

VD_OMNI AC.2002.0161 vom 28. Mai 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-05-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2002.0161

FR: VD_OMNI AC.2002.0161 du 28 mai 2004

IT: VD_OMNI AC.2002.0161 del 28 maggio 2004

Regeste

c/DINF/Aclens | Pesée d'intérêts liée à la création d'une zone à bâtir; notion de terrain déjà largement bâti. Appréciation du besoin dans les 15 ans à venir en tenant compte des capacités des zones déjà légalisées et du développement constaté les 15 dernières années.

Erwägungen

E. 15

let. b LAT). Le critère des quinze ans à venir a été relativisé par la jurisprudence. Il ne constitue qu'un élément à prendre en considération dans la pesée des intérêts, car la demande privée ne suffit pas à justifier l'extension de zones à bâtir (ATF non publié du 13 août 2001 rendu en la cause 1P.218/2001; ATF 116 Ia 339 consid. 3b/aa ; 114 Ia 365 consid. 4 ; arrêt TA AC 2001/0031 du 27 septembre 2001 ; RDAF 1999 I 396). aa) La question de savoir si une commune dispose de réserves suffisantes s'apprécie en tenant compte des objectifs des plans directeurs et en fonction de la situation locale et régionale ainsi que des autres besoins à prendre en considération, notamment dans le domaine de la protection des terrains agricoles et du paysage (ATF 118 Ia 158 consid 4d ; 115 Ia 360 consid. 3f/bb). Le besoin en terrains à bâtir dans les quinze ans ne se laisse pas déterminer mathématiquement de manière précise. La jurisprudence fait usage de la méthode des tendances probables : celle-ci consiste à comparer la surface de terrain utilisée pour la construction dans les dix à quinze dernières années avec les réserves disponibles, puis à extrapoler cette évolution dans les quinze ans à venir, compte tenu d'une progression constante, pondérable en fonction de facteurs de correction accélérant ou retardant l'évolution (Flückiger, Commentaire LAT, art. 15 N. 62 et références citées en particulier ATF 116 Ia 221 c. 3b = JdT 1992 I 425). La durée de quinze ans ne doit pas être interprétée de manière trop absolue : elle constitue une simple indication d'ordre prospectif signifiant que les zones à bâtir ne doivent être délimitées en principe ni à court ou à moyen terme (cinq ans), ni à long ou très long terme (vingt ou trente ans) (Flückiger, Commentaire LAT, art. 15 N. 78). Mais le besoin dans les quinze ans détermine en principe la limite supérieure de la taille de la zone à bâtir (Flückiger, Commentaire LAT, art. 15 N. 79). Les éléments significatifs pour déterminer le besoin en terrains à bâtir sont : les réserves en terrains disponibles dans les zones à bâtir actuelles, l'utilisation passée et future de terrains à bâtir, la volonté communale de maîtriser la croissance, le développement démographique, le développement économique, le développement régional, l'état et développement du réseau des transports, possibilités financières et techniques de la commune en matière d'équipement notamment (Flückiger, Commentaire LAT, art. 15 N. 81). Dans le calcul du besoin en zones à bâtir, il faut aussi tenir compte de la capacité des autres communes de la région (ATF non publié rendu le 13 août 2001 en la cause 1P.218/2001/bie, reprennant aussi les autres critères mentionnés ci-dessus; ATF 118 Ia 151 consid. 4d = JdT 1994 I 411 ;

Flückiger, Commentaire LAT, art. 15 N 84). bb) Le besoin en terrains n'est pas suffisant, il faut encore qu'ils puissent être équipés dans les quinze ans. Les facteurs économiques ont donc une influence prépondérante sur le développement en zone à bâtir. Si la commune ne peut équiper dans les 15 ans à venir les terrains nécessaires à la construction dans ce laps de temps, ceux-ci ne doivent pas être (ou rester) affectés à la zone à bâtir, même si le besoin peut être prouvé (Zen-Ruffinen / Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, no 330 et 332). cc) En l'espèce, la municipalité constate que la population a augmenté de 110 personnes durant les

E. 18

dernières années, soit du 31 décembre 1985 au 31 décembre 2002. En effet, on assiste à une progression constante de 2 à 4 personnes par année avec une plus nette augmentation dans les années 1996, 1997 et 2002 pour ces années, le nombre d'habitants progresse respectivement de 13, 15 et 13 personnes. Quant à l'augmentation de 31 personnes constatée en 1998, elle correspond à la rénovation et à la transformation du bâtiment de la commune. Se fondant sur cette évolution, on peut estimer que la population augmentera dans les prochaines 15 années d'une centaine de personnes approximativement. La municipalité a pourtant fait valoir en audience que la prochaine implantation d'un centre de distribution de l'entreprise Coop sur la commune d'Aclens créera 550 places de travail. Elle devrait donc aussi pouvoir répondre à la demande de logement générée. Le territoire de la commune d'Aclens comprend actuellement différentes réserves en zone à bâtir. En zone village, le rapport d'aménagement relatif à la modification de la zone village du mois de mai 1997 indique les éléments suivants : « Globalement, Aclens offre une typologie de bâtiments qui se caractérise par le fait que les granges et les hangars sont en général accolés à l'habitation. Il s'agit de grands volumes aux vides d'étage généreux, dont le gabarit moyen est d'environ 7 à 8 mètres à la sablière. Un certain resserrement des constructions résulte d'un développement au coup par coup du village et de la création de nombreuses annexes allant du poulailler au garage. Si plusieurs bâtiments sont déjà affectés à l'habitation, il en reste encore un grand nombre voués à l'activité agricole ou vides. Ceux-ci pourraient être convoités à plus ou moins long terme par des particuliers pour les transformer en logements. Ces changements d'affectation à l'intérieur de volumes importants risquent de provoquer une augmentation importante de la densité et une sur-occupation des espaces extérieurs de proximité (dégagements, stationnement, etc.). Ces changements d'affectation à l'intérieur de volumes importants risquent de provoquer une augmentation importante de la densité et une sur-occupation des espaces extérieurs de proximité (dégagements, stationnement, etc.). En effet, si l'on considère la totalité des constructions susceptibles de subir un tel changement, la surface brute de plancher potentiellement réalisable s'élève à 14'000 m² environ. Ceci permettrait de réaliser près de 100 logements nouveaux, à l'intérieur des volumes existants. Avec un taux d'occupation de 2,5 personnes par logement, on devrait accueillir à terme près de 250 habitants à l'intérieur du périmètre du village. Ce constat doit cependant être relativisé par le fait que la vocation agricole de la commune reste encore très présente et que la répartition des zones à bâtir est telle qu'elle ne coupe pas le village de ses prolongements ruraux. Ce dispositif évite le développement de fermes de « colonisation » à l'extérieur du village. Le rapport explicatif du plan partiel d'affectation « le Chalet » du mois octobre 1999 (ci-après : le rapport explicatif « le Chalet ») confirme cet état de fait (p. 19). Etant donné les conditions techniques particulières, il va de soit que la reconversion des bâtiments agricoles ne peut se faire aussi facilement que la construction de nouvelles parcelles. La transformation d'un

bâtiment en zone village par la commune datant de 1998 laquelle a permis d'abriter 31 personnes supplémentaires, montre qu'un potentiel important existe pour de telles constructions. Et il ne peut pas être exclu que ce développement se produise progressivement dans les quinze prochaines années. Tel est d'ailleurs le souhait de la commune qui veut éviter la colonisation à l'extérieur du village. Cependant, il n'est pas possible de définir très précisément le nombre de personnes pouvant être accueillies dans cette zone. Le nombre de 250 personnes est donc un ordre de grandeur. Le rapport explicatif « le Chalet » (p. 19 et 21), et le Plan partiel d'affectation de la zone village du 13 septembre 1999, indiquent en outre qu'il existe des potentialités de densification en zone village par la construction de nouveaux bâtiments. Des périmètres d'évolution sont prévus pour les parcelles 80, 402, 54, 51, 47, 27, 18, 2, 3, 4, 39, 38, 37, 33. Les nouveaux périmètres ont une surface de 6'600 m², peuvent contenir 50 logements et 125 habitants. Le rapport explicatif « le Chalet » (p. 18) indique les potentialités actuelles en zone villa : la parcelle 316 comporte 1539 m² (avec un potentiel de 8 habitants), la parcelle 96, 4'533 m² (avec un potentiel de 12 habitants) ainsi que la parcelle 320, 1440 m². Au sujet de cette dernière parcelle, la municipalité a informé en cours d'audience qu'elle en était la propriétaire. Cependant, elle avait l'intention de vendre cette parcelle, en vue d'un projet de construction 17 ou 18 villas qui allait être mis à l'enquête publique. A travers la presse locale, le 30 mai 2003, des représentants de la municipalité ont fait savoir que pour cette zone de 15'000 m², « à raison de 800 m² par construction, il y a de la place pour seize villas de 200 m² de surface (rez-de-chaussée + combles habitables). C'est à dire que, le cas échéant, une villa pourrait accueillir deux ménages. Le quartier pourrait accueillir potentiellement 60 nouveaux habitants. » (Journal de Morges, 30 mai 2003, N° 41, p. 10). Compte tenu du fait que la zone village comporte un potentiel maximum de 250 habitants à développement lent, de 125 habitants pour des nouvelles constructions à développement plus rapide et de 80 habitants en zones villa qui peuvent elles aussi être développées rapidement, on obtient un potentiel global de 455 habitants dans les zones à bâtir existantes. Il faut de ce fait considérer que ces réserves permettent de répondre largement aux besoins pour 100 personnes pour les quinze prochaines années. Il n'est donc actuellement pas nécessaire de classer les parcelles 160 et 393 par un plan de quartier en zone à bâtir. Pour permettre la légalisation de nouvelles parcelles, la commune pourra par exemple, redéfinir plus sévèrement de la zone village à la limite des constructions agricoles (TA, arrêt du 5 avril 2004, AC 2003/0197). On notera par ailleurs que ces potentiels peuvent dans un premier temps répondre à la demande supplémentaire engendrée par l'implantation de la nouvelle entreprise sur le territoire de la commune. Pour le surplus, on remarque que la municipalité ne peut sérieusement pas faire valoir l'arrivée d'une entreprise sur son territoire engendrant 550 places de travail, dont la main-d'œuvre principale est peu qualifiée, pour demander le classement des parcelles litigieuses en zone villa. Une partie du potentiel en zone à bâtir dont elle dispose se trouve déjà classée dans de telles zones. Si la municipalité souhaite aussi accueillir sur son territoire comme habitants les travailleurs de cette nouvelle l'entreprise, elle devra engager une réflexion plus générale au niveau du plan d'affectation des zones. En effet, une très forte augmentation de la population nécessite que le plan général d'affectation soit revu dans son ensemble et une légalisation au coups par coups est dès lors incompatible avec les exigences fondamentales de l'aménagement du territoire (ATF 124 II 391 consid. 2c = JdT 1999 I 599, 600). Etant donné que les conditions relatives à l'art. 15 LAT pour le classement des parcelles 160 et 393 en zone à bâtir ne sont pas remplies, il est inutile de procéder et à la pesée d'intérêts complémentaire qui s'imposerait

au regard des principes d'aménagement du territoire pour entreprendre l'analyse des autres griefs soulevés par le recourant. 4. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours est admis et les décisions du département et du Conseil général sont annulées. Au vu de ce résultat et conformément à l'art. 55 al. 1 LJPA, il y a lieu de mettre à la charge de la commune d'Aclens un émolument de justice de 1000 fr. La commune versera en outre à titre de dépens une indemnité de 1000 fr. au recourant. Le sort des frais de justice et dépens résultant du recours interjeté auprès du département doit être tranché par cette autorité compte tenu de l'issue du recours formé devant le Tribunal administratif. Le dossier est donc renvoyé au département pour nouvelle décision sur point.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.