

VD_OMNI AC.2018.0143 vom 16. Januar 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-01-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0143

FR: VD_OMNI AC.2018.0143 du 16 janvier 2019

IT: VD_OMNI AC.2018.0143 del 16 gennaio 2019

Regeste

A. _____/MUNICIPALITE D'OLLON, B. _____ | Confirmation de la décision de la Municipalité d'Ollon d'octroyer le permis de construire un chalet de trois appartements (2 studios et un appartement de 4 pièces) dans la localité de Villars-sur-Ollon, que la constructrice entend affecter à la résidence principale. La Commune d'Ollon dépassant le seuil de 20%, la LRS et son ordonnance s'appliquent. Compte tenu de l'évolution de la population sur le territoire communal d'Ollon, et plus particulièrement dans les localités de Villars-sur-Ollon et Chesières, localités qui sont facilement accessible depuis la plaine, on doit admettre qu'il existe une demande de logements affectés à la résidence principale. La demande ne paraît ainsi pas manifestement abusive (consid. 2). Le surdimensionnement de la zone à bâtir communale et la situation de la parcelle de la constructrice dans le milieu bâti ne justifient pas un contrôle incident du plan des zones en vigueur et ne remettent pas en cause le caractère constructible du terrain. (consid. 4)

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le recours a été formé dans le délai légal et le respect des formes prescrites (art. 79 al. 1, 95, 96 et 99 LPA-VD), par une association ayant la qualité pour recourir contre des décisions relatives à la législation en matière de résidences secondaires (ATF 139 II 271). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

La recourante conteste l'autorisation délivrée pour la construction d'un chalet comprenant trois logements, sur le territoire de la Commune d'Ollon où la proportion de résidences secondaires est supérieure à 20 %. a) L'art. 75b al. 1 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) prévoit que les résidences secondaires constituent au maximum 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. Selon l'art. 7 al. 1 let. a de la loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS; RS 702), dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, de nouveaux logements ne peuvent être autorisés qu'à la condition d'être utilisés comme résidence principale ou comme logement assimilé à une résidence principale au sens de l'art. 2 al. 3 LRS. D'après l'art. 3 al. 1 de l'ordonnance du 4 décembre 2015 sur les résidences secondaires (ORSec; RS 702.1), la servitude à mentionner au registre foncier en vertu de la LRS pour les logements soumis à une restriction d'utilisation doit avoir la teneur suivante: "résidence principale ou logement assimilé à une résidence principale au sens de l'art. 7, al. 1, let. a, LRS" (let. a). Par ailleurs, en application de l'art. 14 LRS, le propriétaire peut demander qu'une restriction d'utilisation au sens de l'art. 7 al. 1 LRS soit suspendue

pendant une durée déterminée lorsqu'il apporte la preuve que le logement a été proposé sur le marché et qu'il a vainement recherché des personnes disposées à l'utiliser légalement à un prix raisonnable (al. 1 let. b). La suspension est prolongée lorsque le propriétaire apporte la preuve que les exigences sont toujours remplies (al. 2). b) Selon la jurisprudence, l'art. 75 Cst. ne vise pas seulement les constructions qui, selon les déclarations des intéressés, seront utilisées comme résidences secondaires, mais également celles qui pourraient être utilisées comme telles (ATF 144 II 49 consid. 2.1; 142 II 106 consid. 2.1; arrêt TF 1C_103/2017 du 16 janvier 2018 consid. 2.1). Face à l'interdiction générale de dépasser le seuil de 20 % de résidences secondaires dans une commune, on ne peut exclure que certains constructeurs soient tentés de contourner la réglementation en déclarant faussement qu'ils entendent utiliser leur construction en tant que résidence principale ou l'affecter en résidence touristique mise à disposition du public. Un abus de droit manifeste ne saurait toutefois être admis que s'il apparaît d'emblée que le projet ne pourra pas être utilisé comme annoncé, notamment en raison de l'insuffisance de la demande de résidences principales dans la commune en question pour le type d'objets concernés, et/ou en présence d'autres indices concrets (ATF 144 II 49 consid. 2.2; 142 II 106 consid. 2.2; arrêt 1C_103/2017 précité consid. 2.2). En droit public, le principe de la bonne foi est explicitement consacré par l'art. 5 al. 3 Cst., en vertu duquel les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Il y a fraude à la loi - forme particulière d'abus de droit - lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit (ATF 144 II 49 consid. 2.2; 142 II 206 consid. 2.3 et les arrêts cités; arrêt 1C_103/2017 précité consid. 2.2). La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner (ATF 144 II 49 consid. 2.2 et les arrêts cités; 142 II 206 consid. 2.3; arrêt 1C_103/2017 précité consid. 2.2). Pour être sanctionné, un abus de droit doit apparaître manifeste. L'autorité qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi, ou du moins démontrer l'existence de soupçons sérieux dans ce sens. Cette appréciation doit se faire au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (ATF 144 II 49 consid. 2.2; 142 II 206 consid. 2.5 et l'arrêt cité; arrêt 1C_103/2017 précité consid. 2.2). c) Dans le contexte de l'art. 75b Cst. et de ses dispositions d'application, il n'y a pas lieu d'assouplir la répartition du fardeau de la preuve dans ce domaine en exigeant systématiquement du constructeur qu'il prouve d'emblée le respect de l'affectation prévue. Toutefois, il appartient à l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire de s'assurer que les conditions posées pourront être respectées (ATF 144 II 49 consid. 2.2; 142 II 206 consid. 4.3; arrêt 1C_546/2015 du 23 juin 2016 consid. 2.5; arrêt 1C_103/2017 précité consid. 2.2). Il s'agit de vérifier si, en prétendant vouloir construire une résidence principale (but en soi admissible au regard de la norme constitutionnelle) selon la définition des art. 2 al. 2 et 3 LRS, l'intéressé n'a pas pour objectif de contourner l'interdiction découlant de l'art. 75b Cst. et de l'art. 6 LRS en réalisant, à terme, une résidence secondaire. Il en va de même s'il envisage d'emblée, toujours en prétendant vouloir construire une résidence principale, de faire usage de l'art. 14 LRS qui permet de suspendre cette affectation lorsqu'il n'existe pas de demande pour un tel logement à un prix raisonnable (ATF 144 II 49 consid. 2.2; 142 II 206 consid. 2.4; arrêt 1C_103/2017 précité consid. 2.2). Dans ce cadre, il faut examiner s'il existe des indices concrets mettant d'emblée en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser l'immeuble comme résidence principale. Ces indices peuvent, selon les circonstances, concerner la situation de l'immeuble (zone de construction, accessibilité toute l'année,

éloignement des lieux de travail), sa conception même (dans l'optique d'une occupation à l'année), éventuellement son prix, les circonstances tenant à la personne qui entend y habiter, lorsque celle-ci est connue (résidence actuelle, lieu de travail, déclarations d'intention de l'intéressé lui-même). Lorsque le ou les futurs occupants ne sont pas connus (logements destinés à la vente ou à la location), le critère principal est celui de la demande de résidences principales dans le même secteur (ATF 144 II 49 consid. 2.2; 142 II 206 consid. 3.2; arrêt 1C_103/2017 précité consid. 2.2; cf. également la jurisprudence citée dans l'arrêt AC.2017.0286 du 26 avril 2018, consid. 3f). d) La procédure d'autorisation de construire et la police des constructions ont pour but la mise en œuvre du droit des constructions et la sauvegarde de l'ordre et de la sécurité publics en matière de construction. En droit vaudois, la municipalité est ainsi chargée de faire observer les prescriptions légales et réglementaires, ainsi que les plans en matière d'aménagement du territoire et de constructions (art. 17 al. 1 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11]). Avant d'accorder le permis de construire, elle vérifie la conformité de tout projet avec les règles légales et les plans et les règlements d'affectation (art. 17 al. 3 LATC). Selon l'art. 104 al. 1 LATC, avant de délivrer le permis de construire, elle s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration (voire par exemple arrêt 1C_546/2015 du 23 juin 2016 consid. 2.5).

E. 3

En l'espèce, il n'est pas contesté que la proportion de résidences secondaires dans la Commune d'Ollon dépasse le seuil de 20% (cf. inventaire des logements selon les art. 1 et 2 ORSec publié sous forme de carte sur le portail map.geo.admin.ch) si bien qu'il convient de déterminer si les trois logements prévus seront utilisés comme résidence principale. a) Native de Villars-sur-Ollon, la constructrice est établie dans la commune d'Ollon et réside au chemin des Râpes 25, soit à proximité immédiate de la parcelle n°2464. Elle est propriétaire de la parcelle voisine n°2465 depuis de nombreuses années et paraît manifestement bien intégrée et avoir de solides attaches dans la station. A. _____ a constamment indiqué vouloir vendre ou louer les logements projetés comme résidence principale. b) Il n'est pas contesté que l'habitation en cause, à la conception et aux proportions ordinaires, se prête objectivement à une utilisation en tant que résidence principale. Le projet est situé dans la zone du village de Villars-sur-Ollon, zone déjà construite et destinée à l'habitation. La parcelle est relativement proche du centre de la localité de Villars-sur-Ollon, station à vocation touristique, mais qui est habitée toute l'année. Le bien fonds se situe en territoire urbanisé et à proximité aussi des commerces et des infrastructures sportives du village. A une altitude d'environ 1200 mètres et à proximité du chemin des Râpes, l'accessibilité de la parcelle est garantie toute l'année. La localité de Villars-sur-Ollon est relativement proche de la plaine (environ 20 minutes en voiture) et est régulièrement reliée par bus à la gare d'Aigle, soit la gare principale de la région depuis laquelle on peut rejoindre Lausanne en train en environ 30 minutes. Il est ainsi concevable que les logements projetés (soit plus particulièrement le logement de quatre pièces) puisse être loués à des résidents permanents actifs dans la commune, mais aussi en plaine, voire dans la région lausannoise. Le projet prévoit en outre un garage couvert qui représente en outre un avantage indéniable pour une utilisation à l'année dans une région de montagnes. On relèvera que la commune a, pour atteindre l'objectif de redimensionnement du plan directeur cantonal et de la de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), prévu une zone réservée sur les terrains légalisés non bâtis hors du territoire

urbanisé. Le bien fonds de la constructrice n'est pas visé par cette mesure. c) La constructrice a expliqué les raisons qui l'ont conduite à prévoir deux logements sous forme de studios et a indiqué en particulier qu'elle avait envisagé un tel aménagement avec des loyers raisonnables suite à des discussions avec les dirigeants de différents collèges du plateau qui sont toujours à la recherche de logement pour leurs enseignants. La recourante a produit deux attestations d'écoles privées installées à ***** qui confirment que ces établissements sont régulièrement à la recherche de locations d'appartement à prix abordable et pour des durées indéterminées de la part des leurs employés. Elles précisent que les jeunes collaborateurs sont principalement à la recherche de studio et que la demande existe aussi pour des logements de familles comprenant 3 ou 4 pièces. Une des écoles en question évoque également la réservation des logements projetés pour ses enseignants vivant à Villars-sur-Ollon à l'année et à la recherche d'une habitation principale pour une location. La municipalité confirme par ailleurs qu'il existe une demande pour des logements de quatre pièces en résidence principale, ainsi que pour des studios. De manière générale, le tribunal n'a ainsi pas de raison de mettre en doute les indications de la constructrice sur ce point étant précisé que le type de biens concernés peut effectivement souvent être destiné à l'hébergement de jeunes travailleurs ou de saisonniers ayant des revenus modestes. d) En l'occurrence, et nonobstant l'intérêt manifesté par les écoles privées précitées, la constructrice n'a pas été en mesure d'établir qu'elle aurait d'ores et déjà des offres d'achat sérieuses et concrètes pour l'acquisition de ces trois logements. Il faut dès lors examiner la situation du marché immobilier tel qu'il se présente dans la commune, en tenant compte de l'ensemble des circonstances, et en particulier s'il existe une demande, dans la commune, pour des logements comprenant quatre pièces en résidence principale et des studios. D'après les dernières statistiques produites par la municipalité, la Commune d'Ollon comptait, en décembre 2017, 569 habitants supplémentaires par rapport au 1^{er} janvier 2013. Cette évolution démographique s'observe également dans les localités de Chesières et de Villars-sur-Ollon, qui dénombrent 167 résidents supplémentaires en cinq ans, dont 137 à Villars-sur-Ollon, où se situe la parcelle de la constructrice. La situation de Villars-sur-Ollon se distingue ainsi de celle d'autres stations, comme Verbier dont la population résidente à titre principal a par exemple passé de 3197 à 3153 habitants entre janvier 2013 et début 2016, ce qui établit une demande déclinante. (ATF 144 II 49 consid. 2.4). Le nombre de logements en résidence principale réalisés à Villars-sur-Ollon dès le 1^{er} janvier 2013 est de un, et les logements autorisés dont les travaux n'ont pas encore débutés ou sont en cours est de 80 pour Villars-sur-Ollon, et 148 avec Chesières. Cela signifie que le nombre de permis délivrés n'atteint pas l'augmentation du nombre d'habitants sur la période de cinq ans. Compte tenu de ce qui précède, on peut raisonnablement admettre qu'il existe, sur le territoire de la Commune d'Ollon et plus spécifiquement dans la localité de Villars-sur-Ollon, une demande de logements affectés à la résidence principale. Selon le rapport établi par la Commune d'Ollon, aucun des logements affectés en résidence principale n'était d'ailleurs inoccupé. Dans ses écritures, la recourante évoque les données du site " www.comparis.ch " et mentionne que 217 appartements et 66 chalets sont à vendre à Villars-sur-Ollon. Consulté le 21 décembre 2018, le même site mentionne 225 appartements et 77 chalets à vendre. Une recherche par type d'appartement indique que 4 studios d'une pièce et 3 d'une pièce et demi sont proposés à la vente à Villars-sur-Ollon à des prix variant entre 65'000 et 230'000 fr., ainsi que 38 quatre pièces, dont un peu moins de la moitié sont proposés à des prix supérieurs à 1'100'000 francs, soit un standing supérieur à celui recherché par la constructrice et la clientèle qu'elle vise. On relèvera que ces chiffres

ne sont pas forcément pertinents, puisqu'ils ne concernent manifestement pas que des résidences principales et qu'ils englobent aussi des logements anciens ou vétustes comme en atteste parfois les prix ou les photographies. Il faut aussi retenir que les annonces en question peuvent parfaitement concerner des objets occupés, étant rappelé que la commune soutient qu'il n'y a pas de logement en résidence principale inoccupé sur son territoire. On ne saurait ainsi déduire de ces annonces l'absence de demande pour des studios ou pour des quatre pièces en résidence principale. Certes, il n'est pas exclu que les constructions d'ores et déjà réalisées depuis le 1^{er} janvier 2013 ou qui sont en cours de réalisation permettront de répondre, pour partie, à l'accroissement de la population et à la demande de logements. Toutefois, il est vrai aussi que la présence d'écoles privées internationales et la vocation touristique de la station amènent la présence de nombreux employés, jeune travailleurs ou saisonniers, ayant des revenus modestes à la recherche de locations d'appartement à des prix raisonnables et modernes pour des durées indéterminées. Les logements projetés peuvent ainsi répondre à un besoin avéré de logements modernes et abordables, surtout s'ils sont proposés à la location. Ainsi, si les besoins en résidences principales peuvent certainement en partie être satisfaites à Villars-sur-Ollon au sein du parc de logements existants ou déjà autorisés, cela ne permet pas encore de mettre en doute la volonté de la constructrice, qui a démontré l'intérêt sérieux de deux établissements privés, et de considérer que sa demande devrait être tenue pour manifestement abusive. Il sera enfin relevé que la constructrice aura tout intérêt à effectivement faire de ses logements des résidences principales. Des mesures administratives sont prévues par les art. 17 et ss LRS en cas d'utilisation non conforme à la loi, qui peuvent aller jusqu'à la mise sous scellés du logement ou sa mise en location par l'autorité compétente. Celle-ci est également rendue attentive au fait que l'inobservation de la restriction mentionnée au registre foncier ou la communication d'indications inexactes ou incomplètes sur les faits pertinents pour l'autorisation sont également punissables pénalement par une peine privative de liberté d'une durée maximale de trois ans (cf. art. 21 et ss LRS). c) Il résulte de ce qui précède que l'existence d'un abus de droit manifeste doit être écartée. La décision attaquée ne viole pas l'art. 75b Cst. ni les LRS et ORSec. Les griefs de la recourante à ce propos ne sont pas fondés.

E. 4

Dans un deuxième grief, la recourante soutient qu'un contrôle incident de la planification d'affectation de la commune d'Ollon s'imposerait (art. 15 et 21 al. 2 LAT) en raison des modifications de la LAT liées à la problématique des zones à bâtir susmentionnées, entrées en vigueur le 1^{er} mai 2014. Elle estime que la parcelle n°2464 aurait dû être colloquée en zone réservée. Elle souligne que la parcelle se trouve à l'orée d'une zone de verdure dans un territoire affectée à la zone d'habitation de faible densité dans le prolongement de toute la partie non construite de la parcelle n°2453. a) En préambule, on peut se questionner si Helvetia Nostra a la qualité pour invoquer un motif tiré de la réduction de la zone à bâtir d'une commune dans le cadre d'une procédure de recours contre la délivrance d'une autorisation de construire. La question peut cependant être laissée ouverte, puisque le grief devra dans tous les cas être rejeté, pour les motifs qui suivent. b) Selon la jurisprudence, le contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application est en principe exclu. Un tel contrôle est néanmoins admis, à titre exceptionnel, lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens notamment de l'art. 21 al. 2 LAT sont réunies (cf. ATF 121 II 317 consid. 12c p. 346). Aux termes de l'art. 21 al. 2 LAT, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires; une modification sensible des

circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT peut être purement factuelle, mais également d'ordre juridique, comme une modification législative (cf. ATF 127 I 103 consid. 6b p. 105; Thierry Tanquerel, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, n. 44 et 45 ad art. 21 LAT; Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, 2006, n. 15 ad art. 21 LAT et les arrêts cités). Cette disposition tend à assurer à la planification une certaine stabilité, sans laquelle les plans d'aménagement ne peuvent remplir leur fonction (ATF 128 I 190 consid. 4.2 p. 198 et les arrêts cités; arrêt 1C_387/2016 du 1^{er} mai 2017 consid. 4.2). L'art. 21 al. 2 LAT prévoit un examen en deux étapes: la première déterminera si les circonstances se sont sensiblement modifiées au point de justifier un réexamen du plan; si le besoin s'en fait alors réellement sentir, il sera adapté, dans une deuxième étape (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.1, 140 II 25 consid. 3 p. 29). La réduction de zones surdimensionnées relève d'un intérêt public important (cf. ATF 128 I 190 consid. 4.2 p. 198 s. et la référence à l'ATF 120 Ia 227 consid. 2c p. 233) 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 (cf. arrêt 1P.139/1992 du 20 décembre 1993 consid. 7e et les arrêts cités). La réalisation de cet objectif, expressément prévu par la nouvelle du 15 juin 2012 (art. 15 al. 2 LAT), ne saurait cependant constituer le seul critère pertinent pour déterminer la nécessité d'entrer en matière sur une demande de révision d'un plan d'affectation, dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.2; 1C_387/2016 du 1^{er} mai 2017 consid. 4.4). En effet, si le régime transitoire prévu par la nouvelle du 15 juin 2012, à l'art. 38a al. 2 LAT, interdit de façon immédiate l'extension de la zone à bâtir du canton, dans l'attente de l'adoption de plans directeurs conformes au nouveau droit (cf. ATF 141 II 393 consid. 3 p. 399 s.), il ne prohibe pas, dans cet intervalle, la mise en œuvre de planifications d'affectation existantes conformes à la LAT (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.2; 1C_461/2015 du 9 décembre 2015 consid. 4.2; voir également Bovay/Kilani, Le contrôle incident des plans d'affectation lors de la procédure de permis de construire, in RDAF 2016 I p. 48); il ne définit pas non plus précisément quelles parcelles seront concernées par le redimensionnement de la zone à bâtir, choix qui relève dans une large mesure du pouvoir d'appréciation des autorités locales de planification (cf. art. 2 al. 3 LAT et art. 2 et 3 OAT; arrêts ATF 144 II 41 du 7 décembre 2017 consid. 5.2; 1C_387/2016 du 1^{er} mai 2016 consid. 4.4; 1C_276/2015 du 29 avril 2015 consid. 3,1; s'agissant de l'autonomie des communes vaudoises en matière de planification, voir arrêt 1C_424/2014 du 26 mai 2015 consid. 4.1.1 et les références). Dès lors, pour que l'entrée en vigueur de la nouvelle du 15 juin 2012 constitue une modification des circonstances qui, sur le plan législatif, puisse être qualifiée, au stade de la première étape, de sensible au sens de l'art. 21 al. 2 LAT, il faut que s'y ajoutent d'autres circonstances. Parmi celles-ci se trouvent notamment la localisation de la parcelle par rapport à la zone à bâtir existante, le niveau d'équipement de la parcelle et la date d'entrée en vigueur du plan d'affectation. Savoir ensuite si une adaptation du plan s'avère nécessaire relève d'une pesée complète des intérêts qui s'opère dans le cadre de la deuxième étape (ATF 144 II 41 consid. 5.2; cf. également ATF 140 II 25 consid. 3.1 p. 29; arrêt 307/2014 du 7 avril 2015 consid. 3). b) En l'espèce, la Commune d'Ollon doit réduire ses zones à bâtir - pour l'heure surdimensionnées -, à la suite de l'entrée en vigueur, le 1^{er} mai 2014, de la modification de la LAT. A la nouvelle du 15 juin 2012 s'ajoute le laps de temps écoulé depuis l'approbation du plan de zone de la commune d'Ollon en 1985, qui dépasse largement l'horizon des 15 ans pour la détermination des besoins en zones constructibles, prévu tant par l'ancien art. 15 let. b LAT, que par la législation actuelle (art. 15 al. 1 LAT). Selon le rapport 47 OAT produit, il ressort du bilan MADR des réserves à

bâtir (méthode automatique de détermination des réserves) approuvé en mars 2015 que les zones à bâtir de la commune d'Ollon présentent un surdimensionnement important. La commune a mis à jour le bilan de ses réserves selon l'état existant au 31 décembre 2015, conformément aux dernières directives à disposition. D'après le bilan actualisé, elle présentait une surcapacité d'accueil dans et hors des centres d'environ 8'400 habitants d'ici 2036. Une première étape de redimensionnement est intervenue et le PPA "Les Ecovets", mise en vigueur le 16 février 2016 a affecté à la zone agricole et à la zone d'activités touristiques d'importantes surfaces initialement colloquées en zone de chalets par le PPA ECVA. Cette démarche de planification a ainsi constitué une première étape de redimensionnement des zones à bâtir, avec le déclassement d'une surface d'environ 230'500 m² correspondant à environ 2'000 habitants. Conformément à un avis publié le 3 juin 2016 dans la Feuille des avis officiels (FAO), la municipalité a décidé de définir une zone réservée sur les zones à bâtir de la commune. Cette zone lui permet de mener une réflexion approfondie sur l'ensemble du territoire communal (dans et hors des centres). Les futures affectations de l'ensemble du territoire seront définies dans le cadre de la révision des plans d'affectation d'Ollon. La parcelle litigieuse n'a pas été concernée par cette mesure. c) Or, en l'espèce, il n'y a pas lieu de présumer des choix du planificateur communal quant à l'identification des surfaces qui devront, le cas échéant, être déclassées. Rien n'indique en effet, dans le cas particulier, que la parcelle en cause pourrait être visée par les futures mesures de réduction de la zone à bâtir et il ne se justifie pas de remettre en question le caractère constructible du bien-fonds litigieux. Certes la parcelle se trouve à son extrémité Nord-Ouest bordée par une aire forestière. Toutefois, et contrairement à ce qu'indique la recourante, le bien-fonds n'est pas isolé de l'environnement bâti existant. A l'examen des plans ou des photos satellites du guichet cartographique cantonal et de Google Maps, il apparaît que la parcelle est située sur une portion du territoire communal d'ores et déjà bâtie et dans le voisinage direct de parcelles construites. En outre, le centre du village, et en particulier l'avenue centrale de Villars-sur-Ollon, ne sont distants que d'environ 300 m à vol d'oiseau. La parcelle est équipée et desservie par une route publique (cf. art. 19 et 22 al. 2 let. b LAT). Elle est située également à proximité des transports publics, des commerces et des infrastructures sportives principales de la localité. On se trouve bel et bien dans un secteur du territoire bâti de la commune. A la lumière du plan, du règlement et du rapport 47 OAT, mis à l'enquête en 2017 et produits en cours de procédure, il apparaît que la parcelle concernée n'a pas été comprise dans la zone réservée et rien n'indique qu'elle sera à terme exclue du territoire constructible tel que redéfini par la planification future. Cela est d'autant plus vrai que la zone réservée, telle que mise à l'enquête, englobe aussi des parcelles d'ores et déjà bâties, dont on peut douter qu'elles seront, dans leur intégralité exclues de la zone à bâtir. Aussi, il n'apparaît pas évident, au regard non seulement de la situation de la parcelle au sein du milieu bâti, mais également au vu de la zone réservée qui a été adoptée que la parcelle de la constructrice doit être exclue de la zone à bâtir; il n'y a partant pas lieu d'interférer dans le processus de planification locale, pour lequel les autorités communales bénéficient d'un large pouvoir d'appréciation. Dans cette mesure, il n'y a pas de situation qui impose un contrôle, voire un refus, sous l'angle de l'art. 21 al. 2 LAT. Sur le vu de ce qui précède, le grief apparaît mal fondé et doit être rejeté.

E. 5

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours à la confirmation de la décision attaquée. Succombant, la recourante supportera l'émolument de justice, légèrement réduit en l'absence d'audience (art. 49 LPA-VD), ainsi que des dépens en faveur de la

Commune qui a procédé avec l'assistance d'un avocat (art. 55 LPA-VD).

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