensible la population dans son bien-être (art. 15 LPE). Les installations existantes qui ne satisfont pas à ces exigences légales sont assainies (art. 16 al. 1 LPE), la notion de prescriptions générales étant précisée par l'art. 8 OPB.

Dans le cadre de l'installation litigieuse, le TF relève qu'étant déjà construite avant la date de référence du 1<sup>er</sup> janvier 1985, l'installation litigieuse n'est pas nouvelle, mais constitue une installation fixe déjà existante au sens des art. 16 ss LPE et 8 et 13 ss OPB. Les travaux tels qu'autorisés n'impliquent aucune augmentation de la capacité d'accueil des installations, et à défaut d'éclairage autorisé, la poursuite des activités après la tombée du jour serait exclue. De plus, selon le règlement d'utilisation, les installations ne seront ouvertes que d'avril à fin octobre. Le TF réserve toutefois la possibilité de prendre des mesures sur l'horaire d'exploitation au sens de l'art. 12 al. 1 let. c LPE pour le cas où le bruit ou le comportement des usagers de la buvette après 22 heures devaient être ressentis comme particulièrement gênants par les voisins et dépassant le seuil de tolérance prévu à l'art. 15 LPE.

### **(c. 7) Conclusion**

Le TF rejette ainsi le recours.

## **TF 1C\_204/2022 du 21 mars 2023**

### **Zone réservée cantonale**

### **Principes de la LAT**

### **Égalité de traitement, bonne foi**

---

Cette affaire concerne le recours formé par les propriétaires de la parcelle n° 648 de la commune de St-Prex, située en zone villa, contre son changement d'affectation en zone réservée cantonale au sens de l'art. 46 LATC. La CDAP a confirmé cette décision.

### **(c. 3) Violation des principes déduits des art. 1 al. 1 et 2 let. b, 3 al. 2 et 3 let. a et a<sup>bis</sup>, 15 et 27 LAT et de l'art. 46 LATC**

Les recourants invoquent d'abord une violation des principes déduits des art. 1 al. 1 et 2 let. b, 3 al. 2 et 3 let. a et a<sup>bis</sup>, 15 et 27 LAT et de l'art. 46 LATC et contestent que leur parcelle soit intégrée à la zone réservée du fait qu'il est certain qu'elle doit demeurer en zone à bâtir au terme de la révision du plan d'affectation communal.

(c. 3.1) Dans ce premier considérant le TF expose le système légal applicable au cas d'espèce. L'art. 27 LAT prévoit la possibilité pour l'autorité compétente de prévoir des zones réservées lorsqu'il n'existe aucun plan d'affectation ou lorsque l'adaptation d'un plan existant s'impose. Dans le canton de Vaud, l'art. 46 LATC prévoit que les communes peuvent définir des zones réservées au sens de l'art. 27 LAT. Ces zones interdisent ou du moins limitent la constructibilité de terrains pendant une période maximale de 5 ans, prolongeable de 3 ans au maximum. Le TF définit la zone réservée au sens de l'art. 27 LAT comme étant une mesure visant à assurer la liberté de décision des autorités de planifications, qui a pour effet, dans le but de ne pas entraver la planification future, de surseoir à l'application du droit en vigueur en vue de l'entrée en vigueur du nouveau droit. Il s'agit de garantir aux autorités chargées de l'aménagement du territoire leur marge de manœuvre afin de planifier sans que des projets de constructions n'entravent leurs intensions. Dans ce cadre, l'établissement d'une zone réservée répond à un intérêt public lorsqu'il y a lieu de modifier un plan d'aménagement, que celui-ci soit conforme ou non au droit. Il faut ainsi une nécessité de planifier, assortie d'une intention concrète ; il n'est en revanche pas nécessaire que l'autorité ait une idée réellement précise de la manière dont elle entend redéfinir la zone à bâtir (et ce d'autant plus si la nécessité de planifier découle d'une obligation résultant directement de la LAT ou d'un plan directeur cantonal). Pour que la zone réservée soit considérée comme illicite, la jurisprudence retient que la modification de la planification

sur les parcelles en cause doit être d'emblée et manifestement contraire à la loi ou à la planification directrice. Pour le surplus, le TF rappelle l'art. 15 LAT selon lequel les zones à bâtir doivent être définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes et être réduites en cas de surdimensionnement.

(c. 3.2) Sur le plan formel, le TF relève l'inopportunité par le canton d'avoir approuvé la zone réservée contre l'avis de la commune. S'il qualifie ce point comme étant regrettable, il relève que cette décision n'est pas propre à violer une règle de droit, ni même à influencer sur l'appréciation de l'affaire au fond.

S'agissant du cas d'espèce, le TF relève les différents éléments pertinents relevés par la Cour cantonale pour considérer que la parcelle litigieuse était située en dehors du périmètre de centre défini par le plan directeur cantonal, soit en dehors d'un environnement largement bâti, contrairement à ce que soutiennent les recourants. Dans ce sens, la Cour cantonale avait retenu que le secteur était plutôt excentré et éloigné des éléments d'équipements, que le terrain n'était pas bâti et que le coteau de vigne était prépondérant par rapport à l'urbanisation. L'autorité cantonale avait encore relevé que la lecture des plans ne permettait pas non plus d'aller dans le sens des recourants. S'ajoute à ces considérations la présence prépondérante des vignes, qui confère un intérêt paysager important au secteur où se situe le terrain litigieux.

Sur ces éléments, le TF confirme que la localisation, les caractéristiques et les environs du terrain ne permettent pas d'affirmer de façon catégorique que celui-ci appartient au territoire largement bâti. Dans le cadre de l'établissement de la zone réservée, cet élément permet à lui seul de justifier l'incorporation du terrain litigieux à cette zone. Les arguments des recourants pourraient donc être décisifs au stade de l'adoption du nouveau plan d'affectation, mais ils ne permettent pas, en l'état, de définitivement sceller le sort de la parcelle. Les aspects relevés par les recourants, tels que la proximité du terrain avec les transports publics ou la préexistence d'une

route de desserte, nécessitent une analyse fine des possibilités d'aménagement de la zone. Ils ne permettent pas d'exclure définitivement de la zone réservée sur les parcelles aux caractéristiques similaires à celles des recourants.

Le TF affirme encore que c'est de façon purement appellatoire que les recourants ont fait valoir qu'une utilisation agricole ou viticole de leur terrain créerait des problèmes au niveau du voisinage ou serait incompatible avec la pente, la parcelle ayant été exploitée normalement jusqu'ici. Les pièces produites n'ont pas non plus permis d'établir un quelconque problème de voisinage. De plus, même si le contraire pouvait être retenu, un souci d'exploitation agricole ou viticole n'est pas un motif propre à empêcher le déclassement.

#### **(c. 4) Violation du principe de l'égalité de traitement (art. 8 al. 1 Cst.)**

Dans ce considérant, les recourants se plaignent d'une violation du principe de l'égalité de traitement au sens de l'art. 8 al. 1 Cst., au motif qu'en renonçant à intégrer la parcelle n° 1177 du territoire communal à la zone réservée, l'autorité cantonale ne traite pas de façon égale des situations égales.

Le TF rappelle qu'une décision viole ce principe lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou qu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, soit lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Il rappelle encore que le traitement différent ou semblable se rapporte à une situation de fait importante. C'est ainsi une forme particulière d'arbitraire, consistant à traiter de manière inégale ce qui devait l'être et inversement.

Sur ces éléments, la Cour cantonale a retenu que les situations de la parcelle n° 1177 et de la parcelle litigieuse n'étaient pas comparables au vu de leur localisation respective par rapport à la zone agricole et du caractère bâti. La



parcelle des recourants borde la zone agricole par un de ses côtés, et la parcelle n° 1177 est située au sud de la voie de chemin de fer et d'une route cantonale.

### **(c. 5) Violation du principe de la bonne foi**

Dans ce considérant, les recourants font valoir une violation du principe de la bonne foi fondée sur l'art. 5 al. 3 Cst., impliquant que les organes de l'État et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi, soit en s'abstenant d'adopter un comportement contradictoire ou abusif. Découle de ces obligations l'art. 9 Cst., qui instaure le droit fondamental du particulier à la protection de sa bonne foi dans ses relations avec l'État. Le TF rappelle que ce principe protège le justiciable, à certaines conditions, dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration. Une décision ou un renseignement erroné donné par l'administration pourrait ainsi obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, lorsque, premièrement, l'autorité qui a donné le renseignement est compétente en la matière ou que le justiciable peut, pour des raisons suffisantes, la considérer comme compétente ; deuxièmement, les renseignements fournis par l'autorité se rapportent à une affaire concrète touchant le justiciable ; troisièmement, le justiciable n'a pas pu se rendre compte facilement de l'inexactitude des renseignements obtenus ; quatrièmement, le justiciable s'est fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice ; cinquièmement, le contexte juridique à ce moment-là est toujours le même qu'au moment où les renseignements ont été donnés. Dans le cas d'espèce, les recourants remettent en cause le revirement de position de l'autorité cantonale qui a laissé se développer un projet complet de construction sur la parcelle litigieuse. En effet, la commune avait refusé le permis de construire trois immeubles de trois

appartements en décembre 2019 sur opposition de la DGTL, mais a approuvé sans émettre de réserve l'adoption de la zone réservée. Sur ces éléments, le TF relève qu'il ne peut qu'observer une certaine passivité de l'autorité cantonale dans le cadre de l'adoption de cette zone réservée, mais n'estime pas qu'il doive lui inférer un comportement contradictoire aux règles de la bonne foi. À ce titre, il souligne que selon sa juridiction, et à supposer que les cinq conditions susmentionnées soient remplies, l'intérêt à une correcte application du droit est prépondérant à la protection de la confiance. La zone réservée n'est adoptée que pour une durée de 5 ans, et les coûts irréversibles pris par les recourants se limitent aux coûts d'élaboration du projet de construction. Ainsi, les prétentions n'étant que de caractère pécuniaire, les recourants pourront les faire valoir dans le cadre d'une action en responsabilité civile.

### **(c. 6) L'affectation de la parcelle en zone réservée comme violation du principe de proportionnalité**

Dans ce considérant, le TF reprend le grief des recourants selon lequel l'affectation de leur parcelle en zone réservée violerait le principe de proportionnalité. Les recourants fondent leurs griefs sur le fait qu'il serait d'emblée exclu que leur parcelle puisse faire l'objet d'un déclassement de la zone à bâtir, ce qui n'est pas le cas à la lecture du considérant 3.2 du présent arrêt.

Le recours est donc rejeté.

## **TF 1C\_465/2022 du 4 avril 2023**

### **Révocation d'un permis de construire en zone chalets**

---

Le 1<sup>er</sup> décembre 2015, le conseil communal de Chamoson (VS) octroie à A. SA un permis de construire cinq chalets à titre de résidences principales en zone chalets, alors même que cette zone est dédiée exclusivement aux résidences secondaires afin d'y promouvoir le tourisme. Après avoir signalé son erreur par voie de communiqué de presse, le conseil communal instaure une zone réservée sur la zone chalets jusqu'en 2021. Constatant un

excédent important de zones à bâtir, la commune annonce par la suite le gel, respectivement le dézonage de 50 ha excédentaires. Par décision du 10 juin 2020, le conseil communal révoque officiellement le permis de A. SA.

(c. 4) La recourante estime que l'autorisation de construire délivrée à son intention a créé un droit subjectif en sa faveur. Elle se prévaut d'importants investissements effectués en conséquence. Selon elle, son dossier avait fait l'objet d'un examen minutieux, et aucun intérêt public prépondérant ne permet de révoquer ce permis.

(c. 4.1) L'art. 32 de la loi cantonale sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA ; RS/VS 172.6) permet de révoquer une décision viciée pour autant que le principe de bonne foi ne s'y oppose pas et que d'importants intérêts publics qu'il n'est pas possible de préserver autrement le demandent.

Le TF rappelle également les conditions jurisprudentielles permettant de révoquer une décision administrative ayant acquis force de chose décidée. La décision doit avoir créé un droit subjectif dont l'administré a déjà fait usage ou résulter d'une procédure au cours de laquelle les divers intérêts en présence ont fait l'objet d'un examen approfondi.

(c. 4.2) En l'espèce, l'énoncé clair de l'art. 84 let. a et c du règlement communal des constructions et de zones (RCCZ) exclut la construction de résidences principales en zone chalets. Lors de la délivrance de l'autorisation de construire en décembre 2015, la commune s'est contentée de relever que l'analyse du dossier n'appelait aucune remarque particulière. La recourante ne peut ainsi se prévaloir d'un examen minutieux des intérêts en présence. Le conseil communal a rectifié son erreur par communiqué de presse au mois de mai 2016 et instauré une zone réservée sur la zone chalets. Il est ainsi rapidement apparu à la recourante que son permis de construire lui avait été délivré par erreur. Quand bien même la commune lui a confirmé par courrier du 21 juillet 2018 que le délai de validité de son permis de construire était de cinq, et non de

trois ans, cette lettre ne faisait que rappeler les délais de validité généraux afférents aux permis de construire. La recourante ne pouvait en tirer aucune assurance supplémentaire de la validité de son permis.

S'agissant de la pesée des intérêts, l'intérêt à un redimensionnement correct de la zone à bâtir communale est prépondérant (art. 15 al. 2 LAT, concrétisé par la création d'une zone réservée). Le maintien de l'autorisation de construire entraverait la réduction nécessaire de cette zone. La recourante ne saurait ainsi se prévaloir de la volonté de la commune de créer une « centralité » aux Mayens-de-Chamoson.

Enfin, les investissements effectués par la recourante semblent liés à l'obtention du permis de construire et ne découlent donc pas de son octroi à tort.

(c. 4.3) Les conditions d'une révocation sont manifestement réalisées. Dès lors, la garantie de la propriété (26 Cst.) et la liberté économique (27 Cst.) ne confèrent aucune garantie supplémentaire.

(c. 5) Le recours est rejeté.

## **TF 1C\_393/2022 du 31 mars 2023**

### **(publication ATF prévue)**

#### **Gratuité des transports publics**

#### **Contrôle de conformité d'une initiative cantonale au droit supérieur**

---

Le TF contrôle la conformité au droit supérieur (art. 81a al. 2 Cst.) d'une initiative populaire fribourgeoise prévoyant la gratuité des transports publics cantonaux dont le financement serait assuré par l'impôt général. En substance, le TF examine la conformité de l'initiative en cause à l'art. 81a al. 2 Cst.

#### **(c. 2) Contrôle des initiatives populaires cantonales**

(c. 2.2) L'interprétation conforme, selon les méthodes reconnues, doit permettre d'éviter autant que possible les déclarations d'invalidité. En particulier, en vertu du principe « *in dubio pro populo* », lorsque le libellé de l'initiative n'est pas univoque, le juge doit

favoriser l'interprétation conforme à l'expression de la volonté populaire.

**(c. 3.1-2) Interprétation de l'art. 81a al. 2 Cst. ; ce dernier exclut la gratuité des transports publics**

(c. 3.1) L'interprétation doit tendre à une concordance de l'ensemble des normes constitutionnelles, ce que le TF qualifie d'interprétation « harmonisante ». Une interprétation qui reposerait sur un examen isolé et ponctuel de la disposition en cause n'a pas lieu d'être.

(c. 3.2.1) Selon l'interprétation littérale, l'art. 81a al. 2 Cst. exige qu'une part appropriée des coûts des transports publics soit couverte par le prix payé par les usagers. Cette part appropriée ne saurait être nulle, ce qui exclut la gratuité.

(c. 3.2.2) Il ressort des travaux préparatoires que l'art. 81a al. 2 Cst. cherche à instaurer un équilibre entre, d'une part, la demande en termes de mobilité – qui ne doit pas trop augmenter, au risque d'étouffer le système – et, d'autre part, les coûts – qui doivent demeurer raisonnables, afin de favoriser un transfert route-rail des voyageurs. Un tel équilibre exclut à nouveau la gratuité des transports publics.

(c. 3.2.2) S'agissant de son champ d'application, cette disposition n'est pas limitée au transport par rail. Elle s'applique à l'ensemble des transports publics tels qu'énumérés à l'art. 81a al. 1 Cst., y compris au transport par bus.

**(c. 3.3) Conformité de l'invalidation de l'initiative à l'art. 73 Cst. et à l'Accord de Paris**

(c. 3.3.1) Au regard du principe d'interprétation harmonisante des normes constitutionnelles (c. 3.1), il convient de se demander si une interprétation de l'art. 81a al. 2 Cst. excluant la gratuité des transports publics entre en conflit avec le principe de développement durable ancré à l'art. 73 Cst.

(c. 3.3.2) En raison de sa complexité et de sa faible densité normative, l'art. 73 Cst. nécessite une concrétisation législative pour être invoqué

devant un tribunal. Une telle concrétisation du principe de durabilité n'existe pas en matière de gratuité des transports publics.

Le TF rappelle toutefois que les normes constitutionnelles doivent faire l'objet d'une interprétation « contemporaine », de sorte à trouver application dans des situations nouvelles. En ce sens, il n'exclut pas que, dans une approche globale de la Constitution et pour assurer une meilleure concordance entre certaines dispositions constitutionnelles, une portée accrue soit accordée à l'avenir à l'art. 73 Cst.

En l'espèce, les recourants échouent toutefois à démontrer en quoi une participation des utilisateurs aux coûts des transports publics serait contraire au principe de durabilité. Les transports publics utilisent des ressources limitées, et leur gratuité engendre un risque de report des usagers sur des infrastructures consommant de l'énergie au détriment d'une mobilité douce. Ce résultat serait contraire au but de développement durable.

(c. 3.3.3) Il en va de même pour le grief déduit de l'Accord de Paris.

**(c. 3.4) Conformité de l'invalidation de l'initiative au principe de souveraineté cantonale (3 Cst.)**

(c. 3.4) Les recourants soutiennent qu'une invalidation de l'initiative litigieuse serait contraire à l'art. 3 Cst., la Confédération n'étant pas compétente pour légiférer en matière de bus et de trolleybus selon l'art. 87 Cst. Cette répartition des compétences est toutefois complétée par une obligation des collectivités de faire participer les utilisateurs aux coûts des transports publics (art. 81a al. 2 Cst.). Il n'y a pas de conflit entre ces deux normes, conformément au principe d'interprétation concordante des normes constitutionnelles (c. 3.1).

### (c. 3.5-5) Conclusion

(c. 3.5) Au vu de ce qui précède, une gratuité inconditionnelle des transports publics n'est pas conforme à l'art. 81a al. 2 Cst.

(c. 4) La doctrine partage cette analyse. Le TF relève toutefois dans un *obiter dictum* qu'une gratuité partielle et l'instauration de tarifs réduits ou solidaires seraient conformes à l'art. 81a al. 2 Cst. Il en irait de même d'une gratuité temporaire, par exemple à cause du smog.

(c. 5) Le recours est rejeté. L'initiative fribourgeoise « Pour la gratuité des transports publics » est nulle car non conforme au droit supérieur.

### TF 1C\_362/2021 du 23 février 2023

#### Révision d'un plan de quartier

---

L'affaire porte sur la décision du 16 février 2000 de la commune de Luzein (GR) portant sur la révision du plan de quartier « Raggalia », ainsi que sur l'extension du périmètre d'application du plan en question .

Le propriétaire A. s'est opposé au projet et a déposé un recours au Tribunal cantonal demandant l'annulation de la décision de révision du plan de quartier dans la mesure où celui-ci prévoit l'extension du périmètre d'application à ses parcelles. Suite au jugement de l'instance précédente, A. a recouru au TF.

(c. 4.1-4.4) A. fait valoir que les conditions pour l'introduction de la révision du plan de quartier et pour l'extension de la zone de référence aux parcelles dont il est propriétaire ne sont pas remplies car il manque un « intérêt public en matière d'aménagement du territoire ». Il invoque l'art. 21 LAT qui prévoit que les plans de quartier doivent être réexaminés et, si nécessaire, adaptés lorsque la situation s'est considérablement modifiée. Cela implique qu'il faut notamment tenir compte de la durée de validité du plan d'affectation, de l'ampleur de sa réalisation et de sa concrétisation, de l'importance du motif de modification, de l'ampleur de la modification du plan envisagée et de l'intérêt public de celle-ci.

Toutefois, l'objet de la procédure n'était pas le contenu du futur plan de quartier, mais uniquement la décision d'ouverture de la procédure prise par l'exécutif communal en vue de délimiter la zone de référence. Il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière sur les arguments du recourant qui vont au-delà de l'objet du litige admissible au sens mentionné ci-dessus.

En l'espèce, plus de vingt ans se sont écoulés depuis la décision du plan de quartier « Raggalia » du 16 février 2000. L'horizon de planification de 15 ans déterminant pour les zones à bâtir (cf. art. 15, al. 1 LAT) est donc dépassé. De plus, les lois en la matière ont également évolué. Ainsi, l'exigence de sécurité juridique ou de confiance dans la stabilité du plan ne s'oppose pas à un réexamen du plan d'affectation.

(c. 4.5) Selon le recourant, la zone du plan de quartier n'aurait pas dû être étendue à ses deux parcelles.

Ces parcelles sont desservies par une route privée non revêtue. La commune part du principe que celle-ci doit être aménagée. Ainsi, la portée spatiale du plan de quartier permettrait à la commune d'avoir accès à la route. Cela présenterait un avantage pour les résidents ; de plus, les propriétés du requérant bénéficient de servitudes inscrites au registre foncier pour assurer l'accès par la rue qui pourraient éventuellement être ajustées dans le cadre de la procédure de planification du quartier.

Un plan de quartier doit être délimité de telle sorte qu'il comprenne une zone homogène et cohérente. Sont incluses dans le plan de quartier les parcelles qui en tirent profit ou qui doivent être incluses pour des raisons techniques et de planification afin de viabiliser d'autres terrains prêts à être construits.

En l'espèce, le TF a décrété qu'il y avait un avantage à intégrer les parcelles dans la zone du plan de quartier, car leur desserte en matière de circulation doit être améliorée. Cela vaut également pour les parcelles du recourant.

(c. 5) Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté.

## **CDAP AC.2022.0132 du 13.04.2023**

### **Transformation d'une ferme**

---

*Regeste.* Recours d'une propriétaire contre la décision municipale lui refusant un permis de construire pour un projet portant sur la transformation d'une ferme et sur la construction d'un immeuble de 12 logements.

La transformation de la ferme implique de démolir 3 appentis (1 couvert en bois ; 1 hangar en briques ; 1 prolongation de la fourragère et de l'étable). En refusant d'accorder les dérogations requises en lien avec cette démolition, la municipalité a abusé de son pouvoir d'appréciation. La démolition des annexes, qui ne revêtent pas le même intérêt patrimonial que les façades d'origine de la ferme qu'elles recouvrent, s'inscrit en effet dans l'objectif d'intérêt public poursuivi par le règlement communal, soit la mise en valeur du patrimoine historique et architectural local. Recours admis sur ce point et décision réformée en ce sens que le permis de construire est délivré pour le projet de transformation de la ferme (c. 2d).

En revanche, l'autorité intimée est restée dans les limites de son pouvoir d'appréciation en matière d'interprétation de ses règlements communaux en considérant que la surface au sol du nouvel immeuble projeté ne pouvait pas excéder celle fixée par le plan. Cette surface est ici largement dépassée puisque l'immeuble occupe tout le périmètre prévu pour des bâtiments destinés à des activités agricoles. Le refus d'autoriser ce nouveau bâtiment doit ainsi être confirmé, cela d'autant plus que celui-ci pose également un problème d'intégration par rapport au bâti environnant (c. 4c). Pas de violation du principe de la bonne foi (c. 5b). Recours au TF pendant (1C\_237/2023).

## **CDAP AC.2022 du 06.04.2023**

### **Taxe de plus-value selon la LAT**

---

*Regeste.* Taxe sur la plus-value selon la LAT. Sujet de la contribution de plus-value. Question laissée ouverte de savoir si le superficiaire pourrait également être considéré comme un « propriétaire du bien-fonds » au sens de l'art. 68 al. 2 LATC (c. 3a). Exigibilité de

la taxe. Interprétation de l'art. 69 LATC. La taxe, due par le propriétaire (superficiaire), destinataire d'une décision (entrée en force) fixant le montant de la taxe, est exigible de celui-ci lorsqu'un permis de construire est délivré au bénéficiaire d'un droit distinct et permanent grevant sa parcelle (c. 3b et 3c). Question de principe soumise à la procédure de coordination selon l'art. 34 ROTC. Opinion dissidente commune d'un juge et d'un assesseur. Recours au TF pendant (1C\_222/2023).

## **CDAP AC.2021.0244 du 05.04.2023**

### **Clause d'esthétique**

---

*Regeste.* Recours des voisins opposants contre la décision autorisant la construction, après démolition de la villa existante, d'un bâtiment d'habitation. Le CUS règlementaire n'est pas respecté. Les accès extérieurs, qui constituent objectivement les accès principaux aux logements, doivent être comptés dans la surface bâtie selon le règlement communal des constructions. Clause d'esthétique et d'intégration des bâtiments non respectée. Le secteur immédiat est caractérisé par une structure bâtie uniforme, claire et bien conservée, marquée par des constructions à la volumétrie orthogonale et simple. Par son volume et sa forme complexe, le bâtiment projeté, qui s'étale sur toute la longueur et la largeur de la parcelle, formera un contraste saisissant avec les villas environnantes et ne laissera pratiquement plus aucune place aux espaces verts. Même en tenant compte du large pouvoir d'appréciation reconnu à la municipalité en matière d'esthétique et d'intégration des bâtiments, le tribunal considère que l'appréciation de la municipalité dans le cas particulier n'est pas soutenable au vu des circonstances locales. Admission du recours et annulation de la décision attaquée.

---

---

## PROTECTION DU PATRIMOINE

---

### CDAP AC.2021.0108 du 27.04.2023

#### Parc naturel périurbain du Jorat

---

Regeste. Recours contre la décision de classement de la zone centrale du parc naturel périurbain du Jorat. Qualité pour recourir des communes admise en application de l'art. 50 al. 1 Cst. (c. 1.2).

Rejet des griefs relatifs à la motivation de la décision (c. 2.3). En l'absence d'une zone de transition, le classement d'une zone centrale ne peut pas se justifier par l'intérêt public lié à la création d'un PNP (c. 2.4.2). En l'occurrence, l'affectation actuelle permet de garantir une zone de transition conforme au droit fédéral. Un classement de la zone de transition en application de la LPNMS n'était par conséquent pas nécessaire (c. 2.4.3). Rejet du grief relatif à la compatibilité du parc éolien projeté avec le PNP (c. 2.4.4). Le classement de la zone centrale repose sur une garantie territoriale suffisante (c. 2.4.5).

*L'arrêt à fait l'objet de recours auprès du TF, lesquels ont été rejetés. Le jugement fédéral (TF 1C\_115/2022 du 27 avril 2023) est résumé dans l'infolettre no 46 de mai 2023.*

### CDAP AC.2022.0062 du 19.04.2023

#### Qualité pour recourir de Patrimoine suisse

---

Regeste. La qualité pour recourir doit être reconnue à l'association, sous réserve des griefs sans lien avec la protection du patrimoine (c. 1 et 2). L'attribution d'une note 4 au recensement architectural cantonal ne constitue pas une mesure de protection, et, en l'espèce, la démolition du bâtiment visé peut être confirmée (c. 3). Le grief de l'esthétique est toutefois admis (art. 86 LATC) : l'implantation du projet ne respecte pas la typologie du tissu bâti, qui fonde l'inscription à l'ISOS et qui est préservée pour l'essentiel. La municipalité n'a pas motivé sa décision à cet égard et n'a pas envisagé de solution plus respectueuse de la perspective de village-rue (c. 4). Recours admis.

---

---

## DROIT DE L'ÉNERGIE

---

### TF 1C\_37/2022 du 23 mars 2023

#### Interdiction des chauffages électriques Modification d'une loi cantonale (ZH)

---

L'affaire concerne un recours déposé suite à la modification de la loi sur l'énergie du canton de Zurich, ayant notamment pour objet l'interdiction des chauffages électriques.

(c. 4.1-4.2) La Cour rappelle que selon la jurisprudence fédérale, tout intérêt public est en principe susceptible de justifier une atteinte à la propriété, pour autant que l'objectif visé ne soit pas de nature purement fiscale ou ne contrevienne pas à d'autres normes constitutionnelles. Or, en l'espèce, dans la perspective d'un approvisionnement énergétique suffisant et compte tenu des rapports de l'OFEN sur le sujet, il existe un intérêt public considérable à une utilisation économe de l'énergie, respectueuse de l'environnement.

(c. 5) S'agissant de l'application du principe de proportionnalité, la Cour relève que l'évolution législative tendant vers une interdiction des chauffages électriques a été lente et progressive, avec tout d'abord une exigence d'autorisation dès 1991, puis en 2013 déjà, des dispositions limitant fortement la possibilité de les installer. De plus, il faut tenir compte du fait que la durée de vie de ces chauffages est en règle générale de 40 ans. Même si une telle durée peut être plus longue dans certains cas, un délai d'assainissement jusqu'en 2030 ne semble pas d'emblée inapproprié sur la base de ce critère. Ainsi, les chauffages électriques installés sans autorisation avant 1991 (ce qui est le cas pour l'installation des recourants) auront atteint la fin de leur durée de vie habituelle.

(c. 5.4) De plus, l'interdiction contestée n'est pas absolue car la loi zurichoise sur l'énergie laisse l'ordonnance d'application régler les cas devant justifier une dérogation. Ainsi, outre certaines réglementations spéciales notamment relatives aux panneaux photovoltaïques, un régime dérogatoire est prévu de manière générale en présence de circonstances particulières, lorsqu'une

interdiction apparaît disproportionnée dans un cas d'espèce.

(c. 5.5) S'agissant des coûts invoqués par les recourants, la Cour considère que tous les propriétaires ayant installé leur chauffage électrique avant 1991 devaient s'attendre à une interdiction à long terme. De plus, vu la durée de vie de ce genre d'installations, une rénovation aurait quoi qu'il arrive été inévitable dans un futur prévisible.

(c. 6) Concernant une éventuelle indemnité pour expropriation matérielle, l'interdiction contestée des chauffages électriques et la norme pénale y relative ne devraient généralement pas atteindre le niveau de gravité requis pour une restriction de la propriété donnant lieu à une indemnisation. Pour autant, cette question n'est pas à régler définitivement dans le cadre d'un contrôle abstrait de la loi en question.

(c. 7) Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté.

### CDAP AC.2021.0352 du 20.04.2023

#### Installation d'une pompe à chaleur, bruit

---

Regeste. Recours de voisins contre un permis de construire autorisant l'installation d'une pompe à chaleur (PAC) air-eau extérieure. Fixation par la Cour, vu le silence du règlement communal sur ce sujet, du degré de sensibilité au bruit de la zone concernée (c. 4).

Avec l'installation de la fonction silence nocturne, la Cour ne peut que constater que la PAC litigieuse respecte nettement les valeurs de planification. Compte tenu d'un niveau de bruit prévisible inférieur de 10 dB(A) aux valeurs de planification – ce qui est conséquent –, il y a lieu de considérer que le principe de prévention est également respecté. Il serait ainsi disproportionné d'imposer aux constructeurs un déplacement de la PAC dans leur cabanon, comme requis par les recourants, ce d'autant plus que d'autres voisins pourraient alors être dérangés (c. 5). Recours très partiellement admis, le permis de construire étant modifié pour intégrer les modifications convenues lors de l'inspection locale (i.e. orientation de la PAC à 45° par rapport à la

façade du bâtiment, installation d'un capot insonorisant et d'une fonction silence nocturne).