

# VD\_OMNI AC.2018.0309 vom 16. Dezember 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-12-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2018.0309](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0309)

FR: VD\_OMNI AC.2018.0309 du 16 décembre 2019

IT: VD\_OMNI AC.2018.0309 del 16 dicembre 2019

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ c/Département du territoire et de l'environnement (DTE), Conseil communal de Corsier-sur-Vevey | Recours formés par des propriétaires de parcelles incluses dans une zone réservée communale. Celle-ci retient comme critère les parcelles comportant un potentiel de développement supérieur à 650 m<sup>2</sup>. Confirmation de la zone réservée dans son principe compte tenu du surdimensionnement de la zone à bâtir. La zone litigieuse est également correctement délimitée et respecte le principe de la proportionnalité. Pas d'inégalité de traitement ni de violation de la bonne foi. Rejet des recours. Recours au TF rejeté (1C\_57/2020 du 3 février 2021).

## Erwägungen

### E. 1

Interjetés en temps utile contre les décisions levant les oppositions déposées par les recourantes contre un projet de zone réservée communale concernant des parcelles dont elles sont propriétaires, les recours satisfont aux conditions de recevabilité des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36).

### E. 2

Les recourantes ont requis des mesures d'instruction, en particulier une inspection locale. La recourante A. \_\_\_\_\_ a également requis la production du dossier relatif à la zone réservée, ainsi que du dossier communal relatif au projet de construction sur sa parcelle n° 1182. Elle sollicite dans ce cadre l'audition des parties ainsi que de ses mandataires afin d'attester des échanges avec la Commune lors du développement de son projet de construction. a) La procédure est en principe écrite (art. 27 al. 1 LPA-VD). Le droit d'être entendu découlant des art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 28 avril 1999 (Cst; RS 101) et 27 al. 2 de la Constitution du canton de Vaud, du 14 avril 2003 (Cst./VD; BLV 101.01) comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. A lui seul, l'art. 29 al. 2 Cst. ne confère pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins. Le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; 140 I 68 consid. 9.6.1 p. 76; 131 I 153 consid. 3 p. 157; 130 II 425 consid. 2.1 p. 429; 124 I 241 consid. 2 p. 242, et les arrêts cités). b) Dans le cas présent, il a été donné suite à la requête de production du dossier de la zone réservée litigieuse. L'autorité communale intimée a également produit son dossier relatif au

projet de construction sur la parcelle n° 1182. Quant à la requête de tenue d'une inspection locale, le dossier, notamment le plan de la zone réservée litigieuse, est suffisant pour apprécier les lieux. Il n'apparaît pas non plus nécessaire de procéder à l'audition des parties ou de leurs mandataires, dès lors que le dossier municipal relatif au projet de construction sur la parcelle n° 1182 a été produit. Le Tribunal s'estime ainsi suffisamment renseigné par les éléments au dossier et au vu des motifs qui suivent, sans qu'il soit nécessaire de compléter davantage l'instruction de la présente cause. Il n'est en conséquence pas donné suite à ces requêtes.

### **E. 3**

L'emplacement et la dimension des zones à bâtir doivent être coordonnés par-delà les frontières communales en respectant les buts et les principes de l'aménagement du territoire. En particulier, il faut maintenir les surfaces d'assolement et préserver la nature et le paysage. (...)" . Avec ces modifications, le législateur fédéral a voulu se concentrer sur les problèmes les plus aigus de l'aménagement du territoire, à savoir la dispersion des constructions et la perte de terres cultivables. Le nouvel art. 15 LAT précise les conditions permettant de classer des nouveaux terrains en zone à bâtir, conditions qui résultaient déjà de la jurisprudence fédérale (ATF 141 II 393 consid. 2; TF 1C\_113/2014 du 3 septembre 2014 consid. 3.1; Message du Conseil fédéral du 20 janvier 2010 relatif à une révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire publié in FF 2010 959, ch. 1.1 p. 963). Ainsi, le nouvel art. 15 LAT a essentiellement codifié la jurisprudence et la pratique, mais la modification de la LAT apporte certaines innovations telles que l'exigence de plans directeurs contenant les stratégies de répartition des zones à bâtir et le calcul supposé plus précis des surfaces en fonction des besoins (ATF 141 II 393 consid. 2; Alexandre Flückiger, La création et le dimensionnement des zones à bâtir: enjeux et méthodes, Révision 2014 de la LAT - Faire du neuf avec du vieux?, 2015, p. 81). Les nouvelles règles de la LAT relatives au redimensionnement des zones à bâtir ont permis de mettre en évidence d'importants décalages entre les exigences légales prévalant déjà sous l'ancien droit et les dimensions effectives des zones à bâtir (TF 1C\_568/2014 et 1C\_576/2014 du 13 janvier 2016 consid. 7.2; Message, FF 2010 959, ch. 1.1 p. 963, ch. 2.3.4 p. 980, ch. 2.6 p. 987 et ch. 3.2 p. 988; AC.2017.0424 et AC.2017.0078 précités). La jurisprudence fédérale a par ailleurs retenu qu'il existe un intérêt public important à ce que les zones à bâtir - déjà surdimensionnées dans de nombreuses communes - ne soient pas encore étendues, afin de ne pas anticiper sur la révision de la planification et les éventuels déclassements à venir (TF 1C\_612/2014 du 26 août 2015 consid. 2.6). bb) Dans le canton de Vaud, la question de l'adaptation des zones à bâtir aux besoins prévisibles (sur cette notion: TF 1C\_528/2016 du 20 décembre 2017 consid. 4) pour les quinze années suivantes a été traitée en particulier par la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn). Entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2008, l'actuel PDCn a fait l'objet de plusieurs adaptations. Une quatrième adaptation a été adoptée par le Grand Conseil les 20 et 21 juin 2017 pour être approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018. Quelle que soit sa version, le PDCn a constaté en substance que la capacité d'accueil d'habitants et d'emplois des zones à bâtir actuellement légalisées dans le canton est bien plus importante que nécessaire pour les besoins prévisibles à quinze ans, horizon temporel déterminé par l'art. 15 LAT. Il a ainsi enjoint les communes à définir leur besoins, à savoir la croissance démographique programmée à quinze ans, puis à évaluer leur capacité existante de développement résidentiel (capacité d'accueil, réserves) et enfin à faire le bilan en vérifiant que leur capacité de développement est à la mesure de leurs besoins, sinon à adapter leur zone à bâtir (mesure A11). Dans sa version actuelle, le PDCn retient que le

réseau des centres vaudois, qui garantit la cohésion du canton, est menacé par l'étalement urbain, à savoir la dispersion de la population et de l'habitat hors des centres, en périphérie et en campagne. Pour y remédier, il préconise en priorité le développement à l'intérieur du territoire urbanisé, la valorisation du potentiel inutilisé et la recherche d'une densification adaptée au contexte (ligne d'action A1; voir aussi mesure A11; AC.2017.0424 précité). e) Dans le cas présent, il ressort du rapport 47 OAT que la surcapacité d'accueil d'habitants hors centre de la Commune de Corsier-sur-Vevey doit être réduite de 90. L'autorité cantonale intimée retient pour sa part un surdimensionnement de 187 habitants. La société recourante conteste la délimitation du périmètre du centre qui ne lui serait pas opposable faute d'avoir été mise à l'enquête publique, ce qui mettrait aussi en doute selon elle le calcul du surdimensionnement. Elle estime qu'il pourrait se justifier de retenir un pourcentage de croissance supérieur au 0.75% retenus, pour l'ensemble du territoire. Elle reconnaît toutefois que cette question relève en première ligne la révision future de la planification communale. L'autorité communale intimée explique que deux périmètres ont été définis et validés par le Service du développement territorial en 2011 sur la base des critères du Plan directeur cantonal (proximité des transports publics et des services): le premier englobe toute la zone du village et le second se situe sur la zone industrielle dans un périmètre d'intérêt cantonal. Au stade de la planification d'une mesure provisoire, il n'apparaît pas nécessaire de vérifier dans quelle mesure l'étendue du périmètre de centre actuellement adopté ne serait pas adéquat. Comme l'a indiqué l'autorité communale intimée, ce périmètre a été établi sur la base des critères du PDCn et n'apparaît pas en l'état insoutenable. Cette question relèvera de la planification définitive. Quoi qu'il en soit, il convient de constater qu'une partie importante du territoire communal, dont la parcelle de la société recourante, est sise en dehors du périmètre du centre et comporte des constructions en dehors du territoire urbanisé. Le Tribunal ne voit pas de raison de s'écarter à ce stade du constat de surdimensionnement hors centre, même si le calcul définitif de celui-ci a pu varier, suite à l'adoption de la quatrième adaptation du PDCn en juin 2017, approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018. En conséquence, une réduction de la zone à bâtir sur le territoire communal est nécessaire (art. 15 LAT) et la création d'une zone réservée se justifie de manière à ne pas rendre plus difficiles, voire impossibles, de futurs déclassements et à garantir un redimensionnement de la zone à bâtir dans le cadre de la révision de la planification communale. La zone réservée litigieuse doit par conséquent être confirmée dans son principe. Reste à déterminer si cette zone est correctement délimitée et respecte le principe de proportionnalité. Recours A.\_\_\_\_\_.

#### **E. 4**

a) La recourante conteste en substance les critères avancés pour justifier l'inclusion de sa parcelle dans la zone réservée litigieuse. Elle estime que sa parcelle ne se situe pas hors du périmètre du centre et que son développement n'aggraverait pas le mitage du territoire. Elle estime que sa parcelle est située dans une zone déjà largement bâtie. La proximité de la parcelle avec l'autoroute ne serait pas non plus problématique du point de vue de la protection contre le bruit, compte tenu de la pose récente de panneaux anti-bruit. Elle conteste le critère retenu pour délimiter les parcelles à inclure dans la zone, soit les parcelles disposant d'une capacité de développement de 650 m<sup>2</sup> de SPd. Elle se prévaut en outre d'une inégalité de traitement avec d'autres parcelles dont le développement demeure possible, en particulier avec la parcelle n° 2326, dès lors qu'elle a entrepris des démarches pour un projet de construction sur sa parcelle avant la publication, dans la FAO du 30 août 2016, de l'avis annonçant l'intention de la Commune d'établir une zone réservée. L'autorité

communale intimée estime pour sa part que le critère du potentiel important de développement, arrêté à plus de 650 m<sup>2</sup> de SPd constitue un critère simple et objectif. Ce critère permet de réduire le surdimensionnement hors centre. Elle rappelle encore qu'il s'agit d'une mesure provisoire qui ne préjuge pas du résultat définitif de la planification communale. La Commune a aussi expliqué qu'il convenait de retenir ce critère objectif de développement possible d'une parcelle, quand bien même l'intention de la recourante serait de construire en-deça de cette surface. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique: il se justifie en effet de tenir compte d'un critère de développement qui résulte de la planification en vigueur et non pas des projets personnels des propriétaires. b) Comme on l'a vu ci-dessus, la zone réservée ne doit pas aller au-delà du territoire exactement délimité dans lequel 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. La Commune a entrepris d'instaurer une zone réservée destinée à permettre d'assurer une réduction de la zone à bâtir hors du centre urbanisé. Dès lors que son choix s'est porté sur des parcelles d'une surface relativement importante permettant un développement conséquent hors du périmètre du centre de la Commune, son appréciation ne prête pas le flanc à la critique. En effet, la solution consistant à mettre en zone réservée des parcelles dont les possibilités de développement sont importantes est de nature à permettre un redimensionnement efficace de la zone à bâtir. La Commune aurait certes pu retenir une autre solution, mais comme on l'a vu ci-dessus, le Tribunal n'a pas à se substituer à l'autorité planificatrice, dès lors que la mesure de planification est appropriée à la situation de fait (cf. supra consid. 3). Quant à la localisation de la parcelle de la recourante, celle-ci se trouve hors du périmètre du centre tel qu'adopté par la Municipalité en 2012 (pièce n° 2 du bordereau de la Commune de Corsier-sur-Vevey). Elle ne se trouve en outre manifestement pas dans le territoire urbanisé de la Commune: comme expliqué dans le rapport 47 OAT et tel qu'il ressort du plan des zones, cette parcelle est enclavée entre l'autoroute A9 en amont et la parcelle n° 308 en aval qui supporte certes un musée (" Chaplin's world ") mais qui est pour l'essentiel en nature de forêt et jardin. A l'Ouest, la parcelle n° 1182 est contiguë à une zone viticole. Quand bien même cette zone comporte quelques constructions à proximité et se trouve desservie par une route, l'appréciation des autorités intimées selon laquelle la parcelle de la recourante ne se trouve pas dans le centre urbanisé de la Commune doit être confirmée. Dans cette mesure, son développement est de nature à contribuer au mitage du territoire et elle est susceptible d'entrer en considération pour une éventuelle réduction de la zone à bâtir. Il n'y a ainsi 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 des possibilités de construire sur la parcelle de la recourante est de nature à permettre de garantir une réduction de la zone à bâtir surdimensionnée. La zone réservée est dans cette mesure correctement délimitée et respecte le principe de la proportionnalité.

## **E. 5**

La recourante fait valoir une inégalité de traitement, notamment par rapport à d'autres parcelles, en particulier la parcelle n° 2326 qui a été exclue de la zone réservée nonobstant son potentiel important de développement. a) 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 réglementer, 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.2018.0176 précité consid. 3c; AC.2017.0078 précité consid. 4b). b) La recourante ne saurait se prévaloir d'une inégalité de traitement par rapport aux parcelles exclues de la zone réservée mentionnées dans le rapport 47 OAT (parcelles n os 400, 470, 683, 866, 1205, 1207, 1211, 2303, 2326, 2331, 2332, 2336). Comme on l'a vu ci-dessus, le critère de délimitation des parcelles concernées par la zone réservée, soit les parcelles hors centre disposant d'un potentiel de développement de plus de 650 m<sup>2</sup> de SPd doit être confirmé. En conséquence, les parcelles qui ne disposent pas d'un tel potentiel de développement n'ont pas à être incluses dans la zone litigieuse et peuvent bénéficier d'un traitement distinct. On ne saurait retenir une inégalité de traitement dans un tel cas, étant aussi rappelé la portée réduite de ce principe dans l'élaboration des plans d'affectation. c) Quant à la parcelle n° 2326, il ressort du dossier et notamment du rapport 47 OAT que bien que cette parcelle entre dans le critère du potentiel de développement supérieur à 650 m<sup>2</sup> de SPd, cette parcelle a fait l'objet d'une demande de permis de construire mise à l'enquête publique du 22 juin au 21 juillet 2016, soit avant la publication, dans la FAO, de l'intention de la Commune d'établir une zone réservée. Les autorités communales ont ainsi estimé justifié de faire exception pour cette parcelle en raison des frais déjà engagés de bonne foi par les propriétaires concernés. Il n'y a pas lieu de retenir un abus du pouvoir d'appréciation de la Commune à cet égard qui se fonde sur un critère temporel objectif, à savoir l'exclusion d'une parcelle du périmètre de la zone réservée, compte tenu de la mise à l'enquête publique d'un projet de construction avant l'avis communal du 30 août 2016 relatif à l'intention d'établir la zone réservée (cf. à titre d'exemple AC.2018.0176 précité). La recourante estime que sa parcelle devrait suivre le même sort que la parcelle précitée, compte tenu de ses projets de construction entrepris bien avant le 30 août 2016. Elle s'est référée à cet égard au dossier communal dans la mesure où elle-même n'avait pas d'autres documents à produire. Il ressort du dossier produit par l'autorité communale intimée que la recourante a présenté un dossier de plans en 2013, en vue de construire 3 immeubles de 2 logements chacun sur sa parcelle n° 1182. Selon le rapport du Bureau technique intercommunal (BTI), du 18 décembre 2013, plusieurs points n'étaient pas conformes et les plans étaient incomplets et comportaient des erreurs. La recourante a ensuite présenté, fin 2014, un nouveau projet ayant donné lieu à des remarques du BTI, du 22 décembre 2014. Suite à ces remarques, elle a présenté, en 2015 un dossier de plans, portant sur la construction de 4 immeubles de 2 logements chacun sur sa parcelle. Selon le rapport du BTI du 2 juin 2015, ce projet comportait plusieurs points non conformes ou incomplets. Le 19 avril 2016, le BTI a rendu un rapport sur un avant-projet limité à des plans, reçu le 18 février 2016. Dans son rapport, le BTI relève à nouveau plusieurs points non conformes ou à compléter. La recourante a finalement déposé, le 16 décembre 2016, une demande formelle de permis de construire. Le 17 janvier 2017, le BTI a indiqué qu'il convenait d'informer la propriétaire que la parcelle serait en zone réservée et que de ce fait le permis de construire serait refusé au terme de l'enquête publique. Si la propriétaire

souhaitait poursuivre la procédure, le dossier pouvait être transmis à la commission consultative d'urbanisme (CCU). Il résulte de ce qui précède que la recourante a bien eu plusieurs contacts avec les autorités communales concernant des projets de construction sur sa parcelle et ce, dès 2013. Cela étant, elle a déposé une demande formelle de permis de construire pour la première fois au mois de décembre 2016, soit postérieurement à l'avis communal du 30 août 2016. Sa situation se distingue ainsi de celle des propriétaires de la parcelle n° 2326 et elle ne saurait en conséquence se prévaloir d'une inégalité de traitement par rapport à ceux-ci. Ce grief est en conséquence rejeté.

## **E. 6**

La recourante fait valoir un comportement dilatoire et contraire à la bonne foi des autorités communales qui auraient tardé à statuer sur sa demande de permis de construire. La recourante estime en outre que les autorités communales n'auraient pas respecté les délais de l'art. 77 aLATC, dans sa teneur en vigueur au moment où elles ont statué. a) 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 10 mai 2017 consid. 7.1; AC.2018.0176 précité consid. 5; FI.2018.0095 du 5 juin 2019; AC.2017.0417 du 23 juillet 2018 consid. 4a). b) Il résulte du considérant 5 qui précède que si la recourante a déposé plusieurs projets de plans entre 2013 et 2016, ses projets ont d'une part varié et d'autre part, à chaque occasion, le BTI a rendu un rapport circonstancié indiquant les manquements dans les plans présentés. Même si la recourante semble contester certaines de ces remarques, on ne saurait retenir un comportement contraire à la bonne foi des autorités communales qui auraient donné des assurances à la recourante ou laissé entendre qu'un permis serait délivré. On ne saurait non plus retenir un retard dans le traitement de ces projets, étant précisé que la recourante était libre de présenter en tout temps une demande formelle de permis de construire. La recourante n'a en définitive déposé une telle demande formelle qu'au mois de décembre 2016. A ce moment-là, les autorités communales étaient fondées à se prévaloir de la zone réservée annoncée dès le mois d'août 2016 et mise à l'enquête publique en avril 2017. Ses griefs quant à un éventuel retard dans le traitement de sa demande de permis de construire, notamment s'agissant du respect des délais de l'art. 77 aLATC débordent de l'objet de la présente procédure qui a trait non pas à la procédure de permis de construire, mais à une procédure de planification d'une zone réservée. Au demeurant, il ne ressort pas du dossier que la recourante ait renouvelé sa demande conformément à l'art. 77 al. 5 aLATC, à supposer ces délais non observés. Ce

grief est en conséquence rejeté dans la mesure où il est recevable. Au vu de ce qui précède, la zone réservée en tant qu'elle inclut la parcelle n° 1182 de la recourante respecte les conditions des art. 27 LAT et 46 LATC et doit être confirmée. Recours B. \_\_\_\_\_.

#### **E. 7**

a) La société recourante se prévaut d'un plan partiel d'affectation "La Dautère", approuvé en 2008 et qui prévoit des possibilités de construire. La parcelle n° 2325 serait incluse dans ce plan, de même que la parcelle n° 2326 qui a déjà fait l'objet de permis de construire. Le développement de la parcelle n° 2325 devait se faire en parallèle et ces deux parcelles ont été équipées récemment à grands frais. La société recourante conteste le critère de délimitation des parcelles à inclure dans la zone réservée. La solution retenue constituerait une inégalité de traitement et une discrimination entre les différentes propriétés. Dans la mesure où la Commune elle-même a indiqué vouloir maintenir la parcelle n° 2325 en zone à bâtir, elle estime l'attitude de cette autorité incohérente et d'autant plus injustifiée que la société recourante a développé un projet de construction tant sur la parcelle n° 2325 que sur la parcelle n° 2326. La parcelle n° 2325 se trouverait ainsi dans un vaste secteur déjà partiellement bâti et appelé à se développer. Dans sa réplique, la société recourante allègue encore qu'une demande de permis de construire aurait été déposée en date du 30 novembre 2015, sans toutefois que le projet ait été mis à l'enquête publique avant l'avis publié dans la FAO du 30 août 2016. L'autorité communale intimée retient que la parcelle n° 2325 remplit le critère objectif d'un potentiel de développement important (plus de 650 m<sup>2</sup> de SPd) justifiant son inclusion dans la zone réservée. Cette parcelle n'est comprise ni dans le périmètre du centre, ni dans le territoire urbanisé. La situation de la parcelle n° 2325 se distingue de celle de la parcelle n° 2326 puisque, s'agissant de cette dernière parcelle, un projet de construction a été mis à l'enquête publique avant l'avis du 30 août 2016 publié dans la FAO. Même si la Commune souhaitait maintenir la parcelle n° 2325 dans la zone à bâtir, les critères objectifs retenus l'ont conduit à inclure cette parcelle dans la zone réservée, ce qui ne saurait constituer un comportement incohérent et injustifié. S'agissant de la demande de permis de construire déposée le 30 novembre 2015, l'autorité communale intimée explique que cette demande était incomplète en l'absence de signatures valables au sens de l'art. 108 LATC. Elle a produit à cet égard un rapport du BTI, du 11 janvier 2016, qui relève notamment plusieurs points non conformes du projet, notamment qu'il manquait la signature des propriétaires de certains lots. La société recourante estime pour sa part que sa demande était formellement conforme, de sorte que l'autorité communale n'était pas en droit de refuser la mise à l'enquête publique du projet. b) Comme on l'a vu ci-dessus (cf. consid. 3), le principe de la zone réservée doit être confirmé. Au demeurant, la parcelle de la recourante est située au nord-est du territoire communal, à une distance manifestement éloignée du territoire urbanisé du village. Si elle est colloquée dans un plan partiel d'affectation, même relativement récent (2008), cela ne saurait exclure la mise en zone réservée de parcelles incluses dans une telle zone constructible, dès lors qu'il s'agit précisément de geler des terrains constructibles en vue de réduire la zone à bâtir surdimensionnée hors du centre. Le fait que la parcelle ait récemment été équipée n'est pas non plus déterminant s'agissant de l'établissement d'une zone réservée (cf. AC.2018.0361 du 15 avril 2019). Quant aux critères de délimitation de la zone, il convient de renvoyer aux considérants précédents (4 et 5) qui retiennent que la zone réservée litigieuse est correctement délimitée, proportionnée et ne contrevient pas non plus à l'égalité de traitement, en particulier en comparaison à la situation de la parcelle n° 2326. Comme l'a expliqué l'autorité communale intimée, elle a retenu un critère objectif temporel, soit la date

de publication dans la FAO de l'annonce de son intention d'établir une zone réservée sur le territoire communal. Ce n'est que pour les parcelles concernées par la zone sur lesquelles un projet de construction avait été mis à l'enquête publique avant cette date qu'une exclusion de la zone réservée était envisageable. Elle n'a en revanche pas retenu comme déterminant la date de dépôt d'une demande de permis de construire. Les griefs de la recourante quant au retard du traitement de sa demande de permis de construire, à supposer recevables (cf. ci-dessus considérant 6), n'apparaissent par ailleurs pas démontrés, l'autorité intimée ayant indiqué qu'elle n'avait reçu aucun nouveau dossier suite à ses remarques relatives au projet déposé en novembre 2015. Enfin, on ne saurait reprocher une incohérence de l'autorité communale intimée qui a expliqué son souhait de maintenir la parcelle de la société recourante en zone constructible tout en l'incluant dans la zone réservée litigieuse. Comme l'a expliqué l'autorité cantonale intimée, le fait d'établir une zone réservée communale est une mesure conservatoire qui ne préjuge pas de l'affectation future de la zone concernée par une telle restriction temporaire. Il découle de la nature même de mesure provisionnelle de la zone réservée que celle-ci peut concerner des parcelles qui, à la fin du processus de planification, ne seront pas dézonées. Il n'est pas question de trancher, au stade de la procédure relative à la zone réservée, la question du redimensionnement définitif de la zone à bâtir et des questions qui y sont liées (AC.2018.0361 précité consid. 4). Au vu de ce qui précède, la zone réservée, en tant qu'elle inclut la parcelle n° 2325 de la société recourante respecte les conditions des art. 27 LAT et 46 LATC et doit être confirmée.

## **E. 8**

Il résulte des considérants qui précèdent que les recours doivent être rejetés et les décisions contestées confirmées. Succombant, les recourantes supporteront l'émolument de justice qui sera réparti entre elles (art. 49 LPA-VD; art. 4 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative: TFJDA; BLV 173.36.5.1). L'autorité communale intimée, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat, a droit à une indemnité à titre de dépens, à la charge des recourantes qui succombent (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.