

VD_OMNI AC.2017.0406 vom 24. April 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-04-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0406

FR: VD_OMNI AC.2017.0406 du 24 avril 2019

IT: VD_OMNI AC.2017.0406 del 24 aprile 2019

Regeste

A. _____/Département du territoire et de l'environnement (DTE), Conseil Communal d'Ormont-Dessous | Recours d'un propriétaire contre l'inclusion de sa parcelle constructible en zone réservée. Les critères utilisés pour délimiter le territoire urbanisé sont objectifs et ont été correctement appliqués au cas d'espèce, de sorte que c'est à bon droit que la parcelle litigieuse en a été exclue (consid. 4). Le choix de placer la parcelle du recourant en zone réservée s'avère en outre proportionné (consid. 5) et conforme au principe d'égalité de traitement (consid. 6). Enfin, le recourant ne peut rien tirer du fait qu'il a, par le passé, obtenu une autorisation de construire sur sa parcelle dont la durée de validité a été prolongée à sa demande en décembre 2015. Il a en effet laissé cette autorisation se périmer sans l'utiliser. A cet égard, le fait pour les autorités intimées d'inclure sa parcelle en zone réservée ne constitue pas une violation du principe de la bonne foi, contrairement à ce que soutient le recourant, étant rappelé qu'il n'existe pas un droit acquis au maintien du régime applicable à un bien-fonds (consid. 7). Recours rejeté.

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

Dans la mesure où le présent litige porte sur une planification communale, à savoir l'instauration d'une zone réservée, 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'entrer en matière sur le fond. 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. 2.4

et 3; arrêts AC.2017.0104 du 15 janvier 2019 consid. 3b et AC.2016.0354 20 décembre 2018 consid. 1c). c) Au niveau cantonal, la mesure A11 du plan directeur cantonal, dans sa teneur actuelle (4^{ème} adaptation), 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 ;

E. 3

mettent en valeur les réserves et les friches notamment par la densification. [...] L'établissement de zones réservées conformément à l'art. 46 aLATC est précisément mentionné par le PDCn comme l'un des moyens permettant la mise en œuvre de la mesure A11 (cf . p. 50 de la 4^e adaptation du PDCn). d) Sous la note marginale "zone réservée", l'art. 46 aLATC, dans sa teneur au moment où la décision attaquée a été rendue, prévoyait ce qui suit: " 1 La commune ou l'Etat peuvent établir une zone réservée, à titre provisoire, pour une durée de cinq ans pouvant être prolongée de trois ans au maximum lorsque la sauvegarde des buts et des principes régissant l'aménagement du territoire l'exige. 2 La procédure est réglée au chapitre IV ci-dessous. " L'art. 46 LATC, dans sa nouvelle teneur en vigueur dès le 1^{er} septembre 2018, prévoit que les communes ou le département peuvent établir des zones réservées selon l'art. 27 LAT. Ces zones interdisent ou limitent la constructibilité des terrains pendant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum (al. 1). La procédure d'approbation est celle des plans d'affectation (al. 2). Les zones réservées ont pour but de garantir (provisoirement) la planification (telle qu'elle a été envisagée). Il s'agit en particulier de garantir aux autorités chargées de l'aménagement du territoire la liberté de planifier et de décider, et d'éviter que des projets de constructions viennent entraver cette liberté (Alexander Ruch, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, Bâle 2016, art. 27 n. 26). Le classement d'un terrain en zone réservée n'en constitue pas moins une restriction de droit public à la propriété. Selon la jurisprudence, l'instauration d'une zone réservée suppose réunies trois conditions

matérielles, soit une intention de modifier la planification, une délimitation exacte des territoires concernés et le respect du principe de la proportionnalité: la délimitation des zones concernées ne doit pas aller au-delà de ce qui est nécessaire au maintien d'une situation en vue de la nouvelle planification (ATF 138 I 131 consid. 6.2; arrêt AC.2018.0208 du 18 janvier 2019 consid. 2c). Néanmoins, la jurisprudence cantonale récente considère que l'opération complexe de redimensionnement de la zone à bâtir dans une commune où les réserves de terrain constructible sont disséminées dans tous les secteurs, est également propre à justifier un "moratoire" général, par le biais d'une zone réservée s'appliquant à toutes les zones d'habitation et mixtes (arrêts AC.2018.0233 du 21 janvier 2019 consid. 2a et AC.2018.0001 du 23 novembre 2018 consid. 1e)aa). e) Afin de délimiter la zone réservée, le rapport 47 OAT prévoit en l'espèce ce qui suit: " Périmètres de la zone réservée Sur la base de cette vision communale, les périmètres de la zone réservée ont été délimités en tenant compte de différentes considérations : A. Pour les parcelles situées à l'intérieur du territoire urbanisé: - Les parcelles faisant l'objet de projets de modification de l'affectation (en zone de verdure, de loisirs, d'activités ou touristique) sont mises en zone réservée jusqu'à la modification de l'affectation lors de la révision du PGA. - Les autres parcelles sont maintenues en zone à bâtir, mais pourront faire l'objet de modifications (affectation en zone touristique qualifiée, restrictions liées à la forêt, aux dangers naturels, à l'espace réservé aux eaux, etc.) lors de la révision du PGA. B. Pour les parcelles situées à cheval sur le périmètre du territoire urbanisé: - Les parcelles sont mises en zone réservée. Dans le cadre de la révision du PGA, une délimitation devra être faite entre la partie maintenue en zone à bâtir (partie située à l'intérieur du territoire urbanisé) et la partie repassant en zone agricole et/ou aire forestière. C. Pour les parcelles situées à l'extérieur du territoire urbanisé: - Les ensembles de plusieurs bâtiments avec aménagements extérieurs, situés à proximité du territoire urbanisé, sont mis en zone réservée. Ils seront maintenus en zone à bâtir avec restriction, visant à ne pas augmenter le potentiel d'habitants supplémentaires. - Les parcelles faisant l'objet de permis de construire en force au moment de la mise à l'enquête publique sont mises en zone réservée jusqu'à échéance du permis de construire. Les parcelles concernées seront traitées dans le cadre du PGA, en tenant compte soit de la construction de la parcelle, soit de l'abandon du projet de construction. - Les parcelles faisant l'objet de projet de modification de l'affectation (en zone de verdure, de loisirs ou touristique) sont mises en zone réservée jusqu'à la modification de l'affectation lors de la révision du PGA. " S'agissant de la notion de territoire urbanisé à laquelle se réfère le rapport 47 OAT, la " Vision communale " expose ce qui suit: " [...] 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 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 DTE dans sa fiche intitulée " Comment délimiter le territoire urbanisé ". Cette fiche mentionne 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. " f) Quant à la notion de " terrains déjà largement bâtis " à laquelle se réfère le recourant et dérogée par le Tribunal fédéral en lien avec l'ancien art. 15 let. a LAT, elle doit être comprise de manière étroite. Elle ne s'applique pas à n'importe quel groupe de constructions; il faut que l'on soit en présence d'un milieu bâti, qui présente les caractéristiques d'une " agglomération ", avec les infrastructures habituelles. Les critères à prendre en compte sont notamment le caractère compact de l'ensemble construit, les équipements, les liaisons avec les autres zones à bâtir ou l'infrastructure publique (ATF 132 II 218 consid. 4.1; arrêt TF 1C_54/2015 du 2 novembre 2015 consid. 3.2). L'examen ne doit cependant pas porter uniquement sur les caractéristiques de la parcelle en cause, dès lors que l'appartenance d'une parcelle au territoire largement bâti d'une localité doit se déterminer selon la structure du territoire bâti existant dans son ensemble et ses particularités (arrêts TF 1C_135/2007 du 1 er avril 2008 consid. 2.4.1). En outre, il convient de faire une distinction entre les notions de " brèche ou d'espace vide dans le tissu bâti " et de " surface non bâtie plus étendue à l'intérieur du milieu bâti " parmi lesquelles il faut compter les espaces verts destinés à aérer l'espace bâti; dans ce dernier cas de figure, les terrains n'appartiennent pas au territoire déjà largement bâti. En définitive, plus la surface non construite est grande, moins le contexte environnant prend de l'importance (ATF 132 II 218 consid. 4 et arrêt TF 1C_361/2011 du 28 juin 2012 consid. 5.2). Pour des motifs quantitatifs, le Tribunal fédéral a ainsi refusé la qualification de brèches dans le tissu bâti à des surfaces de 1.4, 2.3, 5.5 et 12 hectares, tout en soulignant que les critères quantitatifs ne sont pas seuls déterminants (ATF 132 II 218 consid. 4.2.3).

E. 4

C'est à l'aune de ces différents critères que la carte du territoire urbanisé a été établie pour délimiter la zone réservée. Dans la mesure où le recourant ne conteste pas la pertinence de ces critères mais leur application au cas d'espèce, il convient d'examiner si c'est à bon droit que les autorités intimées ont considéré que la parcelle du recourant était située hors du territoire urbanisé. a) En l'espèce, il est certes exact que, prise isolément, la surface de

5'978 m² de la parcelle n° 1596, libre de toute construction, pourrait correspondre à une petite brèche non bâtie selon les critères mentionnés dans la " Vision communale ". Cela étant, et contrairement à ce que semble penser le recourant, il n'y a pas lieu de s'arrêter aux limites de la propriété du recourant pour déterminer si l'on est en présence d'une brèche dans le territoire urbanisé. Au contraire, il convient de prendre en considération non seulement la parcelle concernée, mais également les caractéristiques de l'environnement dans lequel elle s'insère, conformément à la jurisprudence fédérale précitée (cf . consid. 3f ci-dessus). Or, l'observation du secteur des Mosses – sur plans mais également lors de l'inspection locale diligentée le 13 septembre 2018 – révèle qu'il existe bien un secteur urbanisé à l'est, au nord et à l'ouest de la parcelle litigieuse. L'examen révèle également que cette dernière fait quant à elle partie d'un grand espace non construit d'environ 6 hectares. Composé d'une succession de parcelles non bâties, cet espace s'étend au sud de la parcelle n° 1596 – soit les parcelles n° 1581, 1582, 1587, 1591, 1566 et 3485, vierges de toute construction, ainsi que les parcelles n° 1577, 1595 et 1685, partiellement construites mais qui demeurent en grande partie non bâties – et jusqu'à la zone agricole à laquelle il est relié par les parcelles non construites n° 1566, 1677 et 1679. La propriété du recourant marque en réalité la limite de cet espace non bâti, au-delà duquel se situe le territoire urbanisé. Au vu de ce qui précède, la parcelle non construite n° 1596 ne saurait être qualifiée de "petite brèche" dans le tissu bâti comme l'allègue le recourant. Le fait que certaines constructions puissent être situées à une distance inférieure à 50 m n'y change rien. D'une part, cette distance se calcule en principe entre bâtiments alors que la parcelle du recourant n'est pas bâtie. D'autre part, cet état de fait provient précisément du fait que la parcelle n° 1596 marque la limite entre le territoire urbanisé et un espace "vide" de grande étendue auquel elle appartient. C'est ainsi à bon droit que les autorités intimées ont considéré que la parcelle se trouvait à l'extérieur du territoire urbanisé au motif qu'elle " était entièrement non bâtie, faisait partie d'un ensemble non bâti de plus de 1 ha d'un seul tenant [...] et continu à d'autres espaces non bâtis, se distinguant clairement de l'espace densément bâti dans lequel on trouve un ensemble de bâtiments distants de moins de 50 m les uns des autres ou des petits espaces non bâtis (brèches) entourés de constructions. " On ajoutera que le fait que la parcelle soit située hors de toute zone de dangers naturels et qu'elle soit équipée s'avère largement insuffisant pour justifier son maintien hors de la zone réservée eu égard à sa situation telle qu'elle vient d'être décrite en détail. Il en va de même de la proximité des transports publics invoquée par le recourant, laquelle doit d'ailleurs être relativisée puisque l'arrêt de bus le plus proche se trouve à plus de 500 m à vol d'oiseau de la parcelle. En définitive, les autorités intimées ont fait une correcte application des critères élaborés pour délimiter le territoire urbanisé et en exclure la parcelle du recourant. Entre autres critères de délimitation, le rapport 47 OAT mentionnait expressément que les parcelles au bénéfice d'un permis de construire situées à l'extérieur du territoire bâti urbanisé seraient incluses dans la zone réservée. Quant à l'intention de modifier la planification, elle est manifeste puisque le redimensionnement de certains secteurs de la zone à bâtir a d'ores et déjà commencé parallèlement à l'instauration de la zone réservée. Partant, les deux premières conditions nécessaires à l'établissement d'une zone réservée s'avèrent remplies. Reste à vérifier si la troisième, à savoir le respect du principe de proportionnalité, est également remplie.

E. 5

Dans son deuxième grief, le recourant se plaint d'une violation du principe de la proportionnalité, circonscrit au prétendu non-respect de la règle de la nécessité. De son

point de vue, les autorités planificatrices auraient en effet pu adopter une mesure moins incisive en incluant dans la zone réservée des parcelles moins bien situées, telles que la parcelle n o 1567. Implicitement, il allègue qu'en incluant d'autres parcelles du territoire communal dans la zone réservée, la parcelle n o 1596 aurait pu en être exclue.

Alternativement, il expose que la zone réservée aurait pu être étendue à toute la zone à bâtir communale afin que chaque propriétaire contribue à l'effort de réduction du surdimensionnement. a) De manière générale, le principe de proportionnalité exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité); en outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et il impose un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts (ATF 143 I 403 consid. 5.6.; ATF 142 I 76 consid. 3.5.1; ég. arrêts TF 2C_494/2018 du 10 janvier 2019 consid. 3.3 et TF 1C_549/2016 du 15 janvier 2018 consid. 3.1.1). Comme déjà mentionné (cf . consid. 3d ci-dessus), le principe vaut également s'agissant d'une zone réservée dont la délimitation ne doit pas aller au-delà de ce qui est nécessaire au maintien d'une situation en vue de la nouvelle planification (ATF 138 I 131 consid. 6.2 et arrêt précité AC.2018.0208 consid. 2c). Néanmoins, la jurisprudence cantonale récente considère que l'opération complexe de redimensionnement de la zone à bâtir dans une commune où les réserves de terrain constructible sont disséminées dans tous les secteurs, est également propre à justifier un "moratoire" général, par le biais d'une zone réservée s'appliquant à toutes les zones d'habitation et mixtes (arrêts AC.2018.0233 du 21 janvier 2019 consid. 2a et AC.2018.0001 du 23 novembre 2018 consid. 1e)aa). b) Le recourant ne conteste pas le surdimensionnement important de la zone à bâtir de la commune d'Ormont-Dessous et admet expressément que la mise en place d'une zone réservée permettra de " préserver la liberté de planification des autorités ". S'agissant de la prétendue violation de la règle de la nécessité, la parcelle n o 1567 pointée par le recourant est au bénéfice d'un permis de construire un chalet avec garage en cours de validité dont la construction a débuté à l'été 2018 selon la CAMAC. De plus, elle a été considérée comme faisant partie du territoire urbanisé en application des critères mentionnés plus haut. Dans ces conditions, le recourant ne peut être suivi lorsqu'il affirme que ce terrain se serait mieux prêté à la zone réservée que la parcelle n o 1596 dont on a vu qu'elle n'appartient pas au territoire urbanisé et qu'elle demeure libre de toute construction. Au vrai, même à supposer que tel soit le cas, cela ne justifierait pas d'exclure la parcelle du recourant de la zone réservée dont on a vu qu'elle a été correctement délimitée. Le recourant fait paradoxalement valoir que la zone réservée aurait pu être étendue à tout le territoire communal – ce qui aurait pourtant maintenu sa parcelle dans la zone réservée qu'il conteste présentement – afin que les propriétaires contribuent collectivement à l'effort de réduction du surdimensionnement. Cela étant, le recourant ne démontre pas et le tribunal ne discerne pas en quoi les autorités intimées auraient abusé ou mésusé de leur pouvoir d'appréciation en choisissant d'instaurer une zone réservée sur une partie du territoire seulement sur la base des critères rappelés plus haut. Le seul fait qu'une telle alternative eût été envisageable n'implique en effet pas que la solution retenue doive être qualifiée de disproportionnée à l'aune du critère de la nécessité. Dès lors que la solution retenue par les autorités intimées s'avère appropriée, la cour de céans ne saurait lui substituer la solution alternative sollicitée par le recourant. Si le grief doit être rejeté, on relèvera que ces critiques se rattachent bien plus au grief de l'inégalité de traitement qu'à celui de la violation de la règle de l'aptitude. Il résulte de ce qui précède que

les autorités intimées n'ont pas violé le principe de proportionnalité en incluant la parcelle n o 1596 dans la zone réservée, de sorte que cette condition est également remplie.

E. 6

Le recourant soulève en effet également une violation du principe d'égalité de traitement. A nouveau, il expose que certaines propriétés, soit les parcelles n os 1567, 1577, 1683 et 3308, répondaient moins aux critères du territoire urbanisé que la parcelle n o 1596 mais auraient cependant été considérées comme appartenant à celui-ci et de ce fait exclues de la zone réservée. Cela proviendrait du fait que les autorités intimées auraient arbitrairement visé un secteur, sans nuance et sans cohérence, qu'elles auraient intégré dans la zone réservée. a) 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) En l'espèce et comme déjà évoqué, la construction d'un chalet avec garage est en cours de construction sur la parcelle n o 1567, laquelle a de plus été considérée comme faisant partie du territoire urbanisé (cf . consid. 5b ci-dessus). De même, la parcelle n o 1577 est au bénéfice d'un permis de construire un complexe para-hôtelier en cours de validité. De plus, on peine à suivre le recourant lorsqu'il invoque une inégalité de traitement avec cette dernière parcelle qui a, dans sa grande majorité, d'ores et déjà été restituée à la zone agricole dans le cadre de la procédure parallèle de modification du PGA, exception faite de la surface dédiée à la construction para-hôtelière qui fait l'objet du permis de construire. Quant aux parcelles n os 1683 et 3308, vierges de toute construction, elles sont situées à quelques centaines de mètres de la parcelle n o 1596 et il n'aurait, semble-t-il, pas été inenvisageable de les intégrer à la zone réservée. Cela étant, les autorités intimées y ont renoncé après avoir constaté qu'en application des critères rappelés ci-dessus (cf . consid. 3 ci-dessus), ces parcelles faisaient partie intégrante du territoire urbanisé. Or, sans se substituer aux autorités de planification, la cour de céans ne peut que constater que cette solution est appropriée, eu égard à leur situation géographique et urbanistique de sorte qu'une intervention de sa part est exclue. En définitive, le choix des autorités intimées repose sur des critères objectifs et explicables appliqués individuellement à chacune des parcelles. Il ne peut ainsi leur être reproché d'avoir visé arbitrairement un secteur sans nuance, comme le soutient le recourant. Le grief d'inégalité de traitement tombe à faux.

E. 7

En dernier lieu, le recourant se prévaut d'une violation du principe de la bonne foi et de l'interdiction des comportements contradictoires. Il rappelle que la municipalité a prolongé, le 4 décembre 2015, la durée de validité du permis qui lui avait été octroyé le 9 mai 2014 pour la construction d'un chalet sur la parcelle n o 1596, soit postérieurement à l'entrée en

vigueur de la révision de la LAT. Dans ces conditions, le recourant expose avoir légitimement pu penser que sa parcelle serait maintenue en zone à bâtir. Or, la municipalité a mis à l'enquête publique la zone réservée du 15 juin 2016 au 14 juillet 2016 en y incluant la parcelle litigieuse, alors que le permis de construire était encore valable. Ce faisant, elle aurait adopté un comportement contradictoire et, partant, violé le principe de la bonne foi. Il convient encore de rappeler qu'en cas d'adaptation d'un plan, le propriétaire ne peut tirer de la garantie de la propriété un droit acquis au maintien du régime applicable à son bien-fonds (Thierry Tanquerel, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, Genève 2016, n. 56 ad art. 21 LAT). a) Le droit à la protection de la bonne foi, qui découle directement de l'art. 9 Cst., vaut pour l'ensemble de l'activité étatique et comprend trois sous-principes (la protection de la confiance, l'interdiction des comportements contradictoires et l'interdiction de l'abus de droit) (arrêt TF 1C_241/2016 du 21 avril 2017, consid. 3.1). Il préserve la confiance légitime que le citoyen met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration. Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu (ATF 141 V 530 consid. 6.2; 131 II 627 consid. 6.; arrêts TF 1C_645/2017 du 19 décembre 2018 consid. 5.1; TF 1C_589/2017 du 16 novembre 2018 consid. 3.1). b) En l'espèce, le fait pour la municipalité de prolonger d'une année, conformément au droit applicable, la validité de permis de construire ne constituait à l'évidence pas une garantie de constructibilité de la parcelle allant au-delà du contenu du permis de construire, singulièrement de sa nouvelle durée de validité. Le recourant ayant lui-même sollicité une prolongation de son permis de construire, il n'ignorait pas le caractère provisoire de cette autorisation. Par ailleurs, il ne peut être reproché à l'autorité concernée d'avoir mis à l'enquête une zone réservée en vue de se conformer au droit fédéral, alors que le permis de construire était en cours de validité. En effet, l'intégration de la parcelle n o 1596 dans la zone réservée ne remettait pas en cause la validité de l'autorisation de construire le projet, dont la réalisation ne dépendait que du recourant. Partant, les autorités intimées n'ont pas adopté de comportement contradictoire. Cette appréciation est d'autant plus justifiée que la péremption du permis de construire, acquise en l'absence de commencement des travaux dans le délai imparti, implique que le recourant se trouve aujourd'hui dans la même situation que s'il n'avait jamais obtenu de permis. Dans la mesure où il n'existe pas de droit au maintien du régime applicable à son bien-fonds, le grief doit être écarté.

E. 8

Il résulte de ce qui précède que le recours, mal fondé, est rejeté et les décisions entreprises confirmées. Le recourant, qui succombe, supportera les frais de justice, arrêtés à 3'000 fr. (art. 49 al. 1 LPA-VD et art. 4 al. 1 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]). Les autorités intimées n'ayant pas procédé par l'entremise d'un mandataire professionnel, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens (art. 55 LPA-VD et art. 10 s. TFJDA).