



COMMUNE DE FOUNEX
Municipalité

Préavis N° 25/2016-2021

Adoption du plan de zone réservée communale

Responsabilité du dossier :
Aménagement du territoire
M. François Debluë - syndic

Founex, le 11 mai 2017

TABLE DES MATIÈRES

1. Préambule	3
2. Oppositions/observations et propositions de réponse	5
3. Conclusion	20

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

La commune de Founex a procédé à la réalisation de son bilan des réserves à bâtir (BDR) qui a été validé par le service cantonal du développement territorial (SDT), le 11 décembre 2014, et par la Municipalité, le 5 janvier 2015. L'analyse de la zone à bâtir légalisée par le plan général d'affectation (PGA) du 22 août 1979 révèle un potentiel d'accueil de 1'193 habitants supplémentaires, soit un facteur de croissance de 54%. Or, la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn) en vigueur lors de l'établissement de ce bilan limitait la croissance à 1% par an, soit 15% pour la période **2008-2023**. Son potentiel d'accueil étant nettement supérieur, la commune de Founex est tenue d'entreprendre un redimensionnement de sa zone à bâtir par le biais d'une révision de son PGA. Un mandat de révision conjointe du PDCom et PGA/RPGA a ainsi été attribué au bureau Urbaplan durant le troisième trimestre de l'année 2015 à la suite d'un appel d'offres.

Le 18 janvier 2016, le SDT a mis en consultation l'avant-projet de la 4^e adaptation du PDCn (PDCn4) intégrant de nouvelles dispositions issues de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 1^{er} mai 2014 (accepté en votation populaire). La période de planification utilisée pour le dimensionnement de la zone à bâtir a été étendue à **2008-2031**. Le BDR a dès lors été actualisé en tenant compte des 8 années supplémentaires à 1% de croissance, soit un facteur de croissance dorénavant autorisé de 23%. La commune de Founex présentant un facteur de croissance de 54%, le surdimensionnement demeure trop important et la révision du PGA reste impérative.

En outre, l'avant-projet de PDCn4 précise que les communes surdimensionnées ont jusqu'au 30 juin 2021 pour conformer leurs PGA avec les exigences cantonales. Sans cela, ces communes se verront privées de la possibilité de développer de nouvelles zones à bâtir ou de modifier des zones existantes au-delà de cette date.

Afin de ne pas péjorer la situation de surdimensionnement et prêter les possibilités de déclassement lors des révisions de PGA, le SDT (par délégation de compétence du Conseil d'État) a commencé, depuis janvier 2016, à s'opposer aux demandes de permis de construire ne respectant pas les principes de la LAT dans les communes surdimensionnées. C'est notamment le cas pour les demandes de permis de construire sur les parcelles 1444 et 1445 de la commune de Founex où des oppositions du SDT ont été déposées le 24 février 2016.

Le 1^{er} mars 2016, M. Pierre Imhof, chef du SDT, s'est entretenu avec M. François Debluë, Syndic de Founex, concernant ces oppositions. Il en a résulté qu'au vu des conditions mouvantes et évolutives de l'évaluation du dimensionnement de la zone à bâtir (PDCn4 en cours de procédure), entreprendre une révision du PGA n'est pas judicieux pour le moment.

La Municipalité de Founex a donc décidé d'établir une zone réservée communale sur l'ensemble de sa zone d'habitation et mixte (en l'occurrence, la zone village et la zone de villas) dans le but d'éviter que la situation de surdimensionnement se péjore et de garantir une utilisation judicieuse de la faible marge de manœuvre restante. En effet, la définition d'une zone réservée permet de geler la situation en rendant temporairement (5 ans, prolongeable de 3 ans) inconstructibles les parcelles concernées, ceci en attendant l'entrée en force du PDCn4 et de la LATC révisée puis de la révision du PGA/RPGA tout en garantissant l'égalité de traitement pour l'ensemble des propriétaires. Cette intention a été communiquée aux citoyens de Founex par un avis FAO du 29 avril 2016. Dans le même temps, tous les propriétaires ont été informés personnellement par écrit.

Bien que la commune de Founex ait engagé l'établissement d'une zone réservée sur l'ensemble de sa zone d'habitation et mixte, le SDT a tout de même mis à l'enquête publique, du 21 mai au 19 juin 2016, une zone réservée cantonale selon l'article 46 LATC sur les parcelles 1444 et 1445 pour garantir la disponibilité des terrains. Cette zone réservée cantonale constitue une perte partielle de la maîtrise communale sur l'aménagement de son territoire.

La zone réservée communale a été mise à l'enquête publique du 4 octobre au 4 novembre 2016. Conformément au droit fédéral et cantonal, une présentation publique du projet a eu lieu le 10 octobre 2016.

Entretemps, le 7 octobre 2016, un communiqué de presse du Conseil d'État a annoncé la transmission d'une version remaniée du PDCn4 au Grand Conseil, suite à la consultation de l'office fédéral du développement territorial (ARE) et de la population. Cette nouvelle version modifie la période de planification à **2014-2036** (au lieu de 2008-2031) avec un taux de croissance pour les communes hors centre de 0.75% par an (au lieu de 1%), soit 16.5% sur 22 ans. Le BDR a été actualisé une nouvelle fois et présente toujours un surdimensionnement avec un facteur de croissance de 38%, à la place des 16.5% autorisés. Ce changement ne remet pas en cause l'établissement du plan de zone réservée, mais confirme son importance du fait du contexte mouvant et évolutif de l'évaluation du dimensionnement de la zone à bâtir. Aujourd'hui, le surdimensionnement de la zone à bâtir se monte donc à 691 habitants, soit 56'800 m² de surface de plancher déterminante (SPd). Une réduction de 34'550 m² de SPd s'avèrera nécessaire dans le cadre de la révision du PGA.

À l'issue de l'enquête publique, 17 oppositions et 3 observations ont été régulièrement enregistrées. Ayant pris connaissance desdites oppositions, la Municipalité de Founex a décidé d'entrer en matière concernant certaines d'entre elles et de modifier l'article 3 du règlement. Ces modifications portent sur les deux points suivants :

- > La zone réservée s'applique spécifiquement aux surfaces habitables affectées au logement. Les surfaces destinées aux activités professionnelles et d'utilité (para-)publiques ne sont donc plus impactées par la zone réservée.
- > L'autorité communale peut délivrer un permis de construire pour un projet qui a été initié de bonne foi par le propriétaire et mis à l'enquête publique avant l'enquête publique de la zone réservée. Aussi, cette précision permet d'assurer au permis de construire délivré par la Municipalité faisant l'objet d'un recours à la CDAP, d'être instruit selon la procédure usuelle et de devenir exécutoire dans le cas d'un jugement confirmant la décision communale.

Une enquête publique complémentaire présentant ces modifications fut donc nécessaire. Cette enquête a eu lieu du 7 janvier au 5 février 2017. Quatre oppositions ont été régulièrement enregistrées.

A noter encore que 2 opposants ont sollicité une séance de conciliation. Ils ont été reçus par la Municipalité le lundi 1^{er} mai 2017. Les procès-verbaux desdites séances se trouvent en annexe au présent préavis.

2. Oppositions/observations et propositions de réponse

Lors de la première mise à l'enquête publique, 17 oppositions et 3 observations ont été régulièrement déposées, elles sont traitées dans ce document en noir. Les 4 oppositions émanant de l'enquête publique complémentaire ainsi que les réponses y relatives figurent **en rouge**.

Opposition de M. Christian Hay & Mme Ariane Rabineau Hay, Parcelles N° 250 & 251

Motif :	Réponse :
<ul style="list-style-type: none"> • Le principe d'égalité de traitement n'est pas un motif suffisamment convaincant pour imposer la zone réservée sur l'ensemble de la zone d'habitation et mixte. • La mesure de classement en zone réservée de l'ensemble de la zone d'habitation et mixte est excessive et disproportionnée. • La zone réservée viole la confiance des citoyens envers les autorités • Elle remet en cause la sécurité juridique des investissements réalisés par les précédentes générations. • La zone réservée aurait un impact sur la valeur de vente des parcelles sujettes à la zone réservée. • La zone réservée aurait un impact sur les hypothèques et les garanties hypothécaires consenties grâce aux dites parcelles. 	<ul style="list-style-type: none"> • En application de l'art. 15 LAT, la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les 15 prochaines années. • Selon l'art. 5a al. 4 OAT, les cantons ayant des zones à bâtir nettement surdimensionnées peuvent imposer les prescriptions nécessaires pour les réduire globalement en utilisant par exemple la zone réservée. • Selon la mesure A11 du PDCn, le PGA de la commune dispose des terrains en zone à bâtir trop étendus ne correspondant pas au besoin communal pour les 15 prochaines années. • La zone réservée ne modifie pas l'affectation. Elle est une mesure urgente et temporaire permettant de ne pas prêter les possibilités futures de mise en conformité (via un redimensionnement de la zone d'habitation et mixte) des planifications communales avec les dispositions cantonales et fédérales. Elle concerne toutes les parcelles qui font courir un risque accru d'augmentation de la population à la Commune. En outre, la population a été informée par un avis dans la FAO le 29 avril 2016. Dans le même temps, tous les propriétaires ont, en outre, été avisés personnellement par écrit. • Les arts. 77 et 134 LATC permettent au Canton de faire opposition à un permis de construire si le plan d'affectation est non conforme aux dispositions de la loi. Si l'opposition repose sur l'art. 134 LATC, un plan de zone réservée cantonale doit être mis à l'enquête dans les trois mois qui suivent l'opposition. • Dans le cas de la commune de Founex, les parcelles n° 1444 et 1445 dont le projet a été mis à l'enquête le 27.01.2016 et a fait l'objet d'une opposition de la part du Service cantonal du développement territorial (SDT) et une zone réservée cantonale sur ces deux parcelles a été mise à l'enquête publique. • La zone réservée répond aux deux règles suivantes relatives au principe de proportionnalité : la nécessité est justifiée par le surdimensionnement important de la zone d'habitation et mixte de Founex mis en évidence dans le bilan des réserves et l'aptitude est vérifiée par le fait que la zone réservée empêche la construction de nouveaux logements permettant l'accueil d'un nombre important de nouveaux habitants prônant la mise en conformité des planifications communales avec les réglementations d'ordre supérieures. • Les conditions pour l'évaluation du dimensionnement de la zone à bâtir sont mouvantes et trop évolutives (PDCn et LATC en cours de révision) pour établir une stratégie de redimensionnement plus précise sur les parcelles en zone à bâtir au vu de l'importance de la réduction à prévoir (surdimensionnement avéré). Étant donné que les paramètres nécessaires à l'évaluation fine des réserves et à la détermination de « situations différentes » ne sont pas encore validés de manière définitive (approbation du PDCn par le Conseil fédéral fait foi), il n'est, dès lors, ni adapté, ni opportun, ni justifié de sélectionner l'une ou l'autre des parcelles à inclure ou non dans la zone réservée. Quoi qu'il en soit, c'est la méthode définitive qui sera utilisée au moment de la révision du PGA. • L'aspect financier n'est pas un critère devant conditionner les choix en matière d'aménagement du territoire. Ce point n'est dès lors pas traité dans la présente procédure. Les éventuelles compensations sont étudiées dans le cadre d'une procédure d'expropriation matérielle survenant une fois une planification en vigueur.
<p>Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suppression des parcelles 250 & 251 de la zone réservée. • Mener un travail plus sélectif et ne pas inclure toutes les parcelles de la zone d'habitation et mixte 	

Observation de M. Gianfranco Taverna - Parcelle N° 621

Observation : <ul style="list-style-type: none"> • Demande si un agrandissement de 80m² du bâtiment actuel sis sur sa parcelle est possible sous le régime de la zone réservée. 	Réponse : <ul style="list-style-type: none"> • Selon l'art. 3 al. 2 du règlement de la zone réservée soumis à l'enquête publique, les transformations qui augmentent la SPd de manière significative ne peuvent être admises. La Commune ne peut donc répondre favorablement à ladite demande.
--	--

Opposition de M. Jean Zahra, M. Mark Zahra & Mme Christina Rogers Parcelle N° 653

Motif : <ul style="list-style-type: none"> • La zone réservée viole le droit de propriété et le droit d'user, disposer et maîtriser leur bien-fonds : <i>ils auraient éventuellement l'intention de construire deux maisons jumelles.</i> • La zone réservée réduirait la valeur de la maison et du terrain. 	<ul style="list-style-type: none"> • La zone réservée n'est pas une affectation. Il s'agit d'une mesure transitoire en vue de l'application à l'art. 15 LAT (zone à bâtir dimensionnée pour les 15 ans à venir), à l'art. 5a OAT et à la 4ème adaptation du PDCn (appliqué par anticipation selon décision du Conseil d'État). Elle concerne toutes les parcelles qui font courir un risque accru d'augmentation de la population à la Commune. • L'aspect financier n'est pas un critère devant conditionner les choix en matière d'aménagement du territoire. Ce point n'est dès lors pas traité dans la présente procédure. Les éventuelles compensations sont étudiées dans le cadre d'une procédure d'expropriation matérielle survenant une fois une planification en vigueur.
---	--

Opposition de M. François Zutter - Parcelle N° 1311

Motif : <ul style="list-style-type: none"> • La mesure de classement en zone réservée de l'ensemble de la zone d'habitation et mixte est disproportionnée. • Le principe d'égalité de traitement est violé, car la mesure de zone réservée traite de manière identique des situations différentes. Demande : <ul style="list-style-type: none"> • Réduire la zone réservée en faisant le distinguo entre les parcelles partiellement et totalement libres et leur proximité à la zone agricole. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dans le cadre de la démarche de la zone réservée, toutes les parcelles sont concernées, car selon la 3^e adaptation du PDCn à appliquer depuis le 1^{er} janvier 2016 selon décision du Conseil d'État, la commune présente un surdimensionnement important pour la période 2008-2023. En effet, le surdimensionnement est de 1121 habitants et le facteur de croissance est de 54% à la place de 15% (59'650 m² SPd disponibles, réduction nécessaire : 56'050 m² SPd). L'entrée en vigueur de la LAT révisée le 1^{er} mai 2014 a engendré la nécessité d'une révision du PDCn. Bien que publié dans sa version de travail uniquement, le SDT sur décision du Conseil d'État applique par anticipation cette version à toute nouvelle procédure. Le bilan des réserves a été mis à jour dans le cadre de l'élaboration de la zone réservée. La commune présente toujours un surdimensionnement important pour la période de planification allant de 2008 à 2031. La période ayant été étendue de 8 ans, le surdimensionnement se porte encore à 893 habitants avec un facteur de croissance de 54% à la place de 23% (59'650 m² SPd disponibles, réduction nécessaire : 44'650 m² SPd). <p>En vue de la remise au Grand Conseil du document, la version de travail du PDCn a été adaptée à la suite de la consultation de l'ARE et de la population. Une adaptation significative a été apportée au PDCn en octobre 2016 ayant des conséquences importantes sur l'évolution du dimensionnement de la zone à bâtir. La période de planification est de 2014 à 2036 avec un taux de croissance 16.5% (0.75% sur 22 ans). En chiffre, le surdimensionnement se monte à 691 habitants avec un facteur de croissance de 38% à la place de 16.5% (56'800 m² SPd disponibles, réduction nécessaire : 34'550 m² SPd).</p> <p>Fort de ce qui précède, les conditions pour l'évaluation du dimensionnement de la zone à bâtir sont mouvantes et trop évolutives pour établir une stratégie de redimensionnement plus précise sur les parcelles en zone à bâtir au vu de l'importance de la réduction à prévoir.</p>
---	---

- En application à l'art. 15 LAT, la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les 15 prochaines années. Selon l'art. 5a al. 4 OAT, les cantons ayant des zones à bâtir nettement surdimensionnées peuvent imposer les prescriptions nécessaires pour les réduire globalement en utilisant par exemple la zone réservée. Selon la mesure A11 du PDCn, le PGA légalise une zone à bâtir trop étendue ne correspondant pas au besoin communal pour les 15 prochaines années.
- La zone réservée concerne toutes les parcelles qui font courir un risque accru d'augmentation de la population à la Commune.

Observation de M. Gustave Dutruy - Parcelles N° 57 & 1388

Observation :

- Il signifie à la Municipalité son intention de construire sur ses parcelles.
- Il prend acte de la volonté communale de réviser rapidement ses planifications une fois les « règles du jeu » connues.

À titre informatif :

Dès que le nouveau PDCn sera en vigueur (prévu fin 2017 - courant 2018 selon le Département du territoire et de l'environnement), le PGA pourra être révisé et les parcelles analysées finement à l'orée de mesures établies. La procédure de révision d'une telle planification est relativement longue (3-4 ans). L'instauration de la zone réservée d'une durée définie entre 5 à 8 ans par la LATC permet de réviser dans des conditions stables le PGA et d'éviter ainsi que la situation de surdimensionnement se péjore durant la révision du PGA ce qui augmente significativement les risques d'échec de légalisation de la planification engagée (refus d'approbation du projet de PGA révisé).

Observation de MM. Thierry Bigler & Luc Hegetschweiler - Parcelles N° 458 & 1379

Observation :

- Les deux propriétaires comprennent la démarche communale et ses objectifs.
- Dans le cadre de la révision du PGA, il est demandé par lesdits propriétaires, au vu de l'historique des projets sur les deux parcelles, que ces dernières soient confirmées en zone à bâtir, car :
 - projets initiés en 2013
 - parcelles équipées
 - dans un tissu bâti
 - reste en mains de la famille

À titre informatif :

La Municipalité prend acte, mais ne peut s'engager, car les conditions pour l'évaluation du dimensionnement de la zone à bâtir sont mouvantes et trop évolutives (PDCn et LATC en cours de révision) pour établir une stratégie de redimensionnement plus précise sur les parcelles en zone à bâtir au vu de l'importance de la réduction à prévoir (surdimensionnement avéré).

Oppositions de Mme & M. Nicole & Fulvio Honegger - Parcelle N° 265

Motif :

- La pression cantonale pour l'instauration de la zone réservée n'est pas avérée. Seule la Municipalité est l'instigatrice.
- Les dates d'enquête publique qui ont été publiées sont « erronées ». En effet, la durée d'enquête légale selon l'art. 109 LATC est fixé à 30 jours et a été défini du 4.10 au 4.11 soit à 31 jours.

- En application de l'art. 15 LAT, la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les 15 prochaines années.
- Selon l'art. 5a al. 4 OAT, les cantons ayant des zones à bâtir nettement surdimensionnées peuvent imposer les prescriptions nécessaires pour les réduire globalement en utilisant par exemple la zone réservée.
- Dans le canton de Vaud, le Conseil d'État a décidé d'appliquer par anticipation les mesures révisées de la 4e adaptation du PDCn. La mesure A11 de la 4e adaptation du PDCn est appliquée par le Service cantonal compétent et la zone réservée est une première étape pour atteindre l'objectif attendu par ladite mesure.
- Selon la mesure A11 de la 4^e adaptation du PDCn, la commune possède des terrains en zone à bâtir trop étendue ne correspondant pas au besoin communal pour les 15 prochaines années.

<ul style="list-style-type: none"> • La zone réservée s'étend sur un périmètre trop important. Elle viole le principe de proportionnalité. La zone réservée n'est ainsi pas justifiée, car elle ne vise pas à ne pas entraver l'établissement d'un plan d'affectation. • Le principe d'égalité de traitement est violé, car la mesure de zone réservée traite de manière identique des situations différentes. • Les mesures transitoires définies dans la LAT/OAT permettent l'utilisation des droits en vigueur. La seule mesure transitoire est celle de l'interdiction de création de nouvelles zones à bâtir sans compensation simultanée (art. 38a LAT). • Ici, le refus du permis de construire déposé le 5 septembre 2016 à cause de la zone réservée violerait le principe de la bonne foi. • La zone réservée viole la garantie de la propriété. <p>Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La Commune devrait réviser son PGA et ensuite établir une zone réservée sur les secteurs délimités pour atteindre ses objectifs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les arts. 77 et 134 LATC permettent au Canton de faire opposition à un permis de construire si le plan d'affectation est non conforme aux dispositions de la loi. Si l'opposition repose sur l'art. 134 LATC, un plan de zone réservée cantonale doit être mis à l'enquête dans les trois mois qui suivent l'opposition. • Dans le cas de la commune de Founex, les parcelles n° 1444 et 1445 dont le projet a été mis à l'enquête le 27.01.2016 et a fait l'objet d'une opposition de la part du Service cantonal du développement territorial (SDT) et une zone réservée cantonale sur ces deux parcelles a été mise à l'enquête publique. • Au vu du surdimensionnement important de la zone à bâtir, il a été décidé, à la suite de l'entretien téléphonique du 1^{er} mars 2016 avec M. Pierre Imhof, chef de service du SDT, d'établir une zone réservée sur l'entier de la zone d'habitation et mixte de la commune afin d'éviter d'autres zones réservées cantonales. En outre, la population a été informée de cette décision par un avis dans la FAO le 29 avril 2016. Dans le même temps, tous les propriétaires ont, en outre, été avisés personnellement par écrit. • La Municipalité prend en compte toutes les observations et oppositions jusqu'au 4.11 conformément à l'avis FAO. Le jour additionnel est en faveur des propriétaires et ne prétérite donc pas les citoyens dans l'usage de leurs droits. • La zone réservée répond aux deux règles suivantes relatives au principe de proportionnalité : la nécessité est justifiée par le surdimensionnement important dépassant son besoin à 15 ans (15 LAT, A11 PDCn) de la zone d'habitation et mixte de Founex mis en évidence dans le bilan des réserves et l'aptitude est vérifiée par le fait que la zone réservée empêche la construction de nouveaux logements permettant l'accueil d'un nombre important de nouveaux habitants prétéritant, si réalisée, la mise en conformité des planifications communales avec les réglementations d'ordre supérieur. • Les conditions pour l'évaluation du dimensionnement de la zone à bâtir sont mouvantes et trop évolutives (PDCn et LATC en cours de révision) pour établir une stratégie de redimensionnement plus précise sur les parcelles en zone à bâtir au vu de l'importance de la réduction à prévoir (surdimensionnement avéré). Étant donné que les paramètres nécessaires à l'évaluation fine des réserves et à la détermination de « situations différentes » ne sont pas encore validés de manière définitive (approbation du PDCn par le Conseil fédéral fait fois), il n'est, dès lors, ni adapté, ni opportun, ni justifié de sélectionner l'une ou l'autre des parcelles à inclure ou non dans la zone réservée. Quoi qu'il en soit, c'est la méthode définitive qui sera utilisée au moment de la révision du PGA. • La zone réservée n'est pas un dézonage. Elle se borne à bloquer momentanément (5 à 8 ans max.) la constructibilité des parcelles permettant d'accueillir encore de nouveaux habitants et susceptible de péjorer la situation de surdimensionnement de la commune. Elle concerne toutes les parcelles qui font courir un risque accru d'augmentation de la population à la Commune. • Les questions d'indemnisation ne sont pas traitées dans la présente procédure. Les éventuelles indemnisations sont étudiées dans le cadre d'une procédure d'expropriation matérielle survenant une fois une planification en vigueur. • Concernant la proposition de démarche, cette dernière n'est pas adaptée, car toute nouvelle planification (p. ex. PGA) doit être établie selon les besoins démographiques communaux à 15 ans. Procéder ainsi reviendrait à autoriser un surdimensionnement ce qui n'est pas admis par les réglementations en vigueur. De surcroît, une fois la zone réservée abrogée (après 5 à 8 ans), la commune se trouverait à nouveau en situation de surdimensionnement.
--	--

<p>Motif de l'opposition du 03.02.2017 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintien de la première opposition du 3 novembre 2016, car la modification ne répond pas aux 3 griefs invoqués : <ul style="list-style-type: none"> - Périmètre de la zone réservée trop étendu - Violation du principe de la bonne foi - Violation de la garantie à la propriété • La modification de l'alinéa 1 de l'art. 3 n'est pas claire concernant : <ul style="list-style-type: none"> - les projets concernés par l'assouplissement ; - la proportion d'augmentation admissible des surfaces habitables. • La modification de l'alinéa 3 de l'art. 3 fixent une condition d'acceptation des projets à savoir la mise à l'enquête publique du projet avant la zone réservée. Qu'en est-il d'études de faisabilité ou avant-projets présentés à la Municipalité avant la mise à l'enquête de la zone réservée ? Ceci génère une nouvelle inégalité de traitement <p>Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reformulation plus claire de l'alinéa 1 • Revoir la condition d'acceptation des projets pour éviter une nouvelle inégalité de traitement 	<ul style="list-style-type: none"> • Cf. réponses précédentes • Les assouplissements admis par l'al. 1 sont admis uniquement pour les constructions existantes <u>et</u> les projets non construits au bénéfice d'un permis de construire en force. Cette formulation a été corédigée avec l'avocat-conseil de la Commune, a été validée par le SDT et la Municipalité. • Relativement à la question de la proportionnalité, les conditions locales (taille et géométrie de la parcelle, patrimoine, qualités et importance des espaces extérieurs, dégagements, etc.) d'intégration de la rénovation, transformation ou agrandissement peuvent influencer significativement le seuil d'acceptabilité d'un projet. Il n'est dès lors pas possible de fixer une limite quantitative rigide. Tout projet est à analyser au regard du contexte d'implantation et de son intégration. • Concernant le principe de la bonne foi, il était nécessaire de fixer une limite pour la délivrance des permis de construire de projets. La Municipalité a décidé de prendre en compte les projets de constructions au stade le plus avancé (enquête publique), ce qui présage de leur concrétisation quasi certaine et rapide. En outre, il s'agit aussi des projets dont les investissements (temps, argent et travail) sont les plus conséquents, car les plans d'exécution ont été produits, jugés conformes au RPGA et validés par la Municipalité. Il s'agit ainsi de la dernière étape « de validation » avant d'initier la phase de construction. Aussi, il est opportun de rappeler que les zones d'habitation et mixtes de la commune sont largement surdimensionnées et qu'il était nécessaire de mettre en place, via une pesée des intérêts, des conditions qui permettent de « violer » le moins le principe de la bonne foi, mais pour autant de gérer la problématique du surdimensionnement.
--	--

**Opposition de Mme Susan Kostelecky et
Mme & M. Caroline & Gabriele Grecu - Parcelles N° 518 & 1447
Opposition de Mme & M. Emmanuelle & Serge Moser - Parcelle N° 1446**

<p>Motif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le règlement ne fait pas mention du fait que « les permis de construire d'ores et déjà délivrés sont toujours valables » • Le principe d'égalité de traitement est violé, car la mesure de zone réservée traite de manière identique des situations différentes. <p>Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Redéfinir le périmètre de zone réservée en n'y incluant que les parcelles entièrement non bâties et présentant un réel potentiel pour le déclassement. L'étendue est à faire correspondre aux besoins de redimensionnement de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les autorisations communales délivrées ne peuvent pas être remises en question à moins d'une décision de justice contraire. Il y a peut-être lieu de préciser ce point. À noter encore que les modifications apportées à un permis de construire après l'enquête publique de la zone réservée devront respecter son règlement. Le règlement est modifié dans ce sens. • Les conditions pour l'évaluation du dimensionnement de la zone à bâtir sont mouvantes et trop évolutives (PDCn et LATC en cours de révision) pour établir une stratégie de redimensionnement plus précise sur les parcelles en zone à bâtir au vu de l'importance de la réduction à prévoir (surdimensionnement avéré). Étant donné que les paramètres nécessaires à l'évaluation fine des réserves et à la détermination de « situations différentes » ne sont pas encore validés de manière définitive (validation du Conseil fédéral fait fois), il n'est, dès lors, ni adapté, ni opportun, ni justifié de sélectionner l'une ou l'autre des parcelles à inclure ou non dans la zone réservée.
---	---

Oppositions de Mme & M. Valérie & Patrick Biehler - Parcelle N° 114

Motif :

- La zone réservée est utilisée pour contourner les délais des art. 77 et 79 LATC.
- Le principe d'égalité de traitement est violé, car la mesure de zone réservée traite de manière identique des situations différentes.
- La zone réservée viole la garantie de la propriété.
- La zone réservée s'étend sur un périmètre trop important. Elle viole le principe de proportionnalité.

Demande :

- Redéfinir le périmètre de zone réservée en n'y incluant que les parcelles entièrement non bâties et localisées à l'ouest de la Commune.
- Réaliser un travail de détail en analysant chaque parcelle.
- Organiser une séance de conciliation selon l'art. 58 LATC

- Le PDCn et la LATC sont en révision. Ces réglementations sont nécessaires à la révision du PGA dont la Commune a voulu initier sa révision en 2015 déjà. S'agissant de planifications cantonales, la commune n'a aucune prise sur les délais de mise en vigueur de ces documents. Il est donc normal que la Commune ne puisse s'engager sur des délais courts tels que définis aux art. 77 et 79 LATC.
- Les conditions pour l'évaluation du dimensionnement de la zone à bâtir sont mouvantes et trop évolutives (PDCn et LATC en cours de révision) pour établir une stratégie de redimensionnement plus précise sur les parcelles en zone à bâtir au vu de l'importance de la réduction à prévoir (surdimensionnement avéré). Étant donné que les paramètres nécessaires à l'évaluation fine des réserves et à la détermination de « situations différentes » ne sont pas encore validés de manière définitive (approbation du PDCn par le Conseil fédéral fait fois), il n'est, dès lors, ni adapté, ni opportun, ni justifié de sélectionner l'une ou l'autre des parcelles à inclure ou non dans la zone réservée. Quoi qu'il en soit, c'est la méthode définitive qui sera utilisée au moment de la révision du PGA.
- La zone réservée n'est pas un dézonage. Elle se borne à bloquer momentanément (5 à 8 ans max.) la constructibilité des parcelles permettant d'accueillir encore de nouveaux habitants et susceptible de péjorer la situation de surdimensionnement de la commune. Elle concerne toutes les parcelles qui font courir un risque accru d'augmentation de la population à la Commune.
- Les questions d'indemnisation ne sont pas traitées dans la présente procédure. Les éventuelles indemnisations sont étudiées dans le cadre d'une procédure d'expropriation matérielle survenant une fois une planification en vigueur.
- En application de l'art. 15 LAT, la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les 15 prochaines années. Selon la mesure A11 du PDCn, le PGA légalise une zone à bâtir trop étendue ne correspondant pas au besoin communal pour les 15 prochaines années. Selon l'art. 5a al. 4 OAT, les cantons ayant des zones à bâtir nettement surdimensionnées peuvent imposer les prescriptions nécessaires pour les réduire globalement en utilisant par exemple la zone réservée.
- La zone réservée répond aux deux règles suivantes relatives au principe de proportionnalité : la **nécessité** est justifiée par le surdimensionnement important dépassant son besoin à 15 ans (15 LAT, A11 PDCn) de la zone d'habitation et mixte de Founex mis en évidence dans le bilan des réserves et l'**aptitude** est vérifiée par le fait que la zone réservée empêche la construction de nouveaux logements permettant l'accueil d'un nombre important de nouveaux habitants prétéritant, si réalisée, la mise en conformité des planifications communales avec les réglementations d'ordre supérieur.

Motif de l'opposition du 03.02.2017 :

- Maintien de la première opposition du 3 novembre 2016, car la modification mise à l'enquête ne répond pas aux griefs invoqués.
- Incompréhension du choix de la Municipalité à autoriser les rénovations, transformations et agrandissements aux conditions de l'al. 1 de l'art. 3 et de ne pas admettre une démolition / reconstruction avec les mêmes surfaces de plancher habitable.

- Cf. réponses ci-dessus
- L'al. 1 de l'art. 3 se base sur l'art. 80 LATC. Ainsi, il s'appuie sur le principe du bénéfice de la situation acquise d'un bâtiment et sur la possibilité d'y autoriser quelques modifications. Les démolitions/reconstructions ne sont pas admises, car les nouvelles constructions pourraient être contraires à la nouvelle planification et potentiellement entraver son établissement.
- Principe de proportionnalité :
 - la nécessité est justifiée par le surdimensionnement important dépassant son besoin à 15 ans (15 LAT, A11 PDCn) de la zone d'habitation et mixte de Founex mis en évidence dans le bilan des réserves et de la légalisation d'une zone réservée cantonale sur les parcelles 1444 et 1445;

<ul style="list-style-type: none"> Les 3 conditions d'instauration de la zone réservée ne sont pas réunies et particulièrement l'intention concrète de modifier une planification (les deux autres conditions : principe de proportionnalité, égalité de traitement). 	<ul style="list-style-type: none"> - l'aptitude est vérifiée par le fait que la zone réservée empêche la construction de nouveaux logements permettant l'accueil d'un nombre important de nouveaux habitants prévoyant, si réalisée, la mise en conformité des planifications communales avec les dispositions d'ordre supérieur. Principes d'égalité de traitement & modification de la planification : <ul style="list-style-type: none"> - La zone réservée se borne à bloquer momentanément (5 à 8 ans max.) la constructibilité des parcelles permettant d'accueillir encore de nouveaux habitants et susceptible de péjorer la situation de surdimensionnement de la commune en application au PDCn qui s'appuie sur l'art. 15 LAT (ZAB pour 15 ans) et l'art. 5a al. 4 OAT permettant aux cantons ayant des zones à bâtir nettement surdimensionnées d'imposer les prescriptions nécessaires pour les réduire globalement en utilisant par exemple la zone réservée. - Elle est une mesure urgente et temporaire permettant de ne pas prétexter les possibilités futures de mise en conformité (via un redimensionnement de la zone d'habitation et mixte) des planifications communales avec les dispositions cantonales (PDCn et LATC en cours de légalisation) et fédérales. La zone réservée concerne ainsi toutes les parcelles qui font courir un risque accru d'augmentation de la population à la Commune. - C'est dans le cadre de la révision du PGA qui sera initié une fois le PDCn en force que les différentes parcelles seront analysées et que l'affectation sera, cas échéant, adaptée.
--	---

Opposition de M. Christoph Loosli - Parcelle N° 201

<p>Motif : La zone réservée bloque la possible évolution de l'affectation de sa parcelle</p>	<ul style="list-style-type: none"> La zone réservée n'est pas un dézonage. Elle se borne à bloquer momentanément (5 à 8 ans max.) la constructibilité des parcelles permettant d'accueillir encore de nouveaux habitants et susceptible de péjorer la situation de surdimensionnement de la commune. Elle permet de ne pas prétexter les possibilités futures de mise en conformité (via un redimensionnement de la zone d'habitation et mixte) des planifications communales selon les dispositions cantonales et fédérales. La zone réservée concerne ainsi toutes les parcelles qui font courir un risque accru d'augmentation de la population à la Commune. C'est dans le cadre de la révision du PGA, lorsque le PDCn et la LATC seront en vigueur que les différentes parcelles seront analysées.
---	--

Opposition de Mme & M. Angela & Alexandre Glauser - Parcelle N° 199

<p>Motif :</p> <ul style="list-style-type: none"> La zone réservée porte atteinte aux possibilités de construire, de valoriser le bien-fonds et les bâtiments existants. La parcelle 199 ne doit pas être intégrée dans la zone réservée: elle n'a pas à réduire ses droits à bâti, car ladite parcelle est déjà bâtie, localisée dans un secteur densément bâti et possède une bonne accessibilité. <p>Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> Retirer la parcelle 199 du périmètre de la zone réservée 	<ul style="list-style-type: none"> La zone réservée n'est pas un dézonage. Elle se borne à bloquer momentanément (5 à 8 ans max.) la constructibilité des parcelles permettant d'accueillir encore de nouveaux habitants et susceptible de péjorer la situation de surdimensionnement de la commune. Elle permet de ne pas prétexter les possibilités futures de mise en conformité (via un redimensionnement de la zone d'habitation et mixte) les planifications communales avec les dispositions cantonales (PDCn et LATC en cours de légalisation) et fédérales. La zone réservée concerne ainsi toutes les parcelles qui font courir un risque accru d'augmentation de la population à la Commune. Les conditions pour l'évaluation du dimensionnement de la zone à bâtir sont mouvantes et trop évolutives (PDCn et LATC en cours de révision) pour établir une stratégie de redimensionnement plus précise sur les parcelles en zone à bâtir au vu de l'importance de la réduction à prévoir (surdimensionnement avéré). Étant donné que les paramètres nécessaires à l'évaluation fine des réserves et à la détermination de « situations différentes » ne sont pas encore validés de manière définitive (approbation du PDCn par le Conseil fédéral fait foi), il n'est, dès lors, ni adapté, ni opportun, ni justifié de sélectionner l'une ou l'autre des parcelles à inclure ou non dans la zone réservée. Quoi qu'il en soit, c'est donc la méthode définitive qui sera utilisée au moment de la révision du PGA. C'est dans le cadre de la révision ultérieure du PGA que les différentes parcelles seront analysées et que l'affectation sera, cas échéant, adaptée.
--	--

Opposition de M. Rudolf Staehelin - Parcelles N° 46, 479 & 591

Motif :

- La zone réservée s'étend sur toute la commune. Le principe de proportionnalité est violé.
 - Les nouveaux chiffres de croissance publiés le 7.10.2016 sont un assouplissement. L'étendue de la zone réservée est d'autant plus disproportionnée.
 - La zone réservée est une restriction grave et injustifiée de la propriété pour des parcelles déjà construites.
 - Le dimensionnement des zones à bâtir doit être coordonné à l'échelle cantonale. La Commune de Founex ne peut pas établir une zone réservée sans qu'une réflexion globale cantonale soit effectuée.
- Dans le cadre de la démarche de la zone réservée, toutes les parcelles sont concernées, car selon la 3^e adaptation du PDCn en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune présente un surdimensionnement important pour la période 2008-2023. En effet, le surdimensionnement est de 1121 habitants et le facteur de croissance est de 54% à la place de 15% (59'650 m² SPd disponibles, réduction nécessaire : 56'050 m² SPd).
L'entrée en vigueur de la LAT révisée le 1^{er} mai 2014 a engendré la nécessité d'une révision du PDCn. Bien que publié dans sa version de travail uniquement, le SDT sur décision du Conseil d'État applique par anticipation cette version à toute nouvelle procédure. C'est dans ce cadre de la révision du PDCn que la vision d'ensemble du développement territorial a été considérée, et les communes doivent s'y conformer. Le bilan des réserves a été mis à jour dans le cadre de l'élaboration de la zone réservée. La commune présente toujours un surdimensionnement important pour la période de planification allant de **2008 à 2031**. La période ayant été étendue de 8 ans, le surdimensionnement se porte encore à 893 habitants avec un facteur de croissance de 54% à la place de 23% (59'650 m² SPd disponibles, réduction nécessaire : 44'650 m² SPd).
En vue de la remise au Grand Conseil du document, la version de travail du PDCn a été adaptée à la suite de la consultation de l'ARE et de la population. Une adaptation significative a été apportée au PDCn en octobre 2016 ayant des conséquences importantes sur l'évolution du dimensionnement de la zone à bâtir. La période de planification est de **2014 à 2036** avec un taux de croissance réduit à 16.5% (0.75% sur 22 ans). En chiffre, le surdimensionnement se monte à 691 habitants avec un facteur de croissance de 38% à la place de 16.5% (56'800 m² SPd disponibles, réduction nécessaire : 34'550 m² SPd).
 - Les calculs détaillés dans le rapport 47 OAT se basent sur la version de janvier 2016 de la **4^e adaptation du PDCn**, car la version d'octobre 2016 n'était encore pas connue.
 - Les conditions pour l'évaluation du dimensionnement de la zone à bâtir sont mouvantes et trop évolutives (PDCn et LATC en cours de révision) pour établir une stratégie de redimensionnement plus précise sur les parcelles en zone à bâtir au vu de l'importance de la réduction à prévoir (surdimensionnement avéré). Étant donné que les paramètres nécessaires à l'évaluation fine des réserves et à la détermination de « situations différentes » ne sont pas encore validés de manière définitive (approbation du Conseil fédéral fait fois), il n'est, dès lors, ni adapté, ni opportun, ni justifié de sélectionner l'une ou l'autre des parcelles à inclure ou non dans la zone réservée. Quoi qu'il en soit, c'est donc la méthode définitive qui sera utilisée au moment de la révision du PGA.
 - La zone réservée répond aux deux règles suivantes relatives au principe de proportionnalité :
 - la **nécessité** est justifiée par le surdimensionnement important dépassant son besoin à 15 ans (15 LAT, A11 PDCn) de la zone d'habitation et mixte de Founex mis en évidence dans le bilan des réserves et de la légalisation d'une zone réservée cantonale sur les parcelles 1444 et 1445 ;
 - l'**aptitude** est vérifiée par le fait que la zone réservée empêche la construction de nouveaux logements permettant l'accueil d'un nombre important de nouveaux habitants prétérissant, si réalisée, la mise en conformité des planifications communales selon les dispositions d'ordre supérieur.
 - C'est dans le cadre de la révision ultérieure du PGA que les différentes parcelles seront analysées et que l'affectation sera, cas échéant, adaptée.

- La zone réservée n'est pas un dézonage. Elle se borne à bloquer momentanément (5 à 8 ans max.) la constructibilité des parcelles permettant d'accueillir encore de nouveaux habitants et susceptible de péjorer la situation de surdimensionnement de la commune en application du PDCn qui s'appuie sur l'art. 15 LAT (ZAB pour 15 ans) et l'art. 5a al. 4 OAT permettant aux cantons ayant des zones à bâtir nettement surdimensionnées d'imposer les prescriptions nécessaires pour les réduire globalement en utilisant par exemple la zone réservée. Dans le cas présent, elle concerne toutes les parcelles qui font courir un risque accru d'augmentation de la population à la Commune.
- Les LAT/OAT s'appliquent aux communes via les dispositions cantonales selon le principe de subsidiarité. La réflexion globale a été faite dans le cadre de la 4^e adaptation du PDCn dont les mesures sont appliquées par le Canton par anticipation depuis 01.2016 sur décision du Conseil d'État. Le PDCn établit la coordination entre les communes qui sont, d'ailleurs, selon EtaCom, l'autorité compétente en matière d'AT.

Opposition de Mme & M. Cornelia & Pierre Mandry - Parcelle N° 878

Motif :

- La parcelle 878 ne doit pas être intégrée dans la zone réservée, car elle est équipée, au bénéfice d'un permis de construire (non exécutoire, car recours CDAP), localisée dans un secteur densément bâti au centre du noyau villageois.
- La commune s'expose à des risques de demande d'indemnisation pour les frais engagés de bonne foi.
- La zone réservée s'étend sur toute la commune. Le principe de proportionnalité est violé.
- Les nouveaux chiffres de croissance publiés le 7.10.2016 sont un assouplissement. L'étendue de la zone réservée est d'autant plus disproportionnée.

Demande :

- Retirer la parcelle 878 du périmètre de la zone réservée
- Adapter le règlement pour assurer la validité du PC délivré avec un recours à la CDAP
- Organiser une séance de conciliation

- Les autorisations communales délivrées de bonne foi ne doivent pas être remises en question à moins d'une décision de justice contraire. Il y a peut-être lieu de préciser ce point. À noter encore que les modifications apportées à un permis de construire après l'enquête publique de la zone réservée devront respecter son règlement. Le règlement est modifié dans ce sens.
- Une fois l'avis d'intention de la zone réservée publié dans la FAO, la possibilité d'une indemnisation selon l'art. 78 tombe.
- Dans le cadre de la démarche de la zone réservée, toutes les parcelles sont concernées, car selon la 3^{ème} adaptation du PDCn en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune présente un surdimensionnement important pour la période 2008- 2023. En effet, le surdimensionnement est de 1121 habitants et le facteur de croissance est de 54% à la place de 15% (59'650 m² SPd disponibles, réduction nécessaire : 56'050 m² SPd). L'entrée en vigueur de la LAT révisée le 1^{er} mai 2014 a engendré la nécessité d'une révision du PDCn. Bien que publié dans sa version de travail uniquement, le SDT sur décision du Conseil d'État applique par anticipation cette version à toute nouvelle procédure. Le bilan des réserves a été mis à jour dans le cadre de l'élaboration de la zone réservée. La commune présente toujours un surdimensionnement important pour la période de planification allant de **2008 à 2031**. La période ayant été étendue de 8 ans, le surdimensionnement se porte encore à 893 habitants avec un facteur de croissance de 54% à la place de 23% (59'650 m² SPd disponibles, réduction nécessaire : 44'650 m² SPd). En vue de la remise au Grand Conseil du document, la version de travail du PDCn a été adaptée à la suite de la consultation de l'ARE et de la population. Une adaptation significative a été apportée au PDCn en octobre 2016 ayant des conséquences importantes sur l'évolution du dimensionnement de la zone à bâtir. La période de planification est de **2014 à 2036** avec un taux de croissance réduit à 16.5% (0.75% sur 22 ans). En chiffre, le surdimensionnement se monte à 691 habitants avec un facteur de croissance de 38% à la place de 16.5% (56'800 m² SPd disponibles, réduction nécessaire : 34'550 m² SPd).
- Les calculs détaillés dans le rapport 47 OAT se basent sur la version de janvier 2016 de la **4^e adaptation du PDCn**, car la version d'octobre 2016 n'était encore pas connue. Quoi qu'il en soit, c'est donc la méthode définitive qui sera utilisée au moment de la révision du PGA.

- Les conditions pour l'évaluation du dimensionnement de la zone à bâtir sont mouvantes et trop évolutives (PDCn et LATC en cours de révision) pour établir une stratégie de redimensionnement plus précise sur les parcelles en zone à bâtir au vu de l'importance de la réduction à prévoir (surdimensionnement avéré). Étant donné que les paramètres nécessaires à l'évaluation fine des réserves et à la détermination de « situations différentes » ne sont pas encore validés de manière définitive (validation du Conseil fédéral fait fois), il n'est dès lors ni adapté, ni opportun, ni justifié de sélectionner l'une ou l'autre des parcelles à inclure ou non dans la zone réservée.
- La zone réservée répond aux deux règles suivantes relatives au principe de proportionnalité :
 - > la **nécessité** est justifiée par le surdimensionnement important dépassant son besoin à 15 ans (15 LAT, A11 PDCn) de la zone d'habitation et mixte de Founex mis en évidence dans le bilan des réserves et de la légalisation d'une zone réservée cantonale sur les parcelles 1444 et 1445 ;
 - > l'**aptitude** est vérifiée par le fait que la zone réservée empêche la construction de nouveaux logements permettant l'accueil d'un nombre important de nouveaux habitants prétéritant, si réalisée, la mise en conformité des planifications communales avec les dispositions d'ordre supérieur.
- C'est dans le cadre de la révision ultérieure du PGA que les différentes parcelles seront analysées et que l'affectation sera, cas échéant, adaptée.
- La zone réservée n'est pas un dézonage. Elle se borne à bloquer momentanément (5 à 8 ans max.) la constructibilité des parcelles permettant d'accueillir encore de nouveaux habitants et susceptible de péjorer la situation de surdimensionnement de la commune en application au PDCn qui s'appuie sur l'art. 15 LAT (ZAB pour 15 ans) et l'art. 5a al. 4 OAT permettant aux cantons ayant des zones à bâtir nettement surdimensionnées d'imposer les prescriptions nécessaires pour les réduire globalement en utilisant par exemple la zone réservée. Elle concerne ainsi toutes les parcelles qui font courir un risque accru d'augmentation de la population à la Commune.

À titre informatif :

- *Dès que le nouveau PDCn en vigueur (prévu fin 2017 - courant 2018 selon le Département du territoire et de l'environnement), le PGA pourra être révisé et les parcelles analysées finement selon des mesures établies. La procédure de révision d'une telle planification est relativement longue (3-4 ans). L'instauration de la zone réservée d'une durée définie entre 5 à 8 ans par la LATC permet de réviser dans des conditions stables le PGA et d'éviter ainsi que la situation de surdimensionnement se péjore durant la révision du PGA ce qui augmente significativement les risques d'échec de légalisation de la planification engagée (refus d'approbation du projet de PGA révisé par le Canton).*

Opposition de M. Pierre-André Romanens & Mme Françoise Valldeperez-Dejoux

Motif :

- Les calculs du point 3.1 du rapport 47OAT se basent sur l'année de référence de 2008. Ceci est erroné au vu des nouveaux chiffres selon la version d'octobre de la 4^e adaptation du PDCn.
- Les calculs détaillés dans le rapport 47 OAT se basent sur la version de janvier 2016 de la 4^e adaptation du PDCn, car la version d'octobre 2016 n'était encore pas connue. Bien que la situation de surdimensionnement ait évolué favorablement, la commune de Founex reste dans une situation critique.

<ul style="list-style-type: none"> • Selon le point 4.2 du rapport explicatif selon l'art. 47OAT, l'aperçu d'état d'équipement (AEE) est erroné, car ne correspond pas à la situation réelle d'équipement. <p>Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une adaptation du rapport 47OAT et une nouvelle mise à l'enquête. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'AEE a été établi le 14 février 2006. Le SDT n'a jamais demandé d'actualisation. • À noter que le rapport 47 OAT accompagne l'enquête publique et est purement explicatif. Il n'est pas soumis à l'enquête et n'est pas opposable au tiers, car il n'a pas force de loi.
---	--

Opposition de MM. Christian & Julien Dutruy

<p>Motif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les calculs se basent sur l'année de référence de 2008. Ceci est erroné au vu des nouveaux chiffres selon la version d'octobre de la 4^e adaptation du PDCn. • La zone réservée n'est pas légitimée, car les règles changent constamment. • La zone réservée prétérite le développement des activités économiques et des constructions d'utilités publiques, et ce particulièrement en zone village <p>Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adapter le texte à la page 14 du rapport 47OAT portant sur le développement du tissu économique. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les calculs détaillés dans le rapport 47 OAT se basent sur la version de janvier 2016 de la 4^e adaptation du PDCn, car la version d'octobre 2016 n'était encore pas connue. Bien que la situation de surdimensionnement ait évolué favorablement, la commune de Founex reste dans une situation critique. • La commune étant fortement surdimensionnée, la zone réservée se borne à bloquer momentanément (5 à 8 ans max.) la constructibilité des parcelles permettant d'accueillir encore de nouveaux habitants et susceptible de péjorer la situation de surdimensionnement de la commune en application au PDCn qui s'appuie sur l'art. 15 LAT (ZAB pour 15 ans) et l'art. 5a al. 4 OAT permettant aux cantons ayant des zones à bâtir nettement surdimensionnées d'imposer les prescriptions nécessaires pour les réduire globalement en utilisant par exemple la zone réservée. • Elle est une mesure urgente et temporaire permettant de ne pas prétériter les possibilités futures de mise en conformité (via un redimensionnement de la zone d'habitation et mixte) des planifications communales avec les dispositions cantonales (PDCn et LATC en cours de légalisation) et fédérales. La zone réservée concerne ainsi toutes les parcelles qui font courir un risque accru d'augmentation de la population à la Commune. • Le rapport 47 OAT accompagne l'enquête publique et est purement explicatif. Il n'est pas soumis à l'enquête et n'est pas opposable au tiers, car il n'a pas force de loi. • Cependant, dans le cas qui nous occupe la zone village est à vocation mixte. La construction de locaux d'activités ou d'utilité publique n'est pas être prétéritée puisque seules les surfaces supplémentaires affectées au logement sont visées (cf. règlement). Cependant, du fait du caractère mixte de la zone village, il est coutumier d'accompagner l'augmentation des surfaces d'activité avec des surfaces de logement. Ceci est en l'état contraire au but du plan.
--	---

Oppositions de M. Sylvain Wenger - Parcelles N° 110, 111, 680 & 916

<p>Motif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les 3 principes pour l'instauration d'une zone réservée ne sont pas respectés : <ul style="list-style-type: none"> - intention de modifier la planification communale : le PDCn est en cours de révision et n'a pas force obligatoire. Les conditions de révision sont floues et rendent ladite procédure non justifiée. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dans le cadre de la démarche de la zone réservée, toutes les parcelles sont concernées, car selon la 3^e adaptation du PDCn en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune présente un surdimensionnement important pour la période 2008-2023. En effet, le surdimensionnement est de 1121 habitants et le facteur de croissance est de 54% à la place de 15% (59'650 m² SPd disponibles, réduction nécessaire : 56'050 m² SPd).
--	--

- principe de proportionnalité : atteinte trop importante au droit de propriété et la délimitation ne doit pas aller au-delà de ce qui est nécessaire pour la révision du PGA
- égalité de traitement : mesure identique pour des situations différentes.

Demande :

- Redéfinir un périmètre moins étendu de zone réservée
- Réaliser un travail de détail en analysant la localisation et en prenant en compte le caractère bâti ou non de chaque parcelle
- Organiser une séance de conciliation selon l'art. 58 LATC.

L'entrée en vigueur de la LAT révisée le 1^{er} mai 2014 a engendré la nécessité d'une révision du PDCn. Bien que publié dans sa version de travail uniquement, le SDT sur décision du Conseil d'État applique par anticipation cette version à toute nouvelle procédure. Le bilan des réserves a été mis à jour dans le cadre de l'élaboration de la zone réservée. La commune présente toujours un surdimensionnement important pour la période de planification allant de **2008 à 2031**. La période ayant été étendue de 8 ans, le surdimensionnement se porte encore à 893 habitants avec un facteur de croissance de 54% à la place de 23% (59'650 m² SPd disponibles, réduction nécessaire : 44'650 m² SPd).

En vue de la remise au Grand Conseil du document, la version de travail du PDCn a été adaptée à la suite de la consultation de l'ARE et de la population. Une adaptation significative a été apportée au PDCn en octobre 2016 ayant des conséquences importantes sur l'évolution du dimensionnement de la zone à bâtir. La période de planification est de **2014 à 2036** avec un taux de croissance réduit à 16.5% (0.75% sur 22 ans). En chiffre, le surdimensionnement se monte à 691 habitants avec un facteur de croissance de 38% à la place de 16.5% (56'800 m² SPd disponibles, réduction nécessaire : 34'550 m² SPd).

- Dans tous les cas, la zone d'habitation et mixte est largement trop étendue et la commune doit réviser ses planifications.
- Les conditions pour l'évaluation du dimensionnement de la zone à bâtir sont pour l'heure mouvantes et trop évolutives (PDCn et LATC en cours de révision) pour établir une stratégie de redimensionnement plus précise sur les parcelles en zone à bâtir au vu de l'importance de la réduction à prévoir (surdimensionnement avéré). Étant donné que les paramètres nécessaires à l'évaluation fine des réserves et à la détermination de « situations différentes » ne sont pas encore validés de manière définitive (validation du Conseil fédéral fait foi), il n'est, dès lors, ni adapté, ni opportun, ni justifié de sélectionner l'une ou l'autre des parcelles à inclure ou non dans la zone réservée.
- La zone réservée répond aux deux règles suivantes relatives au principe de proportionnalité :
 - la **nécessité** est justifiée par le surdimensionnement important dépassant son besoin à 15 ans (15 LAT, A11 PDCn) de la zone d'habitation et mixte de Founex mis en évidence dans le bilan des réserves et de la légalisation d'une zone réservée cantonale sur les parcelles 1444 et 1445 ;
 - l'**aptitude** est vérifiée par le fait que la zone réservée empêche la construction de nouveaux logements permettant l'accueil d'un nombre important de nouveaux habitants prétéritant, si réalisée, la mise en conformité des planifications communales avec les dispositions d'ordre supérieur.
- La zone réservée se borne à bloquer momentanément (5 à 8 ans max.) la constructibilité des parcelles permettant d'accueillir encore de nouveaux habitants et susceptible de péjorer la situation de surdimensionnement de la commune en application au PDCn qui s'appuie sur l'art. 15 LAT (ZAB pour 15 ans) et l'art. 5a al. 4 OAT permettant aux cantons ayant des zones à bâtir nettement surdimensionnées d'imposer les prescriptions nécessaires pour les réduire globalement en utilisant par exemple la zone réservée.
- Elle est une mesure urgente et temporaire permettant de ne pas prétériter les possibilités futures de mise en conformité (via un redimensionnement de la zone d'habitation et mixte) des planifications communales avec les dispositions cantonales (PDCn et LATC en cours de légalisation) et fédérales. La zone réservée concerne ainsi toutes les parcelles qui font courir un risque accru d'augmentation de la population à la Commune.
- C'est dans le cadre de la révision ultérieure du PGA que les différentes parcelles seront analysées et que l'affectation sera, cas échéant, adaptée.

Motif de l'opposition**du 06.02.2017 :**

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Maintien de la première opposition du 4 novembre 2016, car la modification mise à l'enquête ne répond pas aux griefs invoqués. • L'assouplissement de l'al. 1 visant à rendre possibles les petits agrandissements à savoir pour des lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, etc. ne répond pas aux griefs invoqués dans la première opposition. • Un projet de transformation d'une maison individuelle augmentant les volumes habitables n'a aucune incidence concrète sur les préoccupations communales à savoir sur le surdimensionnement des zones à bâtir. | <ul style="list-style-type: none"> • Cf. réponses précédentes • Mauvaise compréhension, car la restriction n'autorisant que des petits agrandissements à savoir pour des lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, etc. a été supprimée dans le projet soumis à l'enquête complémentaire. Dès lors, un projet de transformation de construction existante augmentant de manière proportionnée ses surfaces habitables affectées au logement peut être admis par la Municipalité. • Cependant, il est à noter que chaque augmentation de surface de plancher déterminante (SPd) vient péjorer la situation de surdimensionnement, car selon la méthode de calcul cantonale, 50m² de SPd permet théoriquement l'accueil potentiel d'un habitant supplémentaire. La Municipalité a décidé en application avec le principe de densification de la LAT (art. 1 al. 2 let. a^{bis} & b) d'autoriser les augmentations proportionnées des SPd sur les terrains déjà bâtis si réalisées par rénovations, transformations et agrandissements de bâtiments existants. |
|--|---|

Opposition de Mme & M. Lilianne & Abraham Limonchik - Parcelle N° 558**Motif :**

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • La zone réservée porte atteinte à la liberté liée à la propriété privée | <ul style="list-style-type: none"> • La zone réservée n'est pas un dézonage. Elle se borne à bloquer momentanément (5 à 8 ans max.) la constructibilité des parcelles permettant d'accueillir encore de nouveaux habitants et susceptible de péjorer la situation de surdimensionnement de la commune. La zone réservée concerne ainsi toutes les parcelles qui font courir un risque accru d'augmentation de la population à la Commune. • La commune étant fortement surdimensionnée, elle est une mesure urgente permettant de ne pas prêter les possibilités futures de mise en conformité (via un redimensionnement de la zone d'habitation et mixte) des planifications communales avec les dispositions cantonales (PDCn et LATC en cours de légalisation) et fédérales. |
|---|---|

Opposition de Mme Christiane Desbaillet - Parcelle N° 91**Motif :**

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • La zone réservée viole le principe de la légalité, au vu de l'absence de base légale la justifiant. • La zone réservée viole les principes de la proportionnalité et de l'égalité au vu de son application sur toutes les parcelles en zones d'habitation et mixtes de la Commune. | <ul style="list-style-type: none"> • En application à l'art. 15 LAT, la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les 15 prochaines années. • Selon la mesure A11 du PDCn, la commune possède des terrains en zone à bâtir trop étendue ne correspondant pas au besoin communal pour les 15 prochaines années. La révision des planifications communales est requise. En effet, toutes les parcelles sont concernées, car selon la 3^e adaptation du PDCn en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune présente un surdimensionnement important pour la période 2008-2023. En effet, le surdimensionnement est de 1121 habitants et le facteur de croissance est de 54% à la place de 15% (59'650 m² SPd disponibles, réduction nécessaire : 56'050 m² SPd).
L'entrée en vigueur de la LAT révisée le 1^{er} mai 2014 a engendré la nécessité d'une révision du PDCn. Bien que publié dans sa version de travail uniquement, le SDT sur décision du Conseil d'État applique par anticipation cette version à toute nouvelle procédure. Le bilan des réserves a été mis à jour dans le cadre de l'élaboration de la zone réservée. La commune présente toujours un surdimensionnement important pour la période de planification allant de 2008 à 2031. La période ayant été étendue de 8 ans, le surdimensionnement se porte encore à 893 habitants avec un facteur de croissance de 54% à la place de 23% (59'650 m² SPd disponibles, réduction nécessaire : 44'650 m² SPd). |
|---|---|

En vue de la remise au Grand Conseil du document, la version de travail du PDCn a été adaptée à la suite de la consultation de l'ARE et de la population. Une adaptation significative a été apportée au PDCn en octobre 2016 ayant des conséquences importantes sur l'évolution du dimensionnement de la zone à bâtir. La période de planification est de **2014 à 2036** avec un taux de croissance réduit à 16.5% (0.75% sur 22 ans). En chiffre, le surdimensionnement se monte à 691 habitants avec un facteur de croissance de 38% à la place de 16.5% (56'800 m² SPd disponibles, réduction nécessaire : 34'550 m² SPd).

- Selon l'art. 5a al. 4 OAT, les cantons ayant des zones à bâtir nettement surdimensionnées peuvent imposer les prescriptions nécessaires pour les réduire globalement en utilisant par exemple la zone réservée.
- Les arts. 77 et 134 LATC permettent au Canton de faire opposition à un permis de construire si le plan d'affectation est non conforme aux dispositions de la loi. Si l'opposition repose sur l'art. 134 LATC, un plan de zone réservée cantonale doit être mis à l'enquête dans les trois mois qui suivent l'opposition.
- Dans le cas de la commune de Founex, les parcelles n° 1444 et 1445 dont le projet a été mis à l'enquête le 27.01.2016 et a fait l'objet d'une opposition de la part du Service cantonal du développement territorial (SDT) et une zone réservée cantonale sur ces deux parcelles a été mise à l'enquête publique.
- Au vu du surdimensionnement important de la zone à bâtir, il a été décidé, à la suite de l'entretien téléphonique du 1^{er} mars 2016 avec M. Pierre Imhof, chef de service du SDT, d'établir une zone réservée sur l'entier de la zone d'habitation et mixte de la commune afin d'éviter d'autres zones réservées cantonales. En outre, la population a été informée de cette décision par un avis dans la FAO le 29 avril 2016. Dans le même temps, tous les propriétaires ont, en outre, été avisés personnellement par écrit.
- La décision de réaliser une zone réservée et ses teneurs est un choix municipal afin d'assurer un développement urbanistique cohérent et réfléchi de la commune en mobilisant à bon escient la faible marge de manœuvre de « croissance démographique » restante et ainsi d'éviter la loi du « premier arrivé, premier servi ». À noter néanmoins que l'approbation des planifications est effectuée par le Canton. Ce dernier procède à l'approbation uniquement si les exigences cantonales sont respectées.
- La zone réservée ne modifie pas l'affectation. Elle est une mesure urgente et temporaire permettant de ne pas préteriter les possibilités futures de mise en conformité (via un redimensionnement de la zone d'habitation et mixte) des planifications communales avec les dispositions cantonales et fédérales.
- Les conditions pour l'évaluation du dimensionnement de la zone à bâtir sont pour l'heure mouvantes et trop évolutives (PDCn et LATC en cours de révision) pour établir une stratégie de redimensionnement plus précise sur les parcelles en zone à bâtir au vu de l'importance de la réduction à prévoir (surdimensionnement avéré). Étant donné que les paramètres nécessaires à l'évaluation fine des réserves et à la détermination de « situations différentes » ne sont pas encore validés de manière définitive (validation du Conseil fédéral fait fois), il n'est dès lors ni adapté, ni opportun, ni justifié de sélectionner l'une ou l'autre des parcelles à inclure ou non dans la zone réservée. Quoi qu'il en soit, c'est donc la méthode définitive qui sera utilisée au moment de la révision du PGA.
- À noter que c'est dans le cadre de la révision ultérieure du PGA que les différentes parcelles seront analysées et que l'affectation sera, cas échéant, adaptée.

- La zone réservée répond aux deux règles suivantes relatives au principe de proportionnalité :
 - la **nécessité** est justifiée par le surdimensionnement important dépassant son besoin à 15 ans (15 LAT, A11 PDCn) de la zone d'habitation et mixte de Founex mis en évidence dans le bilan des réserves et de la légalisation d'une zone réservée cantonale sur les parcelles 1444 et 1445 ;
 - l'**aptitude** est vérifiée par le fait que la zone réservée empêche la construction de nouveaux logements permettant l'accueil d'un nombre important de nouveaux habitants préitérant, si réalisée, la mise en conformité des planifications communales avec les dispositions d'ordre supérieur.

Oppositions de

Mme & M. Nathalie & Luis Boga - Parcelle N° 944

Mme & M. Priska & Michel Coussaert - Parcelle N° 947

Mme Evelyne Cucciniello - Parcelle N° 940

Mme & M. Raphaèle & Christian Donze - Parcelle N° 941

M. Bekman Reisman - Parcelle N° 942

Motif de l'opposition du 30.01.2017 :

- La délimitation de l'étendue de la zone réservée ne doit pas aller au-delà de ce qui est nécessaire au redimensionnement de la zone à bâtir. A l'intérieur de la zone réservée, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation.
- L'ajout de l'al. 3 à l'art. 3 procède par anticipation à la pesée des intérêts entre l'intérêt public à modifier la planification et celui de la bonne foi du propriétaire privé. P.ex. projet de la parcelle n°878. Ceci n'est pas admissible (selon l'ATF 113 la 362, JT 1989 I 441)
- L'intérêt public doit s'imposer ici et les propriétaires ayant engagé des frais dans un projet peuvent être indemnisés selon l'art. 78 LATC

- Les conditions pour l'évaluation du dimensionnement de la zone à bâtir sont mouvantes et trop évolutives (PDCn et LATC en cours de révision) pour établir une stratégie de redimensionnement plus précise sur les parcelles en zone à bâtir (à savoir la délimitation d'une zone réservée correspondant strictement au besoin de redimensionnement) au vu de l'importance de la réduction à prévoir (surdimensionnement avéré). Étant donné que les paramètres nécessaires à l'évaluation fine des réserves et à la détermination de « situations différentes » ne sont pas encore validés de manière définitive (validation du Conseil fédéral fait fois), il n'est dès lors ni adapté, ni opportun, ni justifié de sélectionner l'une ou l'autre des parcelles à inclure ou non dans la zone réservée.
- Lors du processus d'élaboration de cette modification, les projets de construction en cours de procédure ont été passés en revue par la Commune. Une pesée des intérêts individuelle (intérêt public/bonne foi) desdits projets en cours de procédure a été menée et a amené à présenter ledit article corédigé avec l'avocat-conseil de Founex. Il a d'ailleurs fait l'objet d'une validation par le SDT et son service juridique.
- L'ajout de l'alinéa 3 de l'art. 3 est nécessaire pour les projets de construction développés de bonne foi et particulièrement pour ceux qui font l'objet d'une procédure de recours à la CDAP. Cet alinéa est ajouté pour permettre à la procédure de recours suivre son cours.
- Concernant l'art. 78 LATC, une fois le projet de zone réservée mis à l'enquête, c'est l'art. 79 LATC qui s'applique (et non le n°78 LATC) ne donnant pas droit à de telles indemnités
- La proposition de modification n'est pas opportune, car de fait, un projet de construction en force à savoir au bénéfice d'un permis de construire définitif et exécutoire ne peut être remis en question par l'instauration d'une zone réservée.

Demande :

Une modification de l'al. 3 de l'art. 3 dans le sens où seuls sont à exclure les permis de construire en force avant la mise à l'enquête de la zone réservée.

NB : Le projet en cours sur la parcelle n°878 fait l'objet d'une procédure ad hoc indépendante. Ledit projet ne fait donc pas l'objet de la présente procédure de zone réservée.

3. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE FOUNEX

Vu le préavis municipal N° 25/2016-2021, concernant l'adoption du plan de zone réservée communale

Ouï le rapport de la Commission d'urbanisme

Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

D'adopter Le plan de zone réservée communale tel que mis à l'enquête publique ;

D'adopter Le règlement de la zone réservée communale tel que mis à l'enquête publique (art. 1,2 et 4) puis modifié par l'enquête complémentaire (art. 3) ;

D'adopter Les propositions de réponse contenues dans le présent préavis et de lever les oppositions formulées à l'encontre de la zone réservée communale

Ainsi approuvé par la Municipalité le 15 mai 2017, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité :

le Syndic :

François Debluë

la secrétaire :

Claudine Luquiens



Annexes :

- Plan & règlement de la zone réservée mis à l'enquête publique (réduction en A3)
- Modification du règlement mise à l'enquête publique complémentaire
- PVs des séances de conciliation

Rapport de la Commission d'urbanisme concernant le préavis municipal No 25/2016-2021 relatif à l'adoption du plan de zone réservée

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission d'urbanisme s'est réunie le 15 mai 2017 pour prendre connaissance du préavis cité en titre, et a tenu deux séances de délibération le 29 mai et le 8 juin.

Lors de la séance de présentation tous les membres de la Municipalité étaient présents, ainsi que MM. Adrien Valotton et Christophe Hermanjat, chefs de service. M. le Syndic François Deblue nous a présenté le projet et a répondu à toutes nos questions. De cette présentation la commission retient les éléments suivants :

Le préavis porte sur deux points : l'adoption du plan de zones réservées qui a fait l'objet de deux mises à l'enquête et son corollaire, la levée des 21 oppositions déposées lors de ces mises à l'enquête.

Plan de zones réservées

Les restrictions de développement démographique imposées par le Plan Directeur Cantonal (PDCn) sur les communes situées hors pôles de développement, dont l'avant-projet de 4^e adaptation est actuellement en consultation, font ressortir, pour la période 2014-2036, un facteur de croissance démographique de Founex de 38% alors que celui autorisé par le Canton est de 16.5%. Cela représente un surdimensionnement de la zone à bâtir de l'ordre de 691 habitants, soit 56'800 m² de surface de plancher déterminante (SPd) disponible. La Commune de Founex n'est pas la seule dans cette situation, car elle concerne 75% des communes du canton (voir plan en annexe).

Il devra donc être procédé à une réduction de la Spd de l'ordre de 34'550 m² lors de la prochaine révision du Plan Général d'Affectation (PGA), qui ne pourra se faire qu'après la validation de la 4^e révision du PDCn, car à ce moment-là les règles du jeu définitives seront connues. On ne connaît pas encore la date précise mais elle est estimée, par l'urbaniste, à fin 2017 – début 2018.

En attendant, et pour ne pas péjorer cette situation de surdimensionnement, la Municipalité a établi une zone réservée communale sur l'ensemble de sa zone d'habitation et mixte (les zones Villa et Village), ceci pour une période de 5 ans, prolongeable 3 ans. Cette décision a fait l'objet d'une publication dans la FAO du 29 avril 2016.

Le but de cette décision est également d'éviter que le Canton procède lui-même à l'établissement de cette zone réservée sur l'ensemble du territoire communal, comme il l'a déjà fait pour les parcelles 1444 et 1445 dont les demandes de permis de construire ont été bloquées par une opposition du Service du développement territorial (SDT). Ce transfert de compétence sur les zones réservées aurait eu pour conséquence que la Municipalité aurait

perdu toute maîtrise de la gestion de son développement territorial pour les 5 à 8 prochaines années.

Un projet de zone réservée communale a donc été mis à l'enquête du 4 octobre au 4 novembre 2016. Il a fait l'objet de 17 oppositions et 3 observations, dont certaines d'entre elles ont conduit la Municipalité à modifier l'article 3 du règlement, impliquant l'exemption des surfaces d'activités des restrictions de développement, la délivrance par la Municipalité des permis de construire mis à l'enquête avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée et enfin la possibilité d'agrandissement des bâtiments existants dont l'augmentation des surfaces habitables affectées aux logements n'est pas disproportionnée.

De fait, une mise à l'enquête complémentaire comprenant les modifications de l'art. 3 du règlement a été effectuée 7 janvier au 5 février 2017. Quatre oppositions (émanant d'opposants à la première enquête) ont été enregistrées, et deux opposants ont sollicité une séance de conciliation qui a eu lieu le 1^{er} mai 2017.

Levées des oppositions à la mise à l'enquête

Des oppositions aux deux enquêtes il ressort principalement cinq arguments:

- il s'agit d'un dézonage pur et simple
- Le fait de mettre toute la zone habitable en zone réservée crée une inégalité de traitement
- La zone réservée s'étend sur un périmètre trop important et viole le principe de proportionnalité
- Il y a une perte de valeur foncière des parcelles concernées
- Il serait plus judicieux de réviser tout de suite le PGA au lieu de geler la zone à bâtir

A cela la Municipalité répond en substance que :

- il ne s'agit pas d'un dézonage, mais d'une mesure transitoire (5 à 8 ans) visant à éviter un risque accru d'augmentation de la population de la commune en attendant la révision du PGA.
- La zone réservée permet de ne pas préteriter les futures mises en conformité du PGA par un redimensionnement de la zone habitable et mixte, et concerne donc toutes les parcelles en zone habitable et mixte, qui font courir à part égale un risque d'augmentation de population.
- La zone réservée répond au principe de proportionnalité suivant deux règles : la nécessité et l'aptitude : la nécessité est justifiée par le surdimensionnement important de réserves à bâtir par rapport aux besoins à 15 ans, et l'aptitude est vérifiée par le fait que la zone réservée empêche la construction de nouveaux logements impliquant une augmentation importante de population qui préteriterait la mise en conformité des planifications communales avec les réglementations cantonales.
- L'aspect financier n'est pas un critère devant conditionner le choix d'aménagement du territoire et n'est par conséquent pas traité dans la présente procédure. Les éventuelles compensations financières seront étudiées dans le cadre d'une procédure d'expropriation matérielle.
- Les conditions pour l'évaluation du dimensionnement de la zone à bâtir sont actuellement très mouvantes et évolutives car les projets de PDCn et LATC sont en cours de révision et doivent être approuvés par la Confédération. Un projet de sélection des parcelles touchées par le redimensionnement de la zone à bâtir serait ni opportun ni justifié avant l'établissement définitif de ces nouvelles règles.

Conclusion :

La Commission d'urbanisme prend acte, quand bien même elle le regrette tout comme la plupart des citoyens propriétaires de la commune, de la situation de blocage complet du développement territorial communal, imposé par l'application de la LATC acceptée en votation par la population vaudoise. La commission relève également que cette situation pourrait avoir un impact sur les finances communales puisque les taxes liées aux opérations foncières et aux permis de construire ne contribueront plus à alimenter les comptes.

Selon les estimations du Canton, les trois-quarts des communes vaudoises connaissent la même situation excédentaire que Founex et, dans le District de Nyon, à part notre commune, seule Duillier a appliqué une zone réservée sur l'ensemble de son territoire. Pour l'ensemble du canton on comptait, en février dernier, 29 communes ayant pris la même décision.

Pour les communes excédentaires, les autres options sont de ne rien faire et continuer à délivrer des permis de construire dans leurs zones habitables avec le risque de se voir imposer par le Canton des zones réservées qui seront réparties de manière aléatoire sur leur territoire. Ou bien, elles publient un document d'intention sur leur développement territorial, qui n'a pas la force exécutoire d'un PDcom, et n'aura aucun poids face aux oppositions du Canton à toute délivrance de permis de construire.

Faute de mieux, et à la suite de l'opposition du Canton à la délivrance de deux permis de construire et la mise en zone réservée des deux parcelles concernées, la Municipalité a pris l'initiative d'établir une zone réservée sur l'ensemble des zones d'habitation et mixte en attendant la révision de son PGA. Elle peut ainsi garder tant soit peu la maîtrise du développement communal encore sauvegardée par un règlement dont elle a été l'instigatrice et qui a été validé par les services cantonaux.

Il reste à souhaiter que les projets de révision du PDCn et de la LATC soient validés dans des délais raisonnables afin que la Municipalité puisse sans tarder mettre en chantier la révision de son PGA et mettre fin dès que possible à ce pénible régime de gel des parcelles constructibles.

Nous vous recommandons dès lors, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'accepter le préavis municipal No 25/2016-2021 relatif à l'adoption du plan de zone réservée, à savoir:

1. adopter le plan de zone réservée tel que mis à l'enquête publique
2. adopter le règlement de la zone réservée tel que mis à l'enquête publique (art. 1,2 et 4) puis modifié par l'enquête complémentaire (art.3)
3. adopter les propositions de réponse contenues dans le préavis et de lever les oppositions formulées à l'encontre de la zone réservée.

Ainsi fait à Founex, le 9 juin 2017

Pour la Commission d'urbanisme

Sandra THUNER

Nadia QUIBLIER-FREI

Claudio MENDICINO

Alexandre SUESS

Andreas MÜLLER

Christian DUTRUY

Bernard CINTAS

