

VD_OMNI AC.2009.0134 vom 18. Januar 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-01-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0134

FR: VD_OMNI AC.2009.0134 du 18 janvier 2011

IT: VD_OMNI AC.2009.0134 del 18 gennaio 2011

Regeste

FORETAY, ADDOR/Département de l'économie, Conseil communal de St-Sulpice | Introduction dans un plan d'affectation d'une disposition prévoyant qu'un plan d'aménagement et d'équipement doit être approuvé par la municipalité avant toute demande de permis de construire, faute de quoi cette autorité pourra définir les conditions d'utilisation d'une parcelle par le biais d'un plan de quartier, un plan partiel d'affectation ou un plan directeur localisé. Annulation de cette disposition par le Tribunal car elle ne repose pas sur une base légale suffisante, ni la LAT ni la LATC ne prévoyant la possibilité de poser des exigences préalables au dépôt d'une demande de permis de construire. De plus, le refus d'octroyer un permis de construire en vue de l'élaboration d'un nouveau plan d'affectation est régi exclusivement par l'art. 77 LATC; un règlement communal ne peut introduire de conditions plus restrictives dans ce domaine. Recours partiel admis par le TF dans un arrêt du 18 janvier 2011 (1C_365/2010).

Erwägungen

E. 1

Les recourants sont propriétaires de parcelles directement touchées par la révision du plan général d'affectation communal. A ce titre, ils sont atteints par les décisions attaquées et jouissent d'un intérêt digne de protection à ce qu'elles soient annulées ou modifiées. De plus, ils ont pris part à la procédure devant l'autorité précédente en déposant une opposition en temps utile lors de l'enquête publique. Pour toutes ces raisons, la qualité pour recourir doit leur être reconnue (art. 75 al. 1 let. a et 99 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). Les recours ont par ailleurs été déposés en temps utile et sont recevables à la forme (art. 79, 95 et 99 LPA-VD).

E. 2

a) La procédure d'adoption des plans d'affectation est régie par les art. 56 ss de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). L'art. 57 LATC prévoit que le projet de plan est soumis à l'enquête publique pendant trente jours. A la fin de l'enquête publique, les opposants, s'ils le demandent, sont entendus par la municipalité ou une délégation de celle-ci lors d'une séance de conciliation, dont le procès-verbal est transmis au SDT pour information. Sur la base d'un préavis de la municipalité, le conseil général ou communal statue sur les éventuelles oppositions et décide de l'adoption du projet (art. 58 LATC). Le dossier est alors transmis au SDT en vue de son approbation par le Département de l'économie. Avec un pouvoir d'examen restreint à la légalité, le département décide de l'approbation préalable du projet: cette décision, notifiée à la commune et aux opposants, est susceptible d'un recours au Tribunal cantonal (art. 61 LATC). En même temps qu'il notifie sa propre décision, le département transmet également à chaque opposant la décision communale sur son opposition. Cette décision est

aussi susceptible de recours au Tribunal cantonal (art. 60 LATC). b) Le pouvoir d'examen de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal est en principe limité au contrôle de la légalité, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 98 LPA-VD) et ne s'étend pas à l'opportunité. Toutefois, les règles de procédure applicables en matière de plans d'affectation communaux dérogent à ce principe. En effet, à la suite des modifications du 11 février 2003 et du 4 mars 2003, qui affectaient notamment la LATC, le recours intermédiaire au département cantonal a été supprimé au profit d'un recours direct au Tribunal cantonal. Afin de respecter l'art. 33 al. 3 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), qui impose aux cantons de prévoir au moins une autorité de recours cantonale ayant un libre pouvoir d'examen, le législateur cantonal a étendu le pouvoir d'examen du Tribunal cantonal à l'opportunité (BGC janvier-février 2003, p. 6565 à 6572). En conséquence, le pouvoir de cognition du tribunal de céans n'est pas restreint à la légalité du projet litigieux, mais s'étend à l'examen de son opportunité. En matière de planification, le pouvoir d'examen en opportunité ne signifie pas que l'autorité de recours puisse se transformer en autorité d'aménagement (ATF 109 Ib 544, traduit in JdT 1985 I 540). En effet, en vertu de l'art. 2 al. 3 LAT, les autorités chargées de l'aménagement du territoire veillent à laisser aux autorités qui leur sont subordonnées la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leur tâche. Selon la jurisprudence, le libre pouvoir d'examen de l'autorité cantonale de recours lui permet de vérifier si l'autorité communale a basé sa décision sur un fondement objectif et est restée dans les limites d'une pesée correcte et consciencieuse de tous les intérêts à prendre en considération; il n'autorise pas le Tribunal à substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure (ATF 112 Ia 271; 110 Ia 52; 107 Ia 38 consid. 3c; 98 Ia 435; arrêts TA AC.2006.0086 du 23 octobre 2006; AC.2004.0195 du 19 avril 2005; AC.2001.0220 du 17 juin 2004). L'autorité cantonale de recours ne peut créer quelque chose de nouveau, mais doit juger la planification communale d'après le développement souhaité (ATF 114 Ia 245 consid. 2b p. 247 = JdT 1990 I 462). La Cour de droit administratif et public doit donc s'imposer une certaine retenue lors de l'examen de l'opportunité des plans d'affectation communaux dans la mesure où il s'agit de circonstances locales et où la connaissance des lieux et la participation de la population ont leur importance (art. 4 LAT; ATF 106 Ia 70). En revanche, selon la jurisprudence fédérale, la prise en considération d'intérêts d'ordre supérieur, dont la sauvegarde incombe au canton, doit être imposée par un contrôle strict (ATF 127 II 238 consid. 3b/aa, voir aussi ATF du 22 août 2003 en la cause 1P.320/2003 consid. 2). Le contrôle en opportunité du plan comprend le contrôle en légalité au moyen duquel l'autorité de recours examine les différents points faisant l'objet du rapport de l'art. 47 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1). Il s'agit notamment de la conformité du plan d'affectation aux buts et principes régissant l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT). Il implique également de s'assurer que les principes de planification posés aux art. 2 et 3 OAT sont respectés (arrêts TA AC.2006.0086 du 23 octobre 2006; AC 2001.0220 du 17 juin 2004). Parmi ces principes, on trouve la nécessité d'examiner les différentes possibilités et variantes entrant en ligne de compte (art. 2 al. 1 let. b OAT) et la prise en considération de tous les intérêts concernés, qu'ils soient publics ou privés (art. 3 OAT), dans le respect du principe de la proportionnalité.

E. 3

a) L'art. 75 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) prévoit que la Confédération fixe les principes applicables à l'aménagement

du territoire. Celui-ci incombe aux cantons et sert une utilisation judicieuse et mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire. Comme le Tribunal a déjà eu l'occasion de le rappeler (voir arrêt TA AC.2005.0114 du 30 mai 2006), ces objectifs généraux s'imposent aussi bien à la Confédération qu'aux cantons, ainsi qu'à toutes les autorités chargées de l'aménagement (Jean-François Aubert et Pascal Mahon, *Petit Commentaire de la Constitution fédérale de la Confédération suisse*, Schultess 2003, ad art. 75 n° 6).

L'utilisation judicieuse du sol exprime l'idée que le sol doit être destiné à une utilisation à laquelle il se prête; en d'autres termes, que son affectation doit être définie en tenant compte, de manière appropriée, de sa vocation et des différentes fonctions qu'il remplit - en tant que base de l'habitat, des activités économiques, du repos et des loisirs, etc. - et que son utilisation doit correspondre à cette affectation. L'occupation rationnelle du territoire se réfère à l'une des formes d'utilisation du sol, la construction. Afin d'éviter la dispersion des constructions et le gaspillage du sol et des ressources qui en résulte, la construction doit être cantonnée à un territoire raisonnablement délimité - les zones à bâtir - doté des infrastructures adéquates et prenant convenablement en considération les différents types d'utilisation à satisfaire (habitation, industrie, services). Aux objectifs relatifs à une utilisation judicieuse du sol et à une occupation rationnelle du territoire, qui se trouvaient déjà à l'ancien art. 22 quater Cst., le Conseil fédéral a ajouté dans la nouvelle Constitution fédérale l'utilisation mesurée du sol. Le sol est une denrée rare, qui constitue en même temps l'une des bases de la vie. Il convient donc d'en faire un usage économe et d'éviter de le gaspiller. Ce principe concrétise, en matière d'aménagement du territoire, l'exigence du développement durable (Aubert/Mahon, op. cit., ad art. 75 n° 6, p. 602 ss). Le principe du développement durable est désormais inscrit à l'art. 73 Cst.: « La Confédération et les cantons oeuvrent à l'établissement d'un équilibre entre la nature, en particulier sa capacité de renouvellement, et son utilisation par l'être humain ». Un développement est durable s'il tient compte des contraintes économiques, sociales et écologiques, et s'il garantit que les besoins de la génération actuelle sont satisfaits sans porter préjudice aux facultés des générations futures de satisfaire leurs propres besoins (Rapport du Conseil fédéral sur les Grandes lignes de l'organisation du territoire suisse du 22 mai 1996, FF 1996 III p. 526 ss, spécialement p. 563; cf aussi Aubert/Mahon, op. cit. ad art. 73 n° 4, p. 584; Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, p. 21).

b) La LAT, qui concrétise l'art. 75 Cst., fixe les buts et les principes de l'aménagement du territoire. Les buts sont exposés à l'art. 1^{er} LAT, qui prévoit que la Confédération, les cantons et les communes doivent veiller à assurer une utilisation mesurée du sol. Ils coordonnent celles de leurs activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire et s'emploient à réaliser une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays. Dans l'accomplissement de leurs tâches, ils tiennent compte des données naturelles ainsi que des besoins de la population et de l'économie (al. 1^{er}). Ils soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts qui sont entrepris aux fins, notamment, de créer et maintenir un milieu bâti harmonieusement aménagé et favorable à l'habitat et à l'exercice des activités économiques (al. 2 let. b). Les principes dont les autorités chargées de l'aménagement du territoire doivent tenir compte sont énoncés à l'art. 3 LAT. Le paysage doit être préservé; il convient notamment de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage (art. 3 al. 2 let. b LAT). Les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population et leur étendue limitée. Il s'agit notamment, selon ce principe, de répartir judicieusement les

lieux d'habitation et les lieux de travail, et de les doter d'un réseau de transports suffisant (art. 3 al. 3 let. a LAT) ainsi que de ménager dans le milieu bâti de nombreux aires de verdure et espaces plantés d'arbres (art. 3 al. 3 let. e LAT).

E. 3.7

du nouveau règlement invoquant implicitement que cette disposition violerait la garantie de la propriété.

E. 4

a) Afin de concrétiser les buts et principes de l'aménagement du territoire prévus aux art. 1^{er} et 3 LAT, le droit fédéral fait obligation aux cantons d'établir des plans directeurs (art. 6 LAT), soumis à l'approbation du Conseil fédéral (art. 11 LAT) et qui ont force obligatoire pour les autorités (art. 9 al. 1 LAT et 31 al. 1 LATC). Canton et communes doivent donc respecter ces plans lors de l'établissement des plans d'affectation (ATF 110 Ia 51 = JdT 1986 I 541). Les plans directeurs doivent notamment définir l'état et le développement souhaités de l'urbanisation en tenant compte des conceptions et plans sectoriels de la Confédération, des plans directeurs des cantons voisins, ainsi que des programmes de développement régional et des plans d'aménagement régional (art. 6 al. 2 et 3 LAT). Ils doivent veiller à définir le développement souhaité de manière à réduire à un minimum les atteintes à l'environnement (art. 6 al. 3 et 8 LAT; art. 2 al. 1 let. d OAT; voir aussi ATF 116 Ib 268 consid. 4c). Dans son rapport sur les Grandes lignes de l'organisation du territoire suisse du 22 mai 1996 (FF 1996 III p. 526 ss), le Conseil fédéral a défini, à cette fin notamment, les stratégies d'organisation du territoire en Suisse. Celles-ci constituent un ensemble cohérent de principes appelés à orienter - conformément aux buts et principes énoncés aux art. 1 et 3 LAT - les activités liées à la planification (FF 1996 III p. 559). Elles visent à garantir les conditions d'un développement durable en ce sens que les mesures prévues sont orientées vers une vision globale et vers un maintien à long terme du potentiel de développement des différentes régions. A cette fin, ce rapport préconise que le développement de l'urbanisation doit davantage être canalisé vers l'intérieur du milieu bâti afin de mettre progressivement un terme à l'extension débordante des agglomérations. Il y a donc lieu de satisfaire les besoins futurs en matière de construction en premier lieu dans le tissu déjà urbanisé, ce qui permet d'utiliser plus rationnellement les infrastructures existantes de transports, d'approvisionnement et d'élimination des déchets (FF 1996 III p. 563; arrêt TA AC.2005.0114 du 30 mai 2006). b) Le canton de Vaud a adopté récemment un nouveau plan directeur cantonal (PDCn), entré en vigueur le 1^{er} août 2008, qui a remplacé celui de 1987. Conformément aux Grandes lignes posées par la Confédération, l'un des objectifs principaux du PDCn est de remédier au problème de l'étalement urbain contraire au développement durable par le biais du développement judicieux des centres, qui passe notamment par la densification des zones à bâtir (PDCn, Volet stratégique, p. 37). Le PDCn consacre une Fiche régionale R01 au périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges, auquel appartient la commune, et constitue ainsi la base et la justification du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) adopté par les communes partenaires et le Canton. Le PDCn en décrit la démarche et en fixe les objectifs prioritaires, à savoir notamment développer l'agglomération vers l'intérieur, en réunissant les conditions pour l'accueil de 70'000 habitants et emplois dans ce périmètre entre 2005 et 2020 ainsi que favoriser une urbanisation alliant densité et qualité (PDCn, Volet stratégique, p. 98-100). A cet effet, les communes fixent des densités qui en moyenne tendent à dépasser 100 habitants et emplois par hectare dans les secteurs ordinaires et 200 habitants et emplois

par hectare dans les sites stratégiques. La densité est déterminée en fonctions notamment des contextes spécifiques dans lesquels elle est appliquée, de la qualité des espaces publics et des espaces verts auxquels elle est associée et du rapport entre densité et qualité architecturale (PDCn, Volet stratégique, p. 104).

E. 5

Le PALM et le Schéma directeur Ouest lausannois (SDOL) constituent des outils d'aménagement du territoire fondés sur une base conventionnelle s'inscrivant dans la politique des agglomérations développée par la Confédération. Sur le fonds, ces documents s'apparentent à des plans directeurs (voir arrêt TA GE.2007.0091 du 19 novembre 2007 consid. 4a). A défaut d'une véritable base légale, leur statut est consolidé par le PDCn qui en fait un outil de collaboration entre les communes, le Canton et la Confédération. En novembre 2000 a débuté la démarche conjointe des communes de l'Ouest lausannois et du Canton qui a abouti en mai 2004 à l'adoption du SDOL. Les acteurs partenaires sont partis du constat que l'urbanisation rapide et dispersée de cette région faisait émerger plusieurs problèmes, dont notamment une densité accrue du trafic, une hausse des niveaux de pollution, un système de transports publics parfois inadaptés aux besoins réels et un gaspillage du sol générant d'importants surcoûts pour les collectivités publiques. Axé particulièrement sur les questions liées à la mobilité et aux transports, le SDOL fixe cependant parmi ses objectifs principaux la recherche d'une utilisation plus rationnelle des potentiels constructibles (p. 33). Quant au PALM, dont le Rapport final date de décembre 2007, il figure la commune dans l'agglomération compacte et reprend les objectifs de densification posé par le PDCn, en prévoyant que les densités devront en moyenne dépasser les 100 habitants + emplois par hectare pour les secteurs ordinaires, ce qui correspond à un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,625 (Annexes du rapport final, p. 24). Les densités pourront être adaptées aux conditions locales à condition que les efforts de densification restent significatifs (Rapport final, p. 34). Le PALM appelle aussi l'aménagement d'espaces verts et naturels par le développement de parcs d'agglomération, de coulées vertes ou de sites paysagers d'agglomération. Les parcelles litigieuses ne font pas partie de ce « réseau vert » (Rapport final, p. 49-53).

E. 6

a) Selon l'art. 35 LATC, Les communes vaudoises comptant plus de mille habitants sont en principe tenues d'élaborer un plan directeur communal (art. 38 LATC) qui détermine les objectifs d'aménagement de la commune en tenant compte des options cantonales et régionales de développement (art. 35 LATC). Si le plan directeur cantonal approuvé par le Conseil fédéral lie toutes les autorités, les autres plans directeurs approuvés par le Conseil d'Etat sont des plans d'intention servant de référence et d'instrument de travail pour les autorités cantonales et communales (art. 31 al. 2 LATC). Il en va ainsi des plans directeurs communaux comme l'a confirmé le Tribunal fédéral en se référant notamment aux travaux préparatoires (arrêts 1C_289/2007 du 27 décembre 2007 consid. 5.2; 1P.513/1997 du 15 avril 1998 consid. 1c/bb paru dans la RDAF 1998 I p. 318; 1A.13/2005 du 24 juin 2006 consid. 4.8). b) La commune est régie par un plan directeur communal (PDCCom) datant du 25 août 1999. Selon ce plan, les parcelles litigieuses font partie de la couronne autour du bourg où prédomine la végétation, au même titre que tous les terrains situés plus au nord, jusqu'à la route cantonale en contrehaut. Elles ne sont pas incluses dans les terrains constituant les rives du lac (PDCCom, points 7.1 et 7.2). Le PDCCom préconise la densification des parcelles situées le long de la rue du Centre (PDCCom, point 7.2, mesure

101).

E. 7

a) Selon l'art. 14 LAT, les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol. Ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger. Les plans d'affectation fixent les prescriptions relatives à l'affectation des zones et au degré de sensibilité au bruit, ainsi qu'à la mesure de l'utilisation du sol. Celle-ci s'exprime notamment par le coefficient d'utilisation du sol (voir art. 47 al. 1 LATC). Ces plans peuvent contenir en particulier des dispositions relatives aux paysages, aux sites, aux rives de lacs et de cours d'eau, aux localités et aux ensembles ou aux bâtiments méritant protection (art. 47 al. 2 ch. 2 LATC) ainsi qu'à la création et à la préservation d'espaces verts par référence notamment au coefficient vert ainsi qu'à la plantation et à la protection des arbres (art. 47 al. 2 ch. 4 LATC). b) Les restrictions à la propriété que les plans d'affectation ont pour effet d'imposer doivent, pour être conformes à l'art. 26 Cst., reposer sur une base légale, se justifier par un intérêt public suffisant et respecter les principes de la proportionnalité et de l'égalité devant la loi (art. 36 al. 1 et 3 Cst.; ATF 132 II 408 consid. 4.3; 129 I 227 consid. 4.1 et les arrêts cités). Le premier principe suppose que la mesure de planification litigieuse soit apte à produire les résultats attendus et que ceux-ci ne puissent pas être atteints par des mesures moins restrictives. En outre, il interdit toute limitation qui irait au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics et privés qui sont compromis (ATF 132 I 49 consid.

E. 7.2

et les arrêts cités). Une décision viole le droit à l'égalité de traitement lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances (ATF 131 V 107 consid. 3.4.2 ; 129 I 113 consid. 5.1, 346 consid. 6 et les arrêts cités). Ce principe n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation. Il est dans la nature même de l'aménagement local que la délimitation des zones crée des inégalités et que des terrains de mêmes situation et nature puissent être traités différemment en ce qui concerne tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d'utilisation. Du point de vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle ne soit pas arbitraire (ATF 121 I 245 consid. 6e/bb et les arrêts cités; Pierre Moor, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Zurich 1999 [Commentaire LAT], ad art. 14 n° 42).

E. 8

En l'espèce, les recourants contestent la diminution des droits de bâtir qu'implique le nouveau plan pour leurs parcelles. Selon eux, la commune n'aurait pas respecté les objectifs de densification poursuivis par le PDCn dans l'agglomération Lausanne-Morges, dans un secteur de surcroît bien desservi par les transports publics. Les motifs tirés de la préservation du paysage ne seraient pas pertinents, une affectation à la zone moyenne densité permettant de fixer des possibilités de construire raisonnables et compatibles avec la qualité du site. Concernant la parcelle Addor, les recourants soutiennent encore qu'un immeuble répondant aux dispositions de la zone moyenne densité ne serait de toute façon pas visible depuis le lac car caché par des arbres protégés. Le recourant Foretay a conclu dans son recours à ce que l'intégralité de sa parcelle soit classée en zone moyenne densité. Hors procédure, afin de trouver un terrain d'entente avec la commune, il a proposé à celle-ci

une solution médiane consistant à placer la limite entre la zone faible et moyenne densité dans la droite ligne des limites sud des parcelles n°s 110 et 105. De son côté, la commune considère que le nouveau plan concilie adéquatement deux intérêts divergents, à savoir la préservation du cachet communal et une certaine densification qui doit rester modérée pour rester compatible avec le souci précédent, surtout le long des rives du lac et sur le coteau méritant tout particulièrement protection. Ces questions présentant un caractère local, le Tribunal devrait en outre exercer un pouvoir d'examen retenu.

E. 9

a) Pour faire face aux besoins du marché du logement, la jurisprudence a retenu qu'il était conforme aux principes de la LAT, notamment à l'obligation d'assurer une utilisation mesurée du sol (cf. art. 1er al. 1 LAT), de prévoir une occupation plus dense des terrains ou des bâtiments déjà classés en zone à bâtir plutôt que d'étendre la superficie des zones à bâtir (cf. ATF 119 Ia 300 consid. 3c ; 113 Ia 266 consid. 3a; arrêt non publié du 31 mars 2000 reproduit in RDAF 2000 I 427 consid. 4b). Compte tenu des problèmes de pénurie de logements rencontrés sur l'arc lémanique, tout particulièrement dans les centres, et de l'intérêt à éviter l'extension des zones à bâtir conformément aux exigences d'un développement durable, il existe en l'espèce un intérêt public incontestable à la densification des zones d'ores et déjà vouées à l'habitation sur le territoire communal. C'est dans cette optique que le PDCn établit que la commune, partie de l'agglomération Lausanne-Morges, doit tendre en moyenne à dépasser une densité de population de 100 habitants + emplois par hectare dans les secteurs ordinaires. A cet égard, le rapport d'aménagement de l'art. 47 OAT présente la situation des habitants et emplois futurs prévus sur le territoire communal dans le cadre légal fixé par le nouveau plan. Selon ce rapport (p.12), les surfaces vouées à l'habitation et aux activités totalisent environ 109,1 hectares (à savoir l'entier du territoire communal de 1'850'000 m², duquel est déduite la surface des « autres zones » de 637'000 m² et le domaine public de 122'000 m²; voir les définitions et méthode de référence exposées en p. 23 et 24 des Annexes au rapport final du PALM). La capacité constructible autorisée par le nouveau plan correspond à environ 5'000 habitants (p. 12) et 1'000 postes de travail sont attendus dans la commune à l'horizon 2020 (p. 14). Sur la base de ces chiffres, la densité à laquelle tend le rapport 47 OAT sur le territoire communal voué à l'habitation et aux activités s'élève à moins de 55 habitants + emplois à l'hectare (6'000 : 109,1). D'une façon globale, on constate donc que le nouveau plan permet à peine d'atteindre, en terme de densité, la moitié de l'objectif fixé par le PDCn, qui présente pourtant un caractère contraignant (art. 9 al. 1 LAT). De surcroît, ces chiffres ne tiennent pas compte du fait que partie du territoire de St-Sulpice est intégré dans des sites stratégiques, dans lesquels une densité double est préconisée par le PDCn, ce qui aurait pour effet d'aggraver encore le bilan final de la densité sur le territoire communal. Sur la base des objectifs du PDCn, la commune aurait donc dû clairement tendre à densifier les zones bâties de son territoire. Or même s'il y a augmentation globale des capacités constructibles dans le cadre du nouveau plan, on constate une volonté de l'autorité communale intimée de limiter la densification de son territoire, cela notamment afin de préserver son caractère arborisé et peu construit. Le rapport 47 OAT précise en effet que, dans le nouveau plan, « les droits à bâtir attribués sont légèrement supérieurs à la réglementation actuellement en vigueur. Cette augmentation est toutefois contenue dans des proportions modestes parce qu'il convient absolument de sauvegarder les caractéristiques et l'homogénéité du domaine bâti existant » (p. 11 dudit rapport). Sur plus d'une trentaine de parcelles, dont les parcelles litigieuses, la commune a même choisi de réduire les possibilités de construire en déclassant

l'intégralité ou une grande partie de leur surface en zone faible densité. En effet, si on examine la réglementation en vigueur, qui fixe un coefficient du sol équivalent à 0,1 et autorise trois niveaux habitables surmontés de combles n'excédant pas $\frac{3}{4}$ de la surface du niveau inférieur, on constate qu'elle revient pratiquement à fixer un IUS maximal d'environ 0,375. Or la nouvelle zone faible densité fixe un IUS de 0,3, ce qui entraîne une perte de capacité constructible sur les parcelles en cause. Dans le contexte décrit plus haut et à ce stade du raisonnement, ce procédé paraît difficilement défendable. Il est d'autant plus contestable dans le cas des parcelles litigieuses étant donné que celles-ci sont bien desservies par les transports publics grâce à deux lignes de bus passant à proximité, bus dont les arrêts se trouvent, pour l'un, tout proche sur la rue du Centre et, pour l'autre, bientôt déplacé à une dizaine de minutes à pied sur la route cantonale en contre-haut. b) La commune invoque essentiellement à l'appui de sa planification la préservation du site sensible que constitue la rive du lac Léman. Elle se prévaut également de l'arrêt du Tribunal administratif du 28 décembre 2006 (dans la cause AC.2006.0036, voir lettre E. ci-dessus) qui admettrait selon elle le bien-fondé de la mesure de planification contestée. c) Dans cet arrêt, le Tribunal a examiné si les conditions nécessaires à l'application de l'art. 77 LATC étaient remplies. Il a constaté que la procédure de révision du plan général d'affectation de St-Sulpice était en cours et s'est contenté, pour le surplus, de vérifier que les intérêts invoqués par la municipalité pour réduire la densité de la zone en cause étaient crédibles. A cet effet, il a constaté que la situation de la parcelle Addor à proximité de la rive sensible du lac et l'éloignement du secteur par rapport aux grands centres semblaient rendre la réduction de la densité envisageable *prima facie*, à une date où le PDCn prescrivant la densification de l'agglomération lausannoise n'était pas encore entré en vigueur. Le rôle de l'art. 77 LATC est d'éviter qu'une décision isolée ne compromette la planification future. Dans ce cadre, c'est judicieusement que le Tribunal a fait application de cet article dans son arrêt, sans toutefois examiner plus avant de façon globale tous les intérêts privés et publics en présence. d) Selon le Plan des rives du lac, l'option principale en matière d'aménagement du territoire consiste à promouvoir les vocations des rives, qu'elles appartiennent au domaine du tourisme, de l'habitat ou de la nature (p. 41). La rive du lac située au sud des parcelles litigieuses, en tant que composante du paysage lémanique, est rattachée au secteur des grandes agglomérations (p. 21-22); la vision de la rive à cet endroit est décrite comme celle de résidences clairsemées où la végétation prédomine (p. 26 et carte 5 « Typologie de la rive »); aucune mesure spéciale d'intervention n'est prévue sur cette portion du rivage. A l'exception d'une bande verte figurant une zone de verdure en bordure de rive, l'entier des deux parcelles litigieuses et tout le secteur construit alentour situé entre le lac et la rue du Centre est colloqué en zone faible densité (Cahier 2, plan 11). Le Plan des rives du lac n'opère donc pas de distinction liée à la densité des constructions ou à leur typologie entre le secteur nord du coteau (construit actuellement d'un bâtiment agricole et de divers immeubles locatifs) et sa partie sud encore parsemée de constructions individuelles plus basses. De plus, le plan soutient l'option consistant à promouvoir la vocation existante des rives, à savoir en l'occurrence l'habitation. Dans ces circonstances, une densification du secteur sur le modèle des immeubles implantés dans sa partie nord n'apparaît pas contraire au Plan des rives du lac. L'autorité communale intimée ne saurait donc tirer argument de ce plan pour justifier un traitement différencié entre le haut et le bas des parcelles litigieuses et pour réduire les possibilités de construire sur ces fonds. Au final, l'intérêt public à la préservation du site ne peut ici conduire tout au plus qu'à limiter la densité à un niveau raisonnable compatible avec une prédominance végétale de la rive à cet

endroit. Par ailleurs, sur la parcelle Addor, quelle que soit la densité adoptée (faible ou moyenne), la vision arborisée des lieux depuis le lac sera dans tous les cas garantie compte tenu de l'existence de trois arbres protégés de belle dimension sur la parcelle aval. C'est encore le lieu de préciser que le secteur litigieux n'est pas comparable à celui couvert par le plan partiel d'affectation « Le Coteau ». En effet, la présence de l'Abbaye romane de St-Sulpice et de son Prieuré justifie pleinement une limitation de la capacité constructible aux alentours de ces bâtiments compte tenu de la valeur patrimoniale et historique exceptionnelle du site (voir les motifs développés dans l'arrêt TA AC.2005.0048 du 8 février 2006). En l'espèce, hormis leur proximité avec le lac, les parcelles litigieuses ne jouissent pas d'une situation particulière méritant protection. e) Dans ces circonstances et compte tenu des objectifs contraignants de densification dictés par le PDCn, il s'avère que la planification défendue par la commune dans le secteur litigieux n'est pas opportune. Les parcelles n° 108 et 110 ne sauraient être déclassées, même partiellement, et il y a lieu de tendre au contraire à une densification raisonnable du secteur dans la mesure où, comme on l'a vu plus haut, celle-ci n'est pas contraire aux objectifs de protection du Plan des rives du lac. Contrairement à ce que soutient l'autorité communale intimée, il ne s'agit pas en l'occurrence de juger uniquement de circonstances locales, mais bien de poursuivre des intérêts régionaux développés en coordination entre le Canton et les communes partenaires dans le cadre des différents documents de planification auxquels ces collectivités ont adhéré. Le PALM, relayé par le PDCn, a pour but l'adoption d'une politique cohérente en matière de développement territorial, qui exige de tous les acteurs qu'ils s'investissent dans le sens des objectifs poursuivis. La commune, qui est partie prenante à ce processus de planification concerté auquel elle a souscrit, est tenue de respecter, au même titre que les autres collectivités publiques impliquées, la volonté affichée dans ce cadre. Partant, la révision des plans d'affectation communaux est précisément le lieu de concrétiser les objectifs de la planification directrice, faute de quoi ils resteront lettre morte. Par conséquent, afin de tendre à une densification tout en respectant les qualités paysagères du site, les parcelles litigieuses doivent être colloquées dans leur entier en zone moyenne densité du nouveau plan. Il n'y a pas lieu de limiter l'extension de la zone moyenne densité dans la droite ligne des limites sud des parcelles n° 110 et 105 et de maintenir ainsi partie de la parcelle n° 108 en zone faible densité. En effet, la zone moyenne densité du nouveau plan comporte un IUS de 0,45. Malgré le choix terminologique effectué par la commune, il s'agit là en réalité d'une densité que l'on peut encore qualifier de faible (cf. ATF 1P.167/2003 consid. 4.2 qui rappelle que l'indice d'utilisation maximal généralement admis en zone de moyenne densité varie entre 0,5 et 0,8). Un IUS de 0,45 ne devrait donc pas modifier sensiblement le caractère du coteau si des constructions épuisant les possibilités de bâtir devaient y être érigées. La densité maximale atteinte avec un tel indice correspond à 72 habitants à l'hectare ($[10'000 \times 0,45 \times 0,8] : 50$) (pour l'explication de cette formule, voir p. 24 des Annexes au rapport final du PALM), à savoir à un chiffre encore clairement inférieur à la densité moyenne préconisée par le PDCn. Sur ce point, on constate par ailleurs que l'application de la norme SIA 421 (2006) (= SN 504'421) pour définir les surfaces à prendre en compte pour le calcul de l'IUS ne devrait pas impliquer de différence déterminante par rapport à la norme ORL 514'420 auquel les règlements communaux ont communément fait référence jusque là. La modification des surfaces déterminantes selon cette nouvelle norme ne touche en effet que des points de détails. Quant à la hauteur des constructions autorisées par la zone moyenne densité, elle reste raisonnable, à savoir 10 mètres à la corniche ou au chéneau et 13 mètres au faîte. Dans la commune, les zones

résidentielles A et B actuelles sont toutes particulièrement arborisées, quel que soit le type de constructions qui y est édifié. Une augmentation de la capacité constructible de ces parcelles n'entraînera donc pas forcément une réduction de l'arborisation du site. Densité ne rime d'ailleurs pas forcément avec perte de qualité de l'environnement bâti. Bien plus que le nombre d'habitants d'un quartier, c'est l'état de son architecture, de ses aménagements extérieurs et de ses espaces publics qui définit la qualité de son cadre de vie. Cela étant, les recours doivent être admis sur ce point et le dossier renvoyé à l'autorité communale intimée pour qu'elle classe l'intégralité des parcelles n os 110 et 108 en zone moyenne densité. f) On pourrait encore se demander, compte tenu de la nature des lieux, si un tel classement ne devrait pas être étendu aux autres biens-fonds alentour situés au nord du chemin des Chantres et actuellement colloquées en zone résidentielle B. Mais cette question sort du cadre de l'objet de la présente contestation et doit être laissée à l'appréciation des autorités communales. Un tel classement, impliquant une densification limitée de parcelles que le nouveau plan prévoit de déclasser, serait conforme aux intentions de la planification directrice et aurait pour mérite, après la modification résultant du présent arrêt, un découpage plus cohérent entre zones faible et moyenne densité dans ce secteur.

E. 10

Les recourants contestent encore la légalité de l'art.

E. 11

A titre liminaire, on peut se demander dans quelle mesure le Tribunal est tenu d'entrer en matière sur ce grief, que les recourants ont invoqué pour la première fois lors de l'inspection locale. a) La procédure devant le Tribunal de céans est gouvernée par la maxime d'office. Celle-ci implique que le Tribunal n'est pas lié par les motifs invoqués et qu'il peut même aller au-delà des conclusions formulées par les parties (art. 89 LPA-VD). Le législateur a en effet voulu privilégier une application objectivement correcte du droit au détriment de la position subjective des parties (Exposé des motifs et projet de lois sur la procédure administrative, tiré à part, mai 2008, p.45). Ce principe a notamment pour corollaire que le Tribunal, qui applique le droit d'office, devra tenir compte des motifs invoqués par les parties après l'échéance du délai de recours. Contrairement à la procédure administrative fédérale qui prescrit que, lorsqu'un délai a été accordé au recourant pour compléter son mémoire de recours, l'autorité ne peut plus tenir compte des allégués tardifs (voir art. 53 et 32 al. 2 de la loi fédérale du 20 décembre 1968 sur la procédure administrative, RS 172.021), le droit vaudois ne contient pas une telle restriction (B. Bovay, Procédure administrative, Berne 2000, p. 390). Afin de respecter le droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst., le juge doit toutefois veiller à laisser la possibilité aux parties de se déterminer sur les nouveaux griefs invoqués (voir art. 89 al. 3 LPA-VD). L'art. 81 al. 3 LPA-VD, qui prévoit que l'autorité peut exceptionnellement ordonner un second échange d'écritures, notamment lorsque l'autorité intimée ou une autre partie à la procédure apporte des éléments nouveaux dans ses déterminations, n'est pas en contradiction avec ce principe. Cet article poursuit en effet principalement un objectif de célérité, tout en tenant compte du droit d'être entendu qui impose que le recourant puisse se déterminer en cas de développements nouveaux formulés dans sa réponse par l'autorité intimée (Exposé des motifs et projet de lois sur la procédure administrative, tiré à part, mai 2008, p.43). b) En l'occurrence, les recourants ont conclu dans leurs recours à l'annulation des décisions attaquées. Ils ont requis de pouvoir s'exprimer dans une seconde écriture et lors de débats publics, en réservant expressément tous autres motifs ultérieurs. La commune a eu

l'occasion de s'exprimer sur le grief invoqué en audience, où elle a conclu explicitement à son rejet, puis dans le délai octroyé aux parties pour se déterminer sur le compte rendu de cette audience, ce qu'elle n'a toutefois pas jugé utile de faire. Dans ces circonstances, le Tribunal entrera en matière sur ce grief.

E. 12

a) Pour mémoire, l'art. 3.7 du nouveau règlement, consacré aux grandes parcelles, prévoit que « sur l'ensemble du territoire communal, les biens-fonds destinés à l'urbanisation, dont la superficie, au jour de la mise en vigueur des présentes dispositions, est supérieure à 3'000 m², doivent, avant toute demande de permis de construire, faire l'objet d'un plan d'aménagement et d'équipement approuvé par la Municipalité. A défaut d'entente entre le propriétaire et l'Autorité communale, les conditions d'utilisation du terrain peuvent être fixées par un plan de quartier, un plan partiel d'affectation ou un plan directeur localisé ».

b) La garantie de la propriété est un droit fondamental garanti par la Constitution fédérale (art. 26 al. 1 Cst.), qui n'est toutefois pas absolu. Des restrictions au droit de propriété sont admissibles et compatibles avec la Constitution si elles reposent sur une base légale, sont justifiées par un intérêt public suffisant et respectent le principe de proportionnalité (v. art. 36 al. 1 à 3 Cst. et les ATF 121 I 117 consid. 3b, p. 120; 120 Ia 126 consid. 5a, p. 142, 270 consid. 3 p. 273; 119 Ia 348 consid. 2a, p. 353). La jurisprudence distingue la base légale formelle de la base légale matérielle. La base légale formelle est une règle de droit adoptée par le législateur, qui est en général assujettie au référendum; la base légale matérielle est une règle de droit adoptée par un autre organe que le législateur, en vertu d'une délégation législative (André Grisel, *Traité de droit administratif*, vol. I, Neuchâtel 1984, p. 313-314). Lorsque la restriction au droit fondamental en cause repose sur une base légale matérielle, la jurisprudence fixe les conditions que doit respecter la délégation législative. Pour être valable, la délégation ne doit pas être exclue par la constitution cantonale, être prévue par une base légale formelle soumise au référendum, être limitée à un domaine déterminé et préciser les règles primaires de la réglementation à adopter (A. Grisel, *op. cit.*, p. 323-325). Toutefois, la délégation de compétence en faveur du législateur communal n'a pas besoin d'être délimitée aussi strictement quant à son objet qu'une délégation en faveur de l'autorité exécutive cantonale ou communale; en pareil cas, la délégation législative précise la répartition des compétences entre canton et commune sans porter atteinte au principe de la séparation des pouvoirs et au contrôle démocratique (voir ATF 104 Ia 340 consid. 4b = JT 1979 I 342 et ATF 102 Ia 10 consid. 3b = JT 1978 I 371); cependant, dans le domaine de l'aménagement du territoire, il faut que le principe même de la restriction prévue par un plan d'affectation communal soit contenu dans la délégation législative cantonale (ATF 106 Ia 366 consid. 2). Par ailleurs, pour que le principe de la légalité prenne tout son sens, toute base légale matérielle doit être suffisamment précise pour que son application soit prévisible. C'est la question de la densité normative, dont le fondement réside dans l'égalité de traitement et la prohibition de l'arbitraire (P. Moor, *Droit administratif*, vol. I, Berne 1994, p. 338 ss).

c) En l'espèce, l'art. 3.7 du nouveau règlement prévoit qu'un plan d'aménagement et d'équipement doit être approuvé par la municipalité avant toute demande de permis de construire. La commune n'a pas précisé lors de l'audience ce qu'il fallait comprendre par « plan d'aménagement et d'équipement ». Cette notion n'est pas connue du droit de l'aménagement du territoire. Elle ne découle ni de la LAT ni de la LATC. Le plan d'aménagement constitue d'ordinaire un terme générique qui englobe tous les outils de l'aménagement du territoire permettant de déterminer quelles utilisations du sol sont prévues ou permises dans un espace donné, qu'il s'agisse de plans directeurs ou de plans

d'affectation (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., p. 87 ss). Quant au plan d'équipement, à distinguer du programme d'équipement prévu à l'art. 19 LAT, il s'agit également d'un terme d'ordre général qui se réfère habituellement aux plans d'affectation spéciaux portant spécifiquement sur des aspects liés à l'équipement du territoire, tels que plans routiers, plans d'alignement, plans d'ouvrage, plans de remaniement parcellaire ou plans d'expropriation (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., p. 125-126). Tel n'est manifestement pas le sens que le nouveau règlement entend donner ici à ces termes. La notion d'équipement contenue à l'art. 3.7 du nouveau règlement se distingue également de celle contenue à l'art. 19 LAT, qui concerne l'équipement de base et de raccordement dont les autorités doivent impérativement pourvoir les zones à bâtir (Jomini, Commentaire LAT, ad art. 19 n° 17) et dont la charge ne peut être reportée sur les propriétaires privés (AC.2005.0098 du 2 octobre 2007, confirmé par le Tribunal fédéral dans son arrêt 1C_390/2007 du 22 octobre 2008). Dans ces conditions, à défaut de définition plus précise donnée par la commune, il y a lieu de comprendre le terme de « plan d'aménagement et d'équipement » de l'art. 3.7 du nouveau règlement comme un document pouvant porter, de cas en cas, sur les divers équipements souterrains individuels (conduites d'eau, de gaz, réseau électrique, etc.) et les aménagements extérieurs de la parcelle tels que notamment l'implantation des bâtiments, l'organisation des circulations, le stationnement, la plantation d'arbres, l'aménagement de places de jeux, etc., plan dont l'objectif serait de coordonner la répartition géographique de ces divers éléments. Ni la LAT ni la LATC ne prévoient la possibilité pour la commune d'exiger la réalisation d'un plan de cette nature devant obtenir l'accord de la municipalité comme préalable au dépôt d'une demande de permis de construire. La procédure d'autorisation de construire est régie de façon complète et contraignante par les art. 103 ss LATC, qui ne laissent pas de marge de manoeuvre aux communes pour inscrire dans leurs plans et règlements d'affectation une procédure distincte. L'art. 104 LATC prescrit que la municipalité, avant de délivrer le permis de construire, s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration (al. 1). Elle vérifie en outre si les autorisations cantonales et fédérales préalables nécessaires ont été délivrées (al. 2). Si ces conditions sont remplies, elle est tenue de mettre le projet de construction à l'enquête publique (art. 109 LATC ; AC.2005.0075 du 7 juillet 2005). Il n'appartient pas à l'autorité municipale d'élaborer des variantes destinées à s'imposer au constructeur ni de subordonner l'octroi d'une autorisation à des conditions accessoires non prévues par la loi (AC.2004.0224 du 9 mars 2005). La commune ne saurait donc inscrire dans son règlement une disposition qui l'autorise à soumettre toute demande de permis de construire à des conditions supplémentaires, telles qu'un accord préalable sur les divers équipements et aménagements envisagés. Soit ceux-ci respectent les dispositions légales et réglementaires et le permis doit être octroyé, soit tel n'est pas le cas et la municipalité refusera l'autorisation de construire. Partant, l'exigence d'élaboration d'un plan d'aménagement et d'équipement avant toute mise à l'enquête publique posée par l'art. 3.7 du nouveau règlement n'est pas fondée sur une base légale suffisante. d) L'art. 3.7 du nouveau règlement prévoit encore qu'à défaut d'entente entre le propriétaire et la municipalité, les conditions d'utilisation du terrain peuvent être fixées par un plan de quartier, un plan partiel d'affectation ou un plan directeur localisé. Le plan directeur localisé est régi par les art. 38a ss LATC. La commune peut établir un plan directeur localisé pour un ou plusieurs secteurs du territoire communal (art. 38a al. 1 LATC). Ce plan fixe de manière concrète les objectifs et principes d'aménagement portant notamment sur les espaces publics, les constructions et

les aménagements extérieurs et détermine les mesures qui concrétisent ces objectifs (art. 38b al. 2 et 3 LATC). Comme les autres plans directeurs, il n'a pas de force obligatoire pour les particuliers et ne peut donc déployer d'effet anticipé négatif fondé sur l'art. 77 LATC (AC.2006.0122 du 10 mai 2007). La municipalité ne saurait donc refuser de mettre un projet à l'enquête publique et de délivrer un permis de construire si ce projet est conforme à la loi et aux règlements communaux au motif qu'elle souhaite adopter un plan directeur localisé pour le secteur en cause. L'art. 3.7 du nouveau règlement n'est donc pas non plus conforme à la LATC sur ce point. e) Selon l'art. 44 al. 1 let. b LATC, le plan partiel d'affectation est limité au territoire d'une ou de plusieurs communes. Il règle l'affectation, la mesure de l'utilisation du sol et les conditions de construction dans les zones qu'il délimite (art. 43 al. 1 LATC). En tant que son adoption s'analyse comme une modification du plan général d'affectation, elle doit respecter l'art. 21 al. 2 LAT qui prescrit que, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires. Cet article garantit aux plans une certaine stabilité dans l'intérêt des propriétaires fonciers directement concernés et de la sécurité du droit. La modification d'un plan suppose ainsi que les circonstances aient changé depuis son adoption, que ce changement porte sur des éléments déterminants pour la planification et soit important au point qu'une adaptation de cette planification paraisse nécessaire (ATF 123 I 175 consid. 3a; voir aussi Droit fédéral et vaudois de la construction, 4 e éd., Bâle 2010, ad art. 21 LAT n° 2). Quant au plan de quartier, il s'agit d'un plan d'affectation communal ou intercommunal limité à une portion déterminée du territoire et fixant des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans ce périmètre (art. 64 LATC). Selon l'art. 66 al. 1 er LATC, le plan de quartier peut s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la commune et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir. Il abroge dans le périmètre les règles générales du plan d'affectation qui lui sont contraires. D'après l'art. 67 LATC, la municipalité peut prendre en tout temps l'initiative d'établir un plan de quartier (al. 1); elle est tenue d'établir un plan de quartier lorsque la demande en est faite par la moitié au moins des propriétaires du périmètre, dont les immeubles représentent la moitié au moins de l'estimation fiscale totale et pour autant que les conditions de l'art. 66 soient respectées (al. 2). Au même titre que tout plan d'affectation, l'adoption d'un plan de quartier est toutefois soumise aux conditions de l'art. 21 al. 2 LAT rappelées ci-dessus. L'art. 77 LATC fixe les conditions dans lesquelles l'autorité communale (ou cantonale) peut être amenée, dans le cadre d'un examen préjudiciel de la validité des dispositions d'affectation en vigueur, à en bloquer l'application pour mettre en chantier une modification de la planification existante (arrêt TA AC.1996.0128 du 9 octobre 1996, consid. 2a, in fine). Il s'agit d'une mesure provisionnelle qui doit empêcher que la réalisation d'un projet conforme à une réglementation devenue inadaptée ne compromette la révision de cette dernière (pour une analyse plus détaillée de l'art. 77 LATC, voir RDAF 1996 p. 476). Comme d'autres restrictions au droit de propriété, une telle mesure doit reposer sur l'intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité. Sa mise en œuvre doit par conséquent se concilier avec le principe de la stabilité des plans, qui est un aspect du principe plus général de la sécurité du droit et qui doit permettre au propriétaire foncier, comme aux autorités chargées de mettre en œuvre la planification, de compter sur la pérennité des plans d'affectation (ATF 128 I 190 consid. 4.2; 120 Ia 227 consid. 2b). Dès lors, pour répondre à l'intérêt public, l'application de l'art. 77 LATC suppose que les circonstances se soient sensiblement modifiées depuis l'adoption de la planification en vigueur pour qu'une

adaptation de celle-ci apparaisse nécessaire, conformément à l'art. 21 al. 2 LAT. Pour justifier l'application de l'art. 77 LATC, l'intention de réviser la réglementation en vigueur doit avoir fait l'objet d'un début de concrétisation et reposer sur des motifs objectifs; il faut que l'autorité compétente ait procédé au moins à quelques études préliminaires mettant en évidence des problèmes d'affectation et les solutions envisageables pour les résoudre (arrêt AC.2003.0256 du 7 septembre 2004 consid. 9 a; AC.1996.0128 du 9 octobre 1996 consid. 2 b). La LATC ne prévoit pas de disposition déléguant au législatif communal la possibilité de fixer des conditions distinctes de celles énumérées ci-dessus pour refuser un projet de construction et faire modifier les conditions d'utilisation d'un terrain par le biais d'un nouveau plan d'affectation. Partant, l'art. 3.7 du nouveau règlement, qui va plus loin que ce n'autorise la LATC en permettant de contraindre un propriétaire à se soumettre à une procédure de plan de quartier ou de plan partiel d'affectation au seul motif que ce propriétaire serait en désaccord avec la municipalité sur l'aménagement et l'équipement de sa parcelle, ne respecte pas l'exigence de la base légale. f) En définitive, l'art. 3.7 du nouveau règlement, qui n'est pas fondé sur une base légale suffisante, doit être annulé.

E. 13

Au vu des considérants qui précèdent, les recours doivent être admis et les décisions attaquées annulées et renvoyées à la commune pour qu'elle classe l'entier des parcelles litigieuses en zone moyenne densité et supprime l'art. 3.7 du nouveau règlement. La commune, qui succombe, devra supporter partie des frais du recours (art. 49 al.1 LPA-VD). Selon l'art. art. 52 al. 1 LPA-VD, aucun frais ne peut être mis à la charge de l'Etat. Obtenant gain de cause et ayant procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, les recourants ont droit à des dépens, qui leur seront versés pour moitié par la commune et pour moitié par le Département de l'économie (art. 55 LPA-VD).

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