

VD_OMNI AC.2018.0176 vom 28. August 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-08-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0176

FR: VD_OMNI AC.2018.0176 du 28 août 2019

IT: VD_OMNI AC.2018.0176 del 28 agosto 2019

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____ et E. _____ /Département du territoire et de l'environnement (DTE), Conseil général de Bougy-Villars, F. _____ et G. _____ | Adoption d'une zone réservée communale. Procédure de conciliation au sens de l'art. 58 al. 1 aLATC. Un éventuel vice de procédure en relation avec cette disposition a été guéri dans la procédure de recours. La procédure de décision suivie est en outre conforme à l'art. 35 LC et à la réglementation communale. Recours au TF rejeté (1C_518/2019 du 08.07.2020).

Erwägungen

E. 1

L'hoirie A. _____ a requis des mesures d'instruction, à savoir la production du nombre d'autorisations de construire délivrées depuis 2010 jusqu'en 2017, ainsi qu'une liste complète des demandes d'autorisations déposées entre septembre 2015 et fin octobre 2016 avec l'indication des autorisations délivrées et effectivement utilisées. En cours de procédure, elle a requis une inspection locale. La recourante E. _____ a aussi sollicité plusieurs mesures d'instruction, soit la production de tout dossier relatif à la procédure de la zone réservée, ainsi que l'intégralité des dossiers portant sur les parcelles mises en vente par la Commune en 2016, notamment les parcelles n os 646, 647, 648 et 649. Elle a requis la tenue d'une audience avec inspection locale et l'audition de témoins, plus particulièrement de son architecte H. _____. a) Le droit d'être entendu découlant des art. 29 al.

E. 2

Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

E. 3

a) L'hoirie recourante conteste la réalisation de la condition d'une délimitation cohérente de la zone réservée litigieuse. Celle-ci s'étend sur l'ensemble de la Commune, sur des parcelles éparses et isolées, dont le seul point commun serait qu'elles n'auraient pas fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire avant le mois d'octobre 2016. Ce critère serait en substance contraire à l'égalité de traitement et arbitraire, vu que d'autres portions du territoire communal, plus adaptées à un dézonage auraient dû être incluses dans la zone réservée. La recourante se réfère en particulier à des parcelles sises dans la région dite "Sus Villars", qui n'étaient pas construites au début de la procédure d'élaboration de la zone réservée. Les autorités communales intimées ont indiqué avoir retenu cette solution, dès lors que la mise en zone réservée de l'ensemble du territoire communal, préconisée par le SDT, n'aurait pas de sens compte tenu du potentiel de densification négligeable des parcelles déjà construites ou en passe de l'être. Elles estiment que la méthode retenue de périmètres ciblés est la seule méthode appropriée compte tenu du bâti existant. Elles contestent le caractère

arbitraire ou incohérent de la zone réservée qui se fonde au contraire sur des critères objectifs. S'agissant plus particulièrement de la parcelle n° 168, celle-ci est plantée en vigne et se situe en limite de la zone viticole, de sorte que son rattachement à cette zone paraît approprié. Quant au lieu-dit "Sus-Villars", la zone réservée inclut un périmètre à cet endroit.

b) Comme on l'a vu ci-dessus, la zone réservée ne doit pas aller au-delà du territoire exactement délimité dans lesquels une adaptation du plan d'affectation se justifie. Le but poursuivi dans le cas présent est de garantir une réduction de la zone à bâtir surdimensionnée. Dans un tel cas de figure, deux solutions sont en général envisageables, à savoir la mise en zone réservée de l'ensemble du territoire communal (cf. par ex. AC.2018.0001 et AC.2018.0009 du 23 novembre 2018) ou l'instauration d'une telle zone sur une portion du territoire communal, par un ou des périmètres ciblés (par ex. AC.2017.0078 et AC.2017.0424 précités). En l'occurrence, vu le caractère déjà largement bâti de la Commune, le Tribunal ne voit pas de raisons de mettre en doute le choix des autorités communales quant à l'instauration d'une zone réservée sur des périmètres délimités du territoire communal. Le déclassement éventuel des parcelles concernées peut en effet permettre d'atteindre le but poursuivi, soit la réduction de la capacité d'accueil de la commune, conformément aux exigences du PDCn. En tous les cas, il s'agit d'une des options qui peut être prise par une commune surdimensionnée, option qu'il n'appartient pas au Tribunal de remettre en cause, quand bien même d'autres stratégies auraient été envisageables. Le critère retenu pour définir ces périmètres, selon le rapport 47 OAT, est le caractère non bâti d'une parcelle ou l'absence de projet concret de construction (autorisé ou mis à l'enquête publique avant fin octobre 2016). Dans son préavis au Conseil général, la Municipalité semble toutefois avoir retenu un critère plus large pour déterminer les parcelles non bâties; elle estime que les projets de construction en cours qui permettent d'exclure une parcelle de la zone réservée sont ceux pour lesquels un dossier de demande d'autorisation de construire a été déposé ou pour lesquels un permis de construire est en cours de traitement ou délivré, selon état au 28 octobre 2016, date de la publication de l'avis municipal dans la FAO. On peut certes déplorer cette incohérence entre le rapport 47 OAT et le préavis municipal tel qu'adopté par le Conseil communal. Quoi qu'il en soit, les autorités communales semblent bien avoir appliqué le même critère sur tout le territoire communal. Un tel critère du caractère bâti ou non d'une parcelle, que l'on retienne la définition prévue par le rapport 47 OAT ou celle appliquée de manière constante par les autorités communales, paraît cohérent, approprié et efficace, même s'il comporte un certain schématisme, puisqu'il permet de bloquer provisoirement toute construction dans les périmètres concernés qui ne sont actuellement pas bâtis. L'option consistant à ne pas inclure dans la zone réservée les parcelles pour lesquelles un projet concret de construction était en cours à une date déterminée ne prête pas le flanc à la critique. La jurisprudence a d'ailleurs déjà admis qu'il n'est de manière générale pas exclu de prévoir, dans la réglementation d'une zone réservée, que les restrictions ne s'appliquent pas à d'anciennes demandes de permis de construire, par exemple quand la mise à l'enquête publique du projet de construction est intervenue avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée (AC.2018.0010 du 23 novembre 2018 et les références citées). La solution retenue ici aboutit à la mise en zone réservée de plusieurs parcelles distinctes, qui résulte du critère retenu, soit l'inclusion dans cette zone de toutes les parcelles non bâties ou en voie de l'être à un moment déterminé. Il n'y a pas lieu de remettre en cause, au stade de la mesure provisionnelle que constitue la zone réservée, l'appréciation des autorités intimées selon laquelle un blocage temporaire de l'ensemble des parcelles non construites ou en voie de l'être est de nature à permettre de

garantir une réduction de la zone à bâtir surdimensionnée. c) La recourante estime en substance contraire à l'égalité de traitement le fait que la Commune n'ait pas inclus dans la zone réservée d'autres parcelles dont la localisation en bordure du territoire communal aurait permis de procéder à une adaptation plus cohérente de la planification. Une décision ou une norme viole le principe de l'égalité de traitement lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler, ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et que ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante (ATF 141 I 153 consid. 5.1; 140 I 77 consid. 5.1; 137 I 167 consid. 3.4; 136 II 120 consid. 3.3.2). Ce principe n'a 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; 121 I 245 consid. 6e/bb p. 249; TF 1C_352/2014 du 10 octobre 2014 consid. 4.1; TF 1C_76/2011 consid. 4.1; AC.2017.0078 consid. 4b). Dans le cas présent, les autorités communales ont fourni des explications sur les circonstances ayant conduit à l'élaboration de la zone réservée litigieuse. D'une part, selon le bilan des réserves à bâtir, la Commune a constaté un surdimensionnement de sa capacité d'accueil, déjà en 2015. A ce moment-là, elle a avisé les propriétaires de parcelles sur son territoire, dont les recourants, qu'une réduction de la zone à bâtir pourrait s'effectuer par un déclassement de terrains inappropriés à la construction ou inemployés durablement pour l'habitation. Elle les informait donc qu'il y avait une probabilité que, si rien n'était entrepris sur ces terrains, la Commune devrait, d'ici 2018, sur ordre du canton, rendre des zones d'habitation à la zone agricole. Jusqu'au 28 octobre 2016, la Municipalité a donné suite à des demandes de permis de construire et a délivré des permis aux propriétaires qui en avaient fait la demande. Ce point n'est pas contesté et il n'apparaît pas nécessaire d'instruire davantage la question du nombre concret d'autorisations délivrées pendant cette période. La Municipalité a ainsi donné la possibilité aux propriétaires de terrains sur le territoire communal de valoriser leurs parcelles pendant un certain délai et l'on ne saurait considérer qu'un propriétaire abuse de son droit lorsqu'il se presse de bénéficier d'une réglementation avant une modification prévue en sa défaveur. On ne saurait dans ces circonstances faire grief à la Municipalité d'avoir délivré des permis de construire sur des parcelles dont la Commune était alors elle-même propriétaire (notamment les parcelles n os 646 et 647). Que le SDT ait fait opposition à ces deux derniers projets et qu'il ait finalement renoncé à contester davantage ceux-ci, du fait de l'engagement de la Commune d'entamer une procédure de zone réservée, n'est pas de nature à modifier cette appréciation. Force est ainsi de constater que l'ensemble des propriétaires ont été traités de manière semblable pendant cette période. Dans la mesure où feu A. _____, respectivement l'hoirie recourante, n'ont pas entrepris de projet de construction sur la parcelle dont ils sont propriétaires depuis 1982, cette hoirie ne saurait se prévaloir d'une inégalité de traitement par rapport à d'autres propriétaires qui ont pu bénéficier d'une autorisation de construire entre 2015 et 2016. Enfin, la zone réservée litigieuse inclut les parcelles non construites selon le critère défini ci-dessus, de sorte que dans cette mesure également, il ne saurait être question d'une violation du principe de l'égalité de traitement.

Ce grief doit donc être rejeté. d) Quant au respect du principe de proportionnalité dans l'élaboration de la zone réservée, la délimitation des territoires concernés 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). Compte tenu de l'importance de la restriction de la propriété, l'instauration d'une zone réservée ne sera prescrite que pour des périmètres dans lesquels une adaptation du plan d'affectation se justifie (cf. ci-dessus consid. 3b). L'hoirie recourante conteste la mise en zone réservée de sa parcelle n° 168 qui formerait un tout avec sa parcelle n° 167. Comme il a déjà été exposé ci-dessus, la parcelle n° 168 n'est pas bâtie et rentre donc dans le critère retenu pour délimiter la zone réservée, étant rappelé que ce critère ne prête pas le flanc à la critique. Par surabondance, il ressort du guichet cartographique cantonal ainsi que du plan de la zone réservée que la parcelle n° 168 n'est pas construite et qu'elle est plantée de vignes. Elle est contiguë à la parcelle n° 167 de la recourante, qui supporte un bâtiment, ainsi qu'une partie plantée de vignes. Si ces deux parcelles ont pu former un tout pour leur propriétaire, il n'en demeure pas moins que la parcelle n° 168 borde une zone viticole (lieu-dit "Les Civières"), en aval du chemin des Esserts (DP 1021). Deux autres périmètres de la zone réservée litigieuse se situent à proximité de la parcelle n° 168, à savoir un périmètre composé des parcelles nos 159, 173, 175 et 176, sur le chemin des Esserts, à l'ouest, et un périmètre formé de la seule parcelle n° 156 au nord-ouest. On constate ainsi une cohérence de colloquer en zone réservée plusieurs parcelles dans cette portion du territoire communal sise à proximité de la zone viticole. Au vu de ce qui précède, la délimitation de la zone réservée litigieuse apparaît proportionnée en tant qu'elle inclut la parcelle n° 168 de l'hoirie recourante. La mise en zone réservée de cette parcelle respecte les conditions des art. 27 LAT et 46 LATC et doit être confirmée. Recours E. _____.

E. 4

La recourante conteste la procédure suivie. Elle fait grief aux autorités de ne pas avoir produit un plan authentifié de la zone réservée. Un tel plan figure dans le dossier de l'autorité cantonale intimée, de sorte que ce grief n'a plus d'objet. a) Elle estime encore que la procédure ne serait pas conforme à l'art. 58 al. 1 LATC, dans sa teneur en vigueur au moment des décisions contestées. Les autorités intimées ne se sont pas déterminées à ce sujet. L'art. 58 al. 1 LATC prévoit ce qui suit: "Après la fin de l'enquête publique, les opposants, s'ils le demandent, sont entendus par la municipalité ou une délégation de celle-ci lors d'une séance de conciliation. La municipalité transmet au département pour information les procès-verbaux de la séance de conciliation et les déterminations des opposants au sujet de ceux-ci. La municipalité transmet au département pour information les oppositions, les retraits d'opposition, et le cas échéant, les décisions sur la conciliation." aa) Selon la jurisprudence (cf. notamment AC.2018.0082 19 septembre 2018 consid. 3; AC.2015.0256 du 27 juillet 2016 consid. 3b; AC.2010.0161 du 31 octobre 2011 consid. 3), le but de cette disposition est en premier lieu de permettre la recherche de solutions de compromis et de terrains d'entente entre les différentes parties, qui peuvent le cas échéant entraîner des modifications du projet. Cette procédure, introduite avant la sanction du législatif communal revêt une importance particulière, dans la mesure où les procès-verbaux tenus lors de la séance de conciliation, les déterminations des opposants à leur sujet ainsi que les éventuelles décisions sur la conciliation doivent être transmis au département pour information; l'art. 58 al. 1 LATC consacre ainsi une réelle volonté d'intégrer les observations des opposants dans le processus d'adoption du plan, afin de trouver une solution qui tienne compte des différentes positions adoptées. Le refus de

procéder à une telle conciliation malgré une demande en ce sens par un opposant constitue une violation du droit d'être entendu consacré par l'art. 29 al. 2 Cst. (AC.2015.0256 précité; AC.2009.0136 du 22 avril 2010). Une éventuelle violation du droit d'être entendu pourrait également résider dans l'omission de transmettre à un opposant le compte-rendu d'une telle séance de conciliation. Le Tribunal a toutefois retenu qu'une telle omission était susceptible d'être guérie devant l'autorité de recours disposant du même pouvoir d'appréciation que l'autorité précédente et pouvant ainsi contrôler librement l'état de fait et les conséquences juridiques de la décision attaquée (AC.2013.0420 du 31 juillet 2014). bb) En l'occurrence, le préavis municipal du 7 août 2017 relatif à l'adoption de la zone réservée litigieuse indique qu'une séance de conciliation a eu lieu avec la recourante, le 28 juillet 2017, et que son opposition a été confirmée à cette occasion. Le dossier produit par les autorités intimées ne comporte en revanche pas de compte-rendu d'audience, mais seulement un échange de courriels tendant à fixer une séance de conciliation (pièces 40 et 41). Les autorités communales ont confirmé, le 14 août 2019, qu'aucun compte-rendu n'avait été dressé à l'issue des séances de conciliation. Cela étant constaté, la recourante n'indique pas en quoi un tel procès-verbal, s'il avait été dressé, aurait été déterminant pour l'appréciation du DTE qui a reçu le préavis municipal auquel était notamment annexée son opposition intégrale. Comme on l'a vu ci-dessus, la procédure de conciliation a pour objet de rechercher des solutions de compromis entre les parties, pouvant entraîner le cas échéant une modification du projet. Dans la mesure en revanche où la conciliation échoue, on peine à saisir en quoi l'omission éventuelle d'informer le DTE d'un tel document serait de nature à vicier le processus décisionnel de cette autorité, étant rappelé que le résultat de cette séance a été consigné dans le préavis de la Municipalité du 7 août 2017. La recourante, bien qu'assistée par un avocat, ne motive pas ce grief. Force est dès lors de conclure qu'à supposer réalisée une éventuelle irrégularité formelle sur ce point, celle-ci n'apparaît pas de nature à remettre en cause la décision du DTE, dès lors qu'il n'est pas contesté que la conciliation a échoué. Enfin, la recourante a pu faire valoir l'ensemble de ses arguments développés après son opposition dans le cadre de la présente procédure devant une autorité ayant plein pouvoir de cognition. Il convient donc de retenir qu'un éventuel vice de procédure en relation avec l'art. 58 LATC a de toute façon été guéri. Ce grief est en conséquence rejeté. b) La recourante conteste aussi le respect des art. 35 al. 2 de la loi du 28 février 1956 sur les communes (LC; BLV 175.11) et de l'art. 67 du règlement pour le Conseil général de Bougy-Villars. Elle estime que le Conseil général n'aurait procédé qu'à un seul vote sans distinguer les différentes oppositions. aa) L'art. 35 al. 2 LC prévoit que le préavis municipal doit comporter les éléments nécessaires permettant au conseil de prendre une décision en pleine connaissance de cause (considérants) et contenir des conclusions, en principe une par objet soumis à la discussion et au vote. Quant à l'art. 67 du règlement pour le Conseil général de Bougy-Villars, du 18 février 2014, tel que disponible sur le site internet de la Commune, cette disposition prévoit que lorsque l'objet en discussion embrasse dans son ensemble diverses questions qui peuvent être étudiées successivement, la discussion est ouverte sur chacun des articles qu'il renferme, sauf décision contraire de l'assemblée (al. 1). Une votation éventuelle intervient sur chacun des articles (al. 2). Il est ouvert ensuite une discussion générale, suivie d'une votation sur l'ensemble de la proposition telle qu'elle a été amendée dans la votation sur les articles (al. 3). bb) La décision du Conseil général, du 26 septembre 2017, se fonde sur le préavis municipal du 7 août 2017. Ce préavis prend position sur le projet de zone réservée et les trois oppositions, dont celle de la recourante, et propose une réponse à celles-ci. Ces oppositions étaient annexées au préavis. Le

procès-verbal de la séance précitée du Conseil général se réfère à ce préavis et fait état d'une discussion du projet de zone réservée, après lecture du rapport de la commission chargée de l'étude du projet qui indique notamment avoir étudié les trois oppositions à la zone réservée et les réponses et arguments de la Municipalité. A l'issue de cette discussion, le Conseil général a décidé de lever les oppositions et d'adopter la zone réservée litigieuse et son règlement. Cette décision concerne un seul objet, soit la zone réservée. La prise de décision sur les oppositions formées contre ce projet s'insèrent ainsi dans cet objet, de sorte qu'il se justifiait de statuer, dans une seule décision, sur ces questions. On ne saurait ainsi retenir une violation de l'art. 35 al. 2 LC ou de l'art. 67 du règlement pour le Conseil général de Bougy-Villars. Ce grief est rejeté.

E. 5

La recourante fait valoir plusieurs griefs sur le fond. a) Elle semble tout d'abord mettre en doute la volonté de planifier de la Commune. Elle se réfère à un accord intervenu entre la Commune et le SDT, dans le cadre de permis de construire délivrés sur des parcelles communales (parcelles n° 646 et 647). Comme on l'a vu ci-dessus (consid. 2), il ne saurait être contesté que la Commune est surdimensionnée, quelle que soit l'année de référence qui a pu être réactualisée par la suite. Ainsi, ce surdimensionnement a été constaté en 2015 (98), puis réactualisé en 2017 (163 selon le rapport 47 OAT, respectivement 172 selon le SDT dans son écriture du 28 septembre 2018), compte tenu de la 4^{ème} adaptation du PDCn. En conséquence la Commune a l'obligation de réduire sa zone à bâtir, afin de répondre aux exigences de l'art. 15 LAT. Conformément au PDCn, le redimensionnement des zones à bâtir excédentaires relève d'un intérêt public important. La volonté de la Commune de revoir sa planification à cet égard ne saurait être mise en doute ici, étant rappelé qu'un crédit en vue de la révision de la planification communale a été accordé par le Conseil général, le 26 septembre 2017. Peu importe les autres circonstances qui l'ont conduit à entamer la procédure de zone réservée. b) S'agissant des deux autres conditions matérielles d'une zone réservée (cf. consid. 2 ci-dessus), à savoir la délimitation exacte de la zone et la proportionnalité de celle-ci, la recourante fait valoir des griefs semblables à ceux invoqués par l'hoirie A. _____: elle estime que d'autres parcelles, en particulier au lieu-dit "Sus-Villars" auraient été plus appropriées en vue d'un dézonage futur. La délimitation de périmètres éparpillés serait en substance incohérente, contraire à l'égalité de traitement et à la garantie de la propriété. Dans la mesure où ces griefs se confondent avec ceux de l'hoirie A. _____, il convient de renvoyer au considérant 3 ci-dessus. Pour le surplus, la parcelle n° 333 qui constitue à elle seule un périmètre de la zone réservée litigieuse, est certes entourée de parcelles construites ou en voie de l'être (parcelle n° 339), tout en étant sise à proximité de la zone viticole, à l'est (lieu-dit "A Villars"). Il n'y a, comme on l'a vu, pas lieu de remettre en cause, au stade de la mesure provisoire que constitue la zone réservée, l'appréciation des autorités intimées selon laquelle un blocage temporaire de l'ensemble des parcelles non encore construites ou en voie de l'être est de nature à permettre de garantir une réduction ultérieure de la zone à bâtir surdimensionnée. La zone réservée, fondée sur les art. 27 LAT et 46 LATC, respecte ainsi les conditions précitées d'une délimitation exacte des territoires concernés et respecte le principe de la proportionnalité et de la garantie de la propriété. c) La recourante fait encore valoir une violation du principe de la bonne foi, compte tenu d'assurances reçues de la part de la Municipalité et compte tenu du retard pris par cette autorité à statuer sur sa demande de permis de construire. Elle estime avoir manifesté son intention concrète de construire, avant le mois d'octobre 2016, de sorte que sa parcelle n'aurait pas dû être incluse dans la zone réservée. Elle se réfère aux démarches

entreprises par son architecte, dont elle sollicite l'audition. La recourante fait encore valoir une inégalité de traitement par rapport au traitement d'un projet sur les parcelles n os 131 et 135, dont le traitement aurait été plus expédient. aa) L'art. 5 al. 3 Cst. prévoit que les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Découlant directement de l'art. 9 Cst. et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le droit à la protection de la bonne foi 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. Il faut encore que l'administré se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice, que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée et que l'intérêt à une correcte application du droit ne se révèle pas prépondérant sur la protection de la confiance (ATF 141 V 530 consid. 6.2 et la référence, 137 II 182 consid. 3.6.2; TF 1C_179/2016 du

E. 10

mai 2017 consid. 7.1; FI.2018.0095 du 5 juin 2019; AC.2017.0417 du 23 juillet 2018 consid. 4a). bb) La Municipalité conteste toute assurance donnée à la recourante ou à son architecte. Comme il a été retenu dans l'arrêt précité AC.2017.0252 du 19 avril 2018 concernant le refus de délivrer un permis de construire à la recourante, cette dernière a certes entrepris des démarches informelles, par l'entremise de son architecte, auprès de la Municipalité, dès l'été 2016. Elle n'a toutefois formellement déposé une demande de permis de construire que le 31 octobre 2016, soit postérieurement à l'avis publié par la Municipalité dans la FAO du 28 octobre 2016, par laquelle cette autorité informait notamment la population de son intention de mettre à l'enquête publique une zone réservée et de refuser tout projet de construction en application de l'art. 77 LATC, dans sa teneur en vigueur à ce moment-là. Conformément au rapport 47 OAT, le critère retenu pour délimiter les parcelles non construites à intégrer dans la zone réservée, est celui de l'absence d'un projet de construction en cours. La notion de projet en cours justifiant une exclusion de la zone réservée concerne les projets dont l'enquête a été terminée ou un permis a été délivré avant fin octobre 2016. Certes, comme on l'a vu, les autorités communales ont finalement appliqué un critère un peu plus large en considérant comme déterminant la date de dépôt d'une demande de permis de construire ou le début de la procédure d'enquête publique. Or, même en appliquant ce dernier critère, plus favorable à la recourante, celle-ci n'a pas déposé formellement de demande de permis de construire avant le 28 octobre 2016. Un éventuel retard à mettre le projet de la recourante à l'enquête publique, postérieurement au mois d'octobre 2016 n'est ainsi pas relevant, dès lors qu'en déposant sa demande de permis de construire le 31 octobre 2016, une mise à l'enquête de celui-ci ne pouvait intervenir dans le délai décisif de fin octobre 2016. Comme on l'a vu ci-dessus (considérant 3), la délimitation d'une telle date limite pour déterminer les projets en cours relève certes d'un certain schématisme mais reste dans la marge de manoeuvre de l'autorité communale qu'il n'y a pas lieu de mettre en question. La recourante semble également reprocher à la Municipalité un blocage de son projet, au stade des discussions informelles. Cette allégation, au demeurant

non étayée, est contestée par la Municipalité qui reconnaît avoir rencontré l'architecte de la recourante en juillet 2016, sans toutefois qu'un projet ou avant-projet quelconque n'ait été déposé. Elle n'a pas tenu de procès-verbal à cette occasion. Quoi qu'il en soit, si la recourante estimait que la Municipalité tardait à lui répondre sur un point ou un autre, il lui était loisible de déposer, ce nonobstant, une demande de permis de construire en tout temps. Il convient de rappeler que la recourante était informée, dès 2015, de la situation de surdimensionnement de la Commune et des conséquences éventuelles qui pouvaient en découler pour sa parcelle. On ne saurait ainsi reprocher un comportement contraire à la bonne foi de la Commune. cc) Quant au grief d'inégalité de traitement, il convient de rappeler que ce principe n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation (cf. ci-dessus considérant 3c). La recourante fait notamment grief aux autorités communales d'avoir privilégié un projet de construction sur les parcelles n os 131 et 135. Dans un arrêt du 9 janvier 2019 (AC.2017.0269), le Tribunal de céans a confirmé la décision de la Municipalité de Bougy-Villars refusant un projet de construction sur ces parcelles. Il ressort des considérants de cet arrêt que le projet litigieux a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée le 26 juillet 2016. L'enquête publique a débuté le 25 octobre 2016 et pris fin le 24 novembre 2016. On constate ainsi que ce projet remplissait le critère temporel retenu par les autorités communales, à la différence du projet de la recourante. Il ne saurait être question d'une inégalité de traitement ici. La recourante a encore évoqué, sans formuler de conclusions à cet égard, la situation des parcelles n os 338 et 339. Il est renvoyé à ce sujet aux considérants qui suivent en relation avec le recours de C._____ et D._____. Enfin, quand bien même d'autres projets auraient été admis dans l'intervalle, dans la mesure où ils peuvent être qualifiés de projets en cours tels que définis ci-dessus, il ne saurait non plus être question d'une inégalité de traitement, la situation de la recourante étant différente. Au vu de ce qui précède, la mise en zone réservée de la parcelle de la recourante respecte les conditions des art. 27 LAT et 46 LATC et doit être confirmée. 6. Recours C._____ et D._____. a) A titre liminaire, la qualité pour recourir de ces recourants est contestée. Selon l'art. 75 al.1 let. a de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), a qualité pour former recours toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. La jurisprudence précise que le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés et que l'intérêt invoqué – qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait – doit se trouver avec l'objet de la contestation dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. Il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage, de nature économique, idéale ou matérielle. Le recours d'un particulier formé dans l'intérêt général ou d'un tiers est en revanche irrecevable. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'"action populaire", lorsqu'un particulier conteste une autorisation donnée à un tiers (cf. AC.2015.0347 du 27 mars 2017 consid. 2a et les références citées, dont l'ATF 135 II 145 consid. 6.1). b) En matière de construction, le voisin a en principe qualité pour agir lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à sa proximité immédiate. Il peut exiger l'examen d'un projet de construction à la lumière de toutes les normes juridiques susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit; est décisif le fait que l'admission du recours pourrait lui procurer un avantage pratique (ATF 138 II 191 consid. 5.2; arrêt AC.2014.0348 du 14 mars 2017 consid. 5). Le voisin ne saurait

en revanche se prévaloir uniquement de l'intérêt général à l'application correcte du droit, sans obtenir un avantage en cas d'admission du recours (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 p. 33). Dans un arrêt relatif à une zone réservée cantonale, le Tribunal de céans a nié la qualité pour agir de propriétaires d'une parcelle qui n'était pas incluse dans le périmètre de la zone réservée contestée. Il a considéré que ces derniers n'étaient pas directement et personnellement touchés par la décision attaquée. Les recourants ne démontraient en tout cas pas quel avantage pratique ils pourraient retirer de l'annulation de la décision attaquée (AC.2017.0427-430 du 1^{er} avril 2019 consid. 5). c) En l'occurrence, les recourants font valoir un intérêt qu'ils estiment être direct et concret à contester les décisions attaquées, dès lors qu'ils sont voisins directs de la parcelle n° 339 et allèguent que ces décisions ont pour effet de permettre une construction sur cette parcelle, ce qui aurait un impact direct et notable sur leur situation. Il convient de garder à l'esprit que ce ne sont pas les décisions autorisant la zone réservée qui permettent de construire sur une parcelle. Le caractère constructible d'une parcelle non incluse dans une zone réservée dépend au contraire de la planification en vigueur ainsi que d'une autorisation de construire qui doit être délivrée. Quoi qu'il en soit, la jurisprudence a admis, à titre exceptionnel, un contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application (cf. TF 1C_308/2017 du 4 juillet 2018 consid. 3; ATF 144 II 41). Il paraît dans ces circonstances douteux de dénier la qualité pour agir de voisins qui contestent une mesure de planification, même provisoire comme en l'espèce, et qui ont un intérêt, certes indirect, à ce qu'une parcelle voisine de leur parcelle demeure inconstructible. Cette question peut en définitive souffrir de rester indécise dans le cas présent, au vu des motifs qui suivent. 7. Sur le fond, les recourants C._____ et D._____ font valoir une constatation insuffisante et inexacte des faits, en violation de l'art. 98 LPA-VD, dès lors que le sort du projet de construction sur les parcelles n os 338 et 339 était inconnu au moment des décisions relatives à la zone réservée. Ils estiment que la procédure de zone réservée aurait dû être suspendue en attendant l'issue de la procédure de recours devant le Tribunal fédéral relative au projet de construction sur les parcelles précitées. En cas de confirmation de l'arrêt cantonal refusant ce permis de construire, la zone réservée aurait dû inclure cette parcelle. Les recourants font aussi valoir des motifs de protection du paysage qui n'auraient pas été pris en compte dans le cadre de l'élaboration de la zone réservée litigieuse. a) Dans la mesure où le Tribunal fédéral a statué sur le recours des propriétaires des parcelles n os 338 et 339, par arrêt du 19 décembre 2018 (TF 1C_645/2017), il n'y a pas lieu de suspendre la présente procédure et l'on ne saurait retenir une constatation insuffisante des faits contraire à l'art. 98 LPA-VD. En effet, cette circonstance nouvelle est connue et les recourants ont bénéficié de la faculté de se déterminer à ce sujet. Les autorités intimées ont maintenu leurs décisions nonobstant cet élément nouveau. La Commune rappelle que le périmètre de la zone réservée a été délimité dans le respect du principe de la proportionnalité, en incluant uniquement des parcelles non bâties. Le critère temporel retenu pour délimiter les parcelles non bâties de celles ayant un projet en cours est, comme on l'a vu, conforme à la marge de manoeuvre des autorités communales et approprié (cf. les considérants qui précèdent). Il a permis de délimiter la zone réservée à un moment donné, soit en octobre 2016. Ainsi, quand bien même le permis de construire délivré en juillet 2016 a été annulé par la suite, sur recours, la Commune n'a pas abusé ni excédé de son pouvoir d'appréciation en retenant que les parcelles précitées ne devaient pas être incluses dans la zone réservée. Dans cette mesure, elle pouvait délivrer un nouveau permis de construire sur les parcelles n os 338 et 339, qui sont colloquées à ce jour en zone à bâtir, ce qu'elle a fait,

le 23 avril 2019. b) Quant au grief de l'absence de prise en compte de la protection du paysage dans le cadre de l'élaboration de la zone réservée litigieuse, l'inclusion de parcelles dans une zone réservée peut se justifier au regard d'un tel but (cf. AC.2018.0221 du 28 juin 2019; AC.2018.0001 du 23 novembre 2018). En l'occurrence toutefois, il convient de retenir, avec les autorités intimées, que le but poursuivi par la zone litigieuse est de garantir un redimensionnement de la zone à bâtir qui est actuellement surdimensionnée. La question de la protection du paysage pourra faire l'objet le cas échéant d'une réflexion lors de la révision de la planification communale. On ne saurait en conséquence faire grief aux autorités intimées de ne pas avoir inclus cette question dans le cadre de l'élaboration de cette mesure provisoire qui poursuit un autre but. Les griefs des recourants C._____ et D._____, qui ne contestent pour le surplus pas le principe de la zone réservée, doivent en conséquence être rejetés. 8. Il résulte des considérants qui précèdent que les recours doivent être rejetés en tant qu'ils sont recevables et les décisions contestées confirmées. Succombant, les recourants supporteront l'émolument de justice qui sera réparti entre eux (art. 49 LPA-VD; art. 4 du Tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative: TFJDA; BLV 173.36.5.1). Les autorités communales, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat ont droit à une indemnité à titre de dépens, à la charge des recourants qui succombent (art. 55 LPA-VD; art. 10 et 11 TFJDA). Les recourants C._____ et D._____, débiteurs solidaires, verseront également une telle indemnité aux tiers intéressés, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 55 LPA-VD; art. 10 et 11 TFJDA).

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