

VD_OMNI AC.2017.0404 vom 24. April 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-04-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0404

FR: VD_OMNI AC.2017.0404 du 24 avril 2019

IT: VD_OMNI AC.2017.0404 del 24 aprile 2019

Regeste

A. _____, B. _____/Département du territoire et de l'environnement (DTE), Conseil Communal d'Ormont-Dessous | Recours de propriétaires contre la restitution de leur parcelle constructible à la zone agricole à l'occasion du redimensionnement de la zone à bâtir communale. Les recourants reprochent aux autorités d'avoir utilisé un bilan obsolète des réserves en zone à bâtir pour procéder au redimensionnement, ce qui serait de nature à remettre en question le choix de dézoner leur parcelle. Le bilan plus récent dont ils se prévalent fait état d'un surdimensionnement encore plus important et leur serait moins favorable, de sorte qu'il ne serait pas de nature à justifier le maintien de la parcelle en zone à bâtir (consid. 5). Au vu des caractéristiques de la parcelle (située à l'extrémité du village dans la continuité de la zone agricole et hors du territoire urbanisé, exploitée par un agriculteur, libre de toute construction), les autorités intimées pouvaient à bon droit considérer que son dézoning immédiat s'imposait (consid. 7b). L'argument selon lequel la parcelle ne se prêterait pas à l'exploitation agricole est infondé et, à le supposer valable, ne s'opposerait en tout état de cause par à sa restitution à la zone agricole (consid. 7c). Pas d'inégalité de traitement avec les propriétaires d'une parcelle voisine située dans le territoire urbanisé et demeurée constructible en l'état. De même pas d'inégalité de traitement du fait que le redimensionnement est opéré en deux étapes, soit tout d'abord les parcelles qui remplissent manifestement les critères de dézoning et peuvent être immédiatement exclues de la zone à bâtir et, ultérieurement, les autres parcelles dont la situation exige un examen plus approfondi (consid. 7d). Rejet du recours.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile et respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, applicables par renvoi de l'art. 99 LPA-VD.

E. 2

La recevabilité du recours des intéressés à l'encontre de la modification du PGA n'est pas litigieuse. En revanche, les autorités intimées allèguent que le recours interjeté à l'encontre de la zone réservée serait irrecevable. Les recourants n'auraient en effet pas d'intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification des décisions y relatives, dès lors que la parcelle n° 210 ne serait pas touchée par la zone réservée. Cette question souffre toutefois de demeurer indécise dans la mesure où le dézoning de la parcelle précitée doit être confirmé tel qu'il résulte de la modification du PGA, (cf . consid. 6 à 8 ci-dessous).

E. 3

D'un point de vue formel, les recourants se plaignent du caractère prétendument incomplet de l'instruction de la cause. Ils exposent avoir sollicité, au cours de l'inspection locale, des explications sur les raisons ayant conduit à la signature de la convention et à son impact sur les démarches de planification. L'absence de réponse qui leur aurait été opposé à ce sujet et l'absence de mention du titre de la convention dans le procès-verbal démontreraient l'incomplétude de l'instruction menée. Ce faisant, les recourants se prévalent en réalité d'une violation de leur droit d'être entendus, en ce sens qu'il n'aurait pas été donné suite aux offres de preuve formulées pourtant susceptibles, selon eux, de démontrer le caractère arbitraire de la modification du PGA. a) Le droit d'être entendu tel que garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend le droit pour chaque intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 137 II 266 consid. 3.2; ATF 137 IV 33 consid. 9.2 et ATF 136 I 265 consid. 3.2 et les références citées). Le droit de faire administrer les preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. L'autorité peut donc mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier sa décision (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; ATF 136 I 229 consid. 5.3 et ATF 134 I 140 consid. 5.3 et les références citées). b) En l'espèce, il s'avère que les faits sur lesquels les recourants exigent des éclaircissements ne sont pas pertinents pour trancher le présent litige. En effet, la convention portait uniquement sur le dézonage immédiat de 30% du surdimensionnement hors périmètre de centre. Or, à l'instar des parcelles n os 183, 184 et 2979, le dézonage de la parcelle n o 210 a été comptabilisé au titre du dézonage à l'intérieur du centre local, secteur précisément non concerné par la convention. Partant, on ne saurait en déduire un lien de cause à effet entre la conclusion de la convention et le dézonage litigieux. Cet argument est d'autant moins pertinent que l'objectif minimal était une réduction immédiate de 11,4 ha de la zone à bâtir. Cela étant, la commune a procédé à une réduction de 20 ha hors du centre local et d'un peu moins de 1 ha à l'intérieur du centre local, soit près du double des surfaces requises par la convention. En d'autres termes, le choix de dézoner ou non la parcelle n o 210 n'aurait eu aucun effet sur l'octroi des subventions prévues. De ce fait, on ne peut considérer que les circonstances entourant la conclusion et l'exécution de la convention auraient pu avoir un impact sur la décision de restituer la parcelle à la zone agricole. c) Par appréciation anticipée, il résulte de ce qui précède que les mesures d'instruction requises sont dénuées de pertinence. C'est ainsi sans violer le droit d'être entendus des recourants, que la cour de céans a implicitement refusé d'y donner suite. Mal fondé, le grief d'incomplétude de l'instruction doit être rejeté.

E. 4

Sur le fond, il reste à examiner si le dézonage de la parcelle litigieuse s'avère conforme au droit de l'aménagement du territoire, ce que contestent les recourants. Dans la mesure où le présent litige porte sur une planification communale et son approbation par l'autorité cantonale compétente, il convient de rappeler l'étendue et les limites du pouvoir d'examen du tribunal de céans avant d'examiner en détail les griefs des recourants. Le pouvoir de *cognitio* du tribunal de céans est en principe limité au contrôle de la légalité, y compris

l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 98 LPA-VD). En matière de planification, il s'étend cependant à l'examen de l'opportunité du projet litigieux (cf . art. 33 al. 3 let. b LAT; arrêts AC.2018.0067 du 27 novembre 2018 consid. 3; AC.2016.0238 du 15 octobre 2018 consid. 4a; AC.2017.0386 du 27 septembre 2018 consid. 3). Cela ne signifie pas pour autant que l'autorité cantonale investie du contrôle de l'opportunité agisse comme autorité supérieure de planification ou de surveillance (ATF 131 II 81 consid. 6.6; ég. arrêt précité AC.2018.0067 consid. 3). Elle vérifie que l'autorité qui a adopté le plan n'a pas abusé ou mésusé de son pouvoir d'appréciation. Elle s'impose une certaine retenue, s'agissant des circonstances locales ou des questions de pure appréciation (cf . art. 2 al. 3 LAT; ATF 131 II 81 consid. 6.6). En particulier, le choix des parcelles concernées par le redimensionnement de la zone à bâtir relève dans une large mesure du pouvoir d'appréciation des autorités locales de planification (ATF 144 II 41 consid. 5.2 et en dernier lieu arrêt TF 1C_73/2018 du 7 janvier 2019 consid. 3.1). Ainsi, une mesure de planification doit être maintenue lorsqu'elle se révèle appropriée à la situation de fait; l'autorité de recours n'est pas habilitée à lui substituer une autre solution, même tout aussi appropriée (ATF 127 II 238 consid. 3b/aa; TF 1C_528/2016 du 20 décembre 2017 consid. 6.1 et arrêts précités AC.2016.0238 consid. 4a et AC.2017.0386 consid. 3). 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 131 II 81 consid. 7.2.1 et ATF 127 II 238 consid. 3b/aa; arrêt précité TF 1C_528/2016 consid. 6.1; arrêt AC.2017.0272 du 20 juin 2018 consid. 2a et les références citées).

E. 5

Dans un grief qu'il convient de traiter en premier lieu, les intéressés indiquent que les informations sur lesquelles se seraient basées les autorités intimées pour évaluer le surdimensionnement de la zone à bâtir (hors centre et dans le centre local) seraient erronées. Le bilan au 31 décembre 2008 aurait été utilisé, lors même que ce sont les données au 31 décembre 2015 qui auraient dû être prises en compte. Selon eux, cette erreur serait " de nature à influencer les choix et peut-être en dicter d'autres ". Implicitement, ils font valoir que la prise en compte d'un bilan récent pourrait conduire les autorités intimées à renoncer au dézonage immédiat de leur parcelle. a) Dans ses versions antérieures à sa quatrième adaptation, le PDCn fixait une croissance démographique ne pouvant pas dépasser, pour la période 2008-2023, 1% par an (à savoir 15% pour la période), calculé sur la base de la population résidante permanente recensée au 31 décembre 2008, année de référence. En mai 2015, dans la perspective de la quatrième adaptation du PDCn, le Conseil d'Etat a décidé d'un premier assouplissement en étendant l'horizon de planification à 2030 (au lieu de 2023), tout en gardant un taux de croissance annuel de 1% (à savoir 22% pour la période) (cf . communiqué de presse de l'Etat de Vaud du 22 mai 2015). Les communes ont ainsi établi leur bilan des réserves des zones à bâtir d'une part en fonction d'un taux de croissance de 15% pour la période 2008-2023 et d'autre part en fonction d'un taux de croissance de 22% pour la période 2008-2030. Pour sa part, le PDCn4 adopté par le Grand Conseil en juin 2017 et approuvé par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018 a modifié l'année de référence en la repoussant de 2008 à 2015, étendu l'horizon de planification à 2036 et fixé le taux de croissance à 0,75% pour les villages et quartiers hors centre et à 1,5% pour les centres locaux (mesure A11 du PDCn). Le développement maximal d'une commune hors centre se calcule désormais en multipliant la croissance annuelle admise (0,75% ou 1,5%) par le nombre d'années qui séparent la date de référence de l'horizon de planification (21 ans). Il correspond ainsi à une croissance totale de 15,75% (0,75% x 21 ans) ou de 31,5% (1,5% x

21 ans). Les communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtir révisent leurs plans d'affectation et soumettent leur projet à l'approbation du canton au plus tard cinq ans après l'adoption du PDCn par le Grand Conseil (à savoir en juin 2022). b) En l'espèce, la " Vision communale " et le rapport 47 OAT relatif à la modification du PGA comprenaient un bilan des réserves à bâtir au 31 décembre 2013. Le 31 décembre 2008 servait de date de référence pour le calcul des besoins à l'horizon 2035. Il résultait de ce bilan une surcapacité d'accueil de 2'079 habitants à l'horizon 2035, soit 198 habitants en centre et 1'878 habitants hors du centre. Le bilan actualisé fourni par le SDT mentionne le 31 décembre 2015 comme date de référence et l'année 2036 comme horizon, conformément au PDCn4. Ce document fait apparaître une surcapacité totale de 2'646 habitants, soit de 286 en centre et de 2'360 hors du centre. En d'autres termes, il résulte de ce bilan que le surdimensionnement de la commune s'avère plus conséquent qu'initialement calculé, ce qui impliquera un redimensionnement d'autant plus rigoureux. Partant, la prise en compte du bilan actualisé au 31 décembre 2015 serait moins favorable aux recourants que le bilan utilisé dans la " Vision communale ". Dans ces circonstances, il n'aurait pu, contrairement à ce qu'ils soutiennent, conduire à traiter la parcelle n o 210 plus favorablement. Les recourants ne peuvent ainsi rien tirer du fait que des statistiques plus favorables ont été utilisées au moment du dézonage de leur parcelle, que celles qui seront utilisées par la suite. Mal fondé, le grief doit être écarté.

E. 6

S'agissant du dézonage proprement dit de leur parcelle, les recourants ne contestent pas les critères énoncés dans la " Vision communale " et dans le rapport 47 OAT relatif à la modification du PGA qui ont été utilisés pour cibler les parcelles à dézoner. Ils considèrent en revanche que leur application au cas d'espèce aurait dû conduire les autorités intimées à intégrer la parcelle n o 210 dans le territoire urbanisé et à la maintenir en zone à bâtir. Son exclusion procéderait ainsi d'une appréciation arbitraire puisque la parcelle serait entourée de constructions distantes de moins de 50 m, équipée et accueillerait une route aménagée desservant les habitations voisines au bénéfice de servitudes de passage. A proximité immédiate de nombreux services et équipements (école, gare, commerces, etc .), la parcelle n o 210 serait en outre située dans le secteur du Sépey, considéré comme un centre local au sens de la mesure B12 du PDCn. Par ailleurs, le maintien en zone à bâtir de la parcelle adjacente non construite n o 209, dont la situation serait similaire, démontrerait l'arbitraire de l'appréciation portée, mais également l'inégalité de traitement dont ils seraient victimes. Du point de vue des autorités intimées, le territoire urbanisé permettant de faire le tri entre les parcelles susceptibles de demeurer en zone à bâtir et celles qui doivent en être exclues aurait été correctement délimité sur la base des critères énoncés. Le territoire urbanisé aurait en particulier été calqué sur le milieu densément bâti (distance entre les bâtiments de moins de 50 m). Non construite, la parcelle n o 210 se trouverait de plus dans la continuité de la parcelle n o 211 colloquée en zone agricole. a) D'emblée, on rappellera que l'art. 8 al. 1 Cst., qui consacre le principe d'égalité de traitement, est violé lorsqu'une décision établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler, ou qu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente (ATF 144 I 113 consid. 5.1.1; ATF 143 I 361 consid. 5.1 et ATF 142 I 195 consid. 6.1). Le droit à l'égalité de traitement n'a cependant qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation. Il est en effet 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 142 I 162 consid. 3.7.2; ATF 121 I 245 consid. 6e/bb et arrêt TF 1C_180/2017 du 12 mars 2018 consid. 5). b) L'art. 75 al. 1 Cst. 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. L'art. 1 er al. 1 LAT précise que la Confédération, les cantons et les communes veillent à une utilisation mesurée du sol et à réaliser une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays. L'art. 1 al. 2 LAT définit les buts de l'aménagement du territoire. Cette disposition, dans sa nouvelle teneur entrée en vigueur le 1 er mai 2014, précise que les autorités chargées de l'aménagement du territoire soutiennent les efforts entrepris aux fins d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti en maintenant une qualité de l'habitat appropriée (let. a bis) et de créer un milieu bâti compact (let. b). L'art. 3 al. 2 LAT dispose les principes d'aménagement qui imposent notamment de préserver le paysage, de réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables, en particulier, les surfaces d'assolement (let. a) et de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage (let. b). S'agissant des territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques, l'art. 3 al. 3 LAT impose qu'ils soient aménagés selon les besoins de la population et leur étendue limitée. c) En vertu de l'art. 15 LAT, les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes (al. 1); les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites (al. 2). Selon le Tribunal fédéral, la réduction des zones à bâtir surdimensionnées relève d'un intérêt public important susceptible d'avoir, sur le principe, le pas sur l'intérêt public à la stabilité des plans ainsi que sur les intérêts privés des propriétaires concernés (ATF 144 II 41 consid. 5.2). En cas de déclassement d'une parcelle constructible pour des motifs de surdimensionnement de la zone à bâtir, la possibilité d'une exploitation effective à des fins agricoles n'est pas déterminante. Un intérêt général au classement en zone agricole est en effet établi si, d'une part, le classement en zone à bâtir est exclu en vertu de l' art. 15 LAT , et si d'autre part un classement dans la zone à protéger au sens de l' art. 17 LAT , voire dans une autre zone inconstructible selon l' art. 18 LAT , ne s'impose pas (arrêt TF 1C_378/2016 du 4 janvier 2017 consid. 3.6). Le fait que la parcelle soit déjà équipée n'est pas un élément pertinent (arrêt TF 1C_378/2016 précité consid. 3.5 et 1C_54/2015 du 2 novembre 2015 consid. 4.2). La décision de déclassement doit en tout état de cause reposer sur des critères objectifs (arrêt TF 1C_378/2016 précité consid. 3.7). L'art. 8 a LAT dispose que dans le domaine de l'urbanisation, le plan directeur doit définir notamment la dimension totale des surfaces affectées à l'urbanisation (let. a), la manière de concentrer le développement d'une urbanisation de qualité à l'intérieur du milieu bâti (let. c) et la manière d'assurer la conformité des zones à bâtir aux conditions de l'art. 15 LAT (let. d). Conformément à l'art. 9 LAT, le plan directeur a force obligatoire pour les autorités (ATF 143 II 476 consid. 3.7). A cet égard, on relèvera encore que l'entrée en vigueur de la 4 ème adaptation du PDCn le 1 er octobre 2017, approuvée ultérieurement le 31 janvier 2018 par le Conseil fédéral, pose des principes directement applicables à la délimitation des zones à bâtir, notamment à la réduction de zones à bâtir surdimensionnées, qui doivent être appliqués aux procédures pendantes devant le Tribunal cantonal dès son entrée en vigueur. Il en va de même des nouvelles dispositions de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire concernant la délimitation des zones à bâtir (ATF 141 II 393

consid. 2.4 et 3; arrêts AC.2017.0104 du 15 janvier 2019 consid. 3b et AC.2016.0354 20 décembre 2018 consid. 1c). d) Le PDCn consacre une mesure particulière (B12) aux centres locaux qu'elle identifie. Elle esquisse les principes d'aménagement qui leur sont applicables pour y maintenir une diversité des services et renforcer leur attractivité et leur vitalité. Le périmètre du centre doit correspondre au territoire urbanisé y compris les espaces non construits à l'intérieur de celui-ci lorsqu'ils participent à sa qualité. La fiche d'application du SDT de septembre 2018, intitulée " Périmètre compact et de centre " indique que le développement de l'urbanisation à 15 ans doit prioritairement se faire à l'intérieur du périmètre compact de centre. Elle précise la manière de déterminer les périmètres en question et rappelle que les règles du dimensionnement de la zone à bâtir résultant de la mesure A11 sont également applicables dans les centres (ch. 1 de la fiche). Les périmètres de centre comprennent le territoire affecté en zone à bâtir, y compris les espaces non construits à l'intérieur de celui-ci qui contribuent à sa qualité, permettant de répondre aux besoins de développement du centre à 15 ans au maximum (ch. 2 de la fiche). S'ils sont surdimensionnés au sens de la mesure A11 – qui prévoit dans le PDCn4 un taux de croissance de 1,5% pour les centres locaux (cf . consid. 5 ci-dessus) –, les périmètres doivent être redimensionnés. Enfin, si le secteur dézonné se trouve en bordure du périmètre de centre, il doit alors en être exclu. En revanche, s'il se trouve à l'intérieur du périmètre de centre, le secteur concerné n'a en principe pas à être modifié malgré le dézoning (ch. 3 de la fiche). Dans sa teneur actuelle, la mesure qui concerne les " Zones d'habitation et mixtes " (A11) du PDCn4 expose notamment ce qui suit: " Les communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtir révisent leurs plans d'affectation et soumettent leur projet à l'approbation du Canton au plus tard cinq ans après l'adoption du Plan directeur cantonal par le Grand Conseil. Jusqu'à cette date, les communes peuvent utiliser le 31 décembre 2036 comme horizon de planification. Cette révision prend en compte au moins les aspects suivants: · la qualité de la desserte en transports publics; · l'accès en mobilité douce aux services et équipements; · la qualité des sols et les ressources, dont les surfaces d'assolement; · l'environnement, notamment la nature, le paysage, et la maîtrise d'éventuels risques et nuisances; · la capacité des équipements et des infrastructures; · la possibilité d'équiper à un coût proportionné; · la disponibilité des terrains. Pour répondre aux besoins à 15 ans, les communes, dans l'ordre: 1. réaffectent les terrains excédant les besoins ou peu adéquats au développement; 2. densifient le territoire urbanisé ; 3. mettent en valeur les réserves et les friches notamment par la densification. [...] " e) Selon la " Vision communale " et le rapport 47 OAT relatif à la modification du PGA, la délimitation du territoire urbanisé était le préalable nécessaire à la réduction de la zone à bâtir surdimensionnée. S'agissant de la notion de territoire urbanisé la " Vision communale " exposait en particulier: " [...] La révision de la LAT (2015) introduit le principe d'orienter l'urbanisation vers l'intérieur et de créer un milieu bâti compact. Ce principe repose sur la notion de territoire urbanisé, correspondant au périmètre largement bâti qui s'est développé à partir d'un noyau d'urbanisation. La définition du territoire urbanisé n'est pas explicite dans la législation. Sur la base des différentes bases légales, directives et de la jurisprudence, les critères suivants ont été retenus pour délimiter le territoire urbanisé: - Ensembles de plus de 10 bâtiments majoritairement non agricoles (le territoire urbanisé est par définition plus grand qu'un hameau de 5 à

E. 10

bâtiments); - Bâtiments distants de moins de 50 m les uns des autres (correspondant à la notion de périmètre de localité défini par l'art. 135, al. 2 LATC) ; - Les espaces urbains

aménagés (parcs, terrains de sport, routes, places, gare) sont intégrés au territoire urbanisé ;

- Les petites brèches ni bâties ni aménagées (moins de 0.6 à 1.0 ha) enclavées dans le territoire urbanisé (réserves de terrains à bâtir, prés, forêts, espaces naturels) font partie du territoire urbanisé. Elles sont trop petites pour permettre une exploitation agricole rationnelle (en application de l'art. 16 LAT, notamment l'al. 2) et peuvent être considérées comme des petites brèches faisant partie du tissu urbain (en référence aux Commentaires 15 LAT de Flückiger/Grodecki, 18 LAT de Brandt/Moor faisant référence en particulier aux ATF 116 I b 377 c. 2a, ATF ZBI 2003 650c. 3.4.1, ATF 132 II 218 c. 233 ss);
- Les grandes brèches (plus de 0.6 à 1.0 ha) sont exclues du territoire urbanisé. Elles permettent une exploitation agricole relativement rationnelle (en application de l'art. 16 LAT, notamment l'al. 2) et ne peuvent pas être considérées comme des brèches faisant partie du tissu urbain (ATF ZBI 2003 650c. 3.4.1) ;
- Le territoire urbanisé est délimité autant que possible par des limites parcellaires, des voies publiques ou privées, des éléments construits importants ou des obstacles naturels tels que forêts et cours d'eau (de façon à assurer une répartition judicieuse du milieu bâti et non bâti et par référence à la délimitation des périmètres de plans de quartier selon l'art. 65 LATC - Pour les parcelles avec permis de construire, le territoire urbanisé devra être affiné en tenant compte des constructions qui seront effectivement réalisées d'ici à la révision du PGA (étape 2). " Cette notion de territoire urbanisé correspond à celle retenue par le SDT dans sa fiche de septembre 2018 intitulée " Comment délimiter le territoire urbanisé ", qui indique que le territoire largement bâti " réunit en principe au moins un groupe de bâtiments de dix habitations permanentes , comprend essentiellement des constructions destinées à l'habitation, aux activités économiques, aux services et aux équipements, à l'exclusion de celles destinées à l'agriculture [et implique en principe une] distance entre les constructions [...] inférieure à 50 mètres " (ch. 2.1 de la fiche). Toujours selon cette fiche, le pourtour du territoire urbanisé doit être délimité sur la base d'une photographie aérienne et notamment en se rapprochant au plus près des constructions et des abords aménagés en se calant sur des éléments physiques du site (route, configuration du site, pente, lisières forestières, murs, éléments construits, etc .), sur les limites foncières (en évitant les incohérences) et en tenant compte de l'usage actuel du sol (les champs doivent par exemple être exclus, contrairement aux jardins) (ch. 2.3 de la fiche). Une fois le territoire urbanisé délimité, la modification du PGA visait, selon la " Vision communale " et le rapport 47 OAT relatif aux modifications du PGA, à identifier les parcelles pour lesquelles un dézonage complet s'imposait immédiatement et sans hésitation. Ainsi, les documents précités prévoyaient que les parcelles non bâties ou comprenant des constructions isolées situées à la périphérie du tissu urbain seraient immédiatement dézonées. En revanche, les parcelles, bâties ou non, ne répondant pas aux critères d'un dézonage immédiat seraient traitées ultérieurement, soit dans le cadre de la révision du PGA.

7. a) En l'espèce et contrairement à ce que semblent suggérer les recourants, les centres locaux au sens de la mesure B12 ne sont pas soustraits aux exigences de la mesure A11 relative aux zones d'habitations et mixtes. Or, si Le Sépey bénéficie certes d'une croissance annuelle maximale supérieure (1,5%) à celle admise hors des centres (0,75%), il n'en demeure pas moins qu'il est largement surdimensionné (cf . consid. 5 ci-dessus). Partant, la zone à bâtir doit également y être réduite en vertu de l'art. 15 al. 2 LAT, à l'instar des secteurs surdimensionnés situés hors du centre. b) S'agissant spécifiquement de l'exclusion de la parcelle n o 210 du territoire urbanisé, l'examen sur plan et l'inspection locale ont révélé que cette propriété demeure libre de toute construction. A plus de 90% en nature de champ, pré, pâturage, elle est actuellement " exploitée par un

agriculteur, qui y fait pâturer du bétail " et se trouve à l'extrémité est du village, dans la continuité directe de la zone agricole au nord (parcelles n os 299, 300 et 4248) et à l'est (parcelles n o 211). S'il convient certes de constater, avec les recourants, que six constructions se trouvent à moins de 50 m de la parcelle. Ce constat ne saurait cependant occulter le fait que la parcelle n o 210 ne supporte quant à elle aucune construction et que la distance de 50 m se mesure en principe entre constructions. En outre, seules trois constructions situées à l'ouest et au sud sont colloquées en zone à bâtir (parcelles n os 206, 217 et 4001) et se trouvent effectivement à une distance de moins de 50 m de la parcelle. Les autres constructions sises à proximité, soit à l'est et au nord, sont d'ores et déjà situées hors zone à bâtir et hors du territoire urbanisé. Il en résulte que la parcelle n o 210 se trouve à l'extrémité du secteur bâti du Sépey mais n'en fait pas partie. Du fait de sa localisation, la propriété des recourants ne répond en outre pas à la définition, selon la " Vision communale " des " petites brèches ni bâties ni aménagées [...] enclavées dans le territoire urbanisé [mais faisant malgré tout] partie du territoire urbanisé ". Située à la périphérie du tissu bâti, c'est ainsi à bon droit qu'elle pouvait en être exclue, peu importe qu'elle soit traversée par une route privée desservant des constructions voisines. Au surplus, le pourtour du territoire urbanisé coïncide au niveau de la parcelle n o 210 avec les limites foncières et tient compte de l'usage actuel des sols. En définitive et au vu des caractéristiques de la parcelle n o 210 (non bâtie; située hors du territoire urbanisé, dans la continuité de la zone agricole et exploitée par un agriculteur), l'appréciation des autorités intimées selon laquelle son dézonage complet s'impose immédiatement et sans hésitation ne prête pas le flanc à la critique. c) On relèvera encore que l'argument des recourants selon lequel la parcelle ne se prêterait pas à l'agriculture est infondé puisque le terrain est actuellement exploité par un agriculteur qui y fait pâturer son bétail. En tout état de cause, le Tribunal fédéral a déjà jugé que la possibilité d'une exploitation agricole effective d'une parcelle à dézoner n'était pas déterminante, tout comme le fait qu'elle soit ou non équipée (cf . consid. 6c ci-dessus). Ces éléments ne sont ainsi pas de nature à remettre en question le bien-fondé du dézonage immédiat de la parcelle n o 210. d) Pour ce qui est de l'inégalité de traitement dont se prévalent les recourants en comparant le sort des parcelles n o 209 et 210, on relèvera tout d'abord que la première fait partie du territoire urbanisé alors que la seconde en a été exclue à bon droit (cf . consid. 7b ci-dessus). Par ailleurs, la parcelle n o 209 est nettement plus petite que celle des recourants, soit environ 1'460 m², et entourée sur trois côtés par des constructions rapprochées, sises sur des parcelles incluses dans le territoire urbanisé. Dans ces circonstances, ces parcelles ne se trouvent pas dans une situation semblable qui commanderait de les traiter de manière identique. Le même raisonnement vaut d'ailleurs pour la critique des recourants qui invoquent une inégalité de traitement entre propriétaires du fait de la réduction de la zone à bâtir en deux étapes successives. Or, la justification des autorités intimées au soutien d'un redimensionnement en deux étapes révèle que seules les parcelles qui doivent, en application de critères annoncés et objectifs, manifestement être dézonées le sont immédiatement. Les autres, dont le sort exige un examen plus approfondi, le seront ultérieurement. En d'autres termes, les situations des différents propriétaires – en réalité de leurs parcelles – ne sont pas identiques de sorte qu'un traitement différent s'avère admissible. 8. Il résulte des considérants qui précèdent que les planifications litigieuses sont soutenables et doivent être confirmées. 9. Mal fondé, les recours doivent être rejetés dans la mesure de leur recevabilité et les décisions entreprises confirmées. Succombant, les recourants supporteront les frais de justice. Les autorités intimées n'ayant pas procédé par l'entremise d'un mandataire professionnel, elles n'ont pas droit à des dépens (art. 49 al. 1,

55, 91 et 99 LPA-VD).

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