

## **VD\_OMNI AC.2006.0269 vom 23. Mai 2007**

VD Tribunal cantonal, 2007-05-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2006.0269](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0269)

FR: VD\_OMNI AC.2006.0269 du 23 mai 2007

IT: VD\_OMNI AC.2006.0269 del 23 maggio 2007

### **Regeste**

HOIRIE Sandra et Alexandre HÄNGGI/Municipalité de Villars-Mendraz, Département des institutions et des relations extérieures | Plan d'affectation communal; refus confirmé de classer une parcelle en zone à bâtir; le bien-fonds en cause est en effet distant de la zone de village d'environ 340 m, entouré d'une aire forestière, et contigu à des parcelles à vocation agricole. La condition posée à l'art. 15 let. a LAT n'est ainsi pas réalisée, à défaut pour le terrain litigieux d'appartenir à un ensemble urbanisé formant un milieu bâti compact. Par ailleurs, la condition alternative posée à l'art. 15 let. b LAT n'est pas non plus réalisée; le rapport de conformité 47 OAT précise en effet que la clause du besoin prévisible en logements dans les quinze ans à venir est respectée par le nouveau plan.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le litige porte sur la question de savoir si la parcelle n° 57 propriété des recourants peut être classée en zone à bâtir. a) La tâche centrale des cantons et des communes en matière d'aménagement du territoire consiste à délimiter les zones à bâtir de manière conforme aux exigences de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (ci-après : LAT), qui se caractérisent par le principe du regroupement (ATF 116 Ia 335 ss consid. 4), déduit notamment de la condition relative aux territoires déjà largement bâtis posée aux art. 15 let. a et 36 al. 3 LAT. aa) Selon l'art. 15 let. a LAT, les zones à bâtir comprennent les terrains propres à la construction qui sont déjà largement bâtis. Le terrain largement bâti au sens de cette disposition comprend un territoire construit de manière regroupée avec ses brèches dans la continuité du tissu bâti (Baulücken) (ATF 119 Ib 136 consid. 4b). Il doit appartenir de manière cohérente au milieu bâti et en partager les qualités (ATF 117 Ia 437 consid. 3e). En revanche, les parties de territoire situées à la périphérie, même partiellement bâties, ainsi que les périmètres non construits qui ont une fonction autonome par rapport à l'environnement construit ne peuvent pas être considérés comme des terrains largement bâtis. De même, les brèches importantes dans le milieu bâti, qui servent à l'aération du tissu urbain ainsi qu'à la création d'aires de délasserement ne font pas partie du milieu déjà largement bâti (ATF 121 II 424 consid. 5a). bb) Ainsi pour qualifier un terrain de largement bâti, l'on doit se trouver en présence d'un groupement de constructions formant un noyau (ATF 116 Ia 335 consid. 4a p. 337), soit un milieu bâti de manière compacte comportant des accès et des infrastructures, comprenant également des surfaces non bâties, formant des brèches dans le tissu bâti ; mais il doit s'agir de surfaces de peu d'importance par rapport à l'étendue du milieu bâti dans lequel elles s'insèrent (ATF 122 II 462 consid. 6a). Ce qui est déterminant juridiquement, ce n'est pas la présence de quelques constructions, mais celle d'un bâti déjà largement établi. Cette notion se conçoit en passant au-dessus des limites des parcelles et en s'attachant au territoire. Il faut y voir non pas une maison indépendante, mais

un groupe de maisons effectivement habitées et utilisées, n'ayant pour l'essentiel pas de caractère agricole. On peut pour en cerner la portée se référer à la notion de "partie de l'agglomération qui est déjà largement bâtie" auquel l'art. 36 al. 3 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après : LATC) assigne la fonction de "zone à bâtir provisoire". Toutefois, tout groupe de maison initialement non agricole ne mérite pas d'être intégré dans une zone à bâtir. Il faut en outre qu'elle présente la qualité d'une agglomération ou qu'elle puisse lui être rattachée. La loi comprend comme "agglomération" les secteurs qui sont destinés à l'habitation ou au travail ainsi que l'infrastructure y relative (art. 1 al. 2 let. b et art. 3 al. 3 LAT). Un groupe de maisons peut exister déjà; ce qui est déterminant pour son caractère d'agglomération est la mesure dans laquelle le genre et l'utilisation des constructions s'est détaché de l'exploitation du territoire environnant, constitue un milieu bâti fermé, fondé dans la structure d'agglomération traditionnelle ou significative pour la décentralisation judicieuse de l'urbanisation (art. 1 al. 2 let. b, c et d LAT; art. 3 al. 3 LAT). A ceci s'ajoute la mesure dans laquelle les constructions sont équipées de routes et canalisations et reliées entre elles ou aux autres zones à bâtir, ainsi que la mesure dans laquelle les constructions publiques et les installations sont présentes sous la forme d'une infrastructure publique (écoles, magasins, etc). Une parcelle donnée dont le zonage est en cause est ainsi à considérer comme "déjà largement bâtie" quand on peut l'attribuer à un ensemble urbanisé. Si l'on ne peut reconnaître aucune qualité d'agglomération à un groupe de maisons, il doit être exclu de la zone à bâtir, à moins qu'il n'existe un besoin suffisant en terrains à bâtir (art. 15 let. b LAT).

b) Selon l'art. 15 let. b LAT, les zones à bâtir comprennent les terrains propres à la construction qui seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps. Il s'agit d'une alternative à l'exigence du caractère largement bâti figurant à la lettre a. Le critère du besoin prévisible dans les quinze ans à venir fixé à cette disposition a été relativisé par la jurisprudence. Il constitue l'un des éléments 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 116 Ia 341-342 consid. 3b/aa; 114 Ia 368 à 370 consid. 4). 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). Selon la jurisprudence, une planification orientée uniquement selon le critère du besoin n'est pas possible car elle serait contraire à l'objectif principal visé par la loi fédérale consistant à veiller à une utilisation mesurée du sol (art. 1<sup>er</sup> al. 1 LAT). Les autorités doivent procéder à une pesée de l'ensemble des intérêts en présence. Les zones à bâtir ne peuvent continuellement s'agrandir et finalement supplanter tous les autres intérêts (ATF 117 Ia 434 consid. 3f p. 438 439). La loi fédérale prévoit expressément de limiter l'étendue des territoires réservés à l'habitat (art. 3 al. 3 LAT). Aussi, le Tribunal fédéral admet-il que les mesures restrictives dans ce domaine sont admissibles et défendables sous l'angle de la Constitution. En outre, le fait que le terrain dispose de l'équipement de base ne permet pas non plus à lui seul de le classer en zone à bâtir. Selon la jurisprudence, même des terrains équipés peuvent – et même doivent – être attribués à une zone de non-bâtir si après pesée de tous les intérêts en présence, une telle mesure s'impose (ATF 117 Ia 434 consid. 3g p. 439, ATF 116 Ia 197 consid. 2b p. 201 et ATF 113 Ia 367 consid. 2b). c) En l'espèce, les recourants considèrent que leur parcelle devrait être classée en zone à bâtir principalement pour le motif qu'elle serait largement bâtie et équipée.

Toutefois, conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus, cette caractéristique ne saurait exister par rapport à une seule parcelle, mais au regard d'un ensemble urbanisé formant un milieu bâti compact. Or, la parcelle des recourants ne fait pas partie d'un tel noyau de constructions, mais elle est au contraire isolée puisqu'elle est distante de la zone de village d'environ 340 m, entourée d'une aire forestière et contiguë à des parcelles à vocation agricole. Le fait que des constructions aient été édifiées sur le bien-fonds ne suffit ainsi pas à justifier le classement de celui-ci en zone à bâtir. Par ailleurs, certaines de ces constructions, comme le mobilhome, font l'objet d'un ordre d'évacuation confirmé par le Tribunal administratif (arrêt précité AC.2001.0259 du 19 mai 2005). S'agissant de l'argument selon lequel la parcelle est équipée, il n'ajoute rien de pertinent, puisque comme il l'a été rappelé ci-dessus, ce n'est pas au regard de la seule parcelle des recourants que l'on peut considérer être en présence d'un milieu largement bâti. Ainsi, afin de respecter un objectif majeur de l'aménagement du territoire, soit celui du regroupement des zones constructibles, le bien-fonds des recourants doit être maintenu hors zone à bâtir. Par ailleurs, la condition alternative posée à l'art. 15 let. b LAT n'est pas non plus réalisée en l'espèce. En effet, il ressort du rapport de conformité 47 OAT du 9 novembre 2005 que la clause du besoin prévisible en logements dans les quinze ans à venir est respectée par le nouveau PGA, ce qui n'est par ailleurs pas contesté par les recourants.

## **E. 2**

Les recourants se prévalent encore d'une inégalité de traitement, car la parcelle n° 108 en particulier avait bénéficié de l'extension de la zone de village, contrairement à la leur. a) Selon la jurisprudence fédérale, le principe de l'égalité de traitement n'a qu'une portée relative en matière de planification. Un propriétaire foncier ne peut pas en déduire un droit à être traité, lors de l'établissement d'un plan, de la même façon que tous les autres propriétaires qui sont touchés par des mesures d'aménagement du territoire. Il est dans la nature de la planification que des zones doivent être constituées et délimitées et que des bien-fonds du même type et présentant une situation semblable puissent être traités d'une façon totalement différente. Du point de vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable. Le principe de l'égalité de traitement se confond donc ici avec l'interdiction de l'arbitraire (ATF 119 Ia 25, 116 Ia 193 consid. 3b, 114 Ia 257 consid. 4). b) En l'espèce, la parcelle n° 108 se trouve dans le prolongement du tissu bâti. En revanche, le bien-fonds n° 57 est situé à une distance d'environ 340 m de la zone de village. Les situations des deux parcelles sont ainsi différentes, de sorte que le planificateur communal pouvait, sans violer le principe de l'égalité de traitement, prévoir d'étendre la zone de village au bien-fonds n° 108, mais pas à celui propriété des recourants.

## **E. 3**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et les décisions attaquées maintenues. Au vu de ce résultat, un émolument de justice sera mis à la charge des recourants qui succombent solidairement entre eux. Pour le surplus, il ne sera pas alloué de dépens. En effet, conformément à la jurisprudence, l'Etat, même représenté par un avocat, n'a pas droit à des dépens (arrêts TA AC.2003.0178 du 27 avril 2004; AC.2001.0189 du 10 janvier 2002; AC.2000.0026 du 4 juillet 2000).