

VD_OMNI AC.2018.0327 vom 5. März 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-03-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0327

FR: VD_OMNI AC.2018.0327 du 5 mars 2020

IT: VD_OMNI AC.2018.0327 del 5 marzo 2020

Regeste

A. _____, B. _____/Conseil communal de Vully-les-Lacs, Département du territoire et de l'environnement (DTE) | Recours contre la décision du Conseil communal adoptant la zone réservée communale et contre celle du Département approuvant préalablement cette zone réservée. - Compte tenu du surdimensionnement très important de la zone à bâtir communale, la création d'une zone réservée est justifiée de manière à ne pas rendre plus difficiles, voire impossibles, de futurs déclassements ou réaffectations et à garantir le redimensionnement de la zone à bâtir dans le cadre de la révision du PGA. L'instauration d'une zone réservée communale se fonde sur une base légale suffisante et répond donc à un intérêt public prépondérant (consid. 4). - Le choix de l'emplacement de la zone réservée apparaît judicieux sous l'angle du principe de la proportionnalité. Il n'est en tout cas pas arbitraire. La garantie de la propriété n'a pas été violée (consid. 5). Recours rejeté dans la mesure où il est recevable.

Erwägungen

E. 1

a) Le recours est dirigé contre les décisions du conseil communal et du DTE par lesquelles le plan de la zone réservée a été adopté puis approuvé préalablement. Ces deux décisions ont été notifiées simultanément aux opposants déboutés, conformément à l'art. 60 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), dans sa teneur applicable alors (avant la révision entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018). Elles peuvent ensemble faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal (anciens art. 60 et 61 al. 2 LATC; art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). Déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD) par B. _____, ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente et manifestement atteinte par les décisions attaquées en tant que propriétaire de la parcelle concernée (art. 75 LPA:VD), le présent recours, qui respecte toutes les autres conditions formelles (art. 76, 77 et 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), est en principe recevable. En revanche, il est douteux que son mari, A. _____, qui n'est pas propriétaire de la parcelle en cause, ait qualité pour recourir. Cette question peut cependant demeurer indécise, du moment que l'un des deux recourants est légitimé à recourir et que les deux recourants ont agi conjointement et soulevé les mêmes griefs au fond qui seront examinés ci-après. Dans la mesure où les recourants concluent à la modification "du plan d'affectation en ce sens que tout ou partie de la parcelle n° 3190 ne change pas d'affectation", le recours est irrecevable. En effet, l'instauration d'une zone réservée, qui constitue une simple mesure provisoire visant à bloquer momentanément les constructions, n'a pas pour effet de changer l'affectation d'une parcelle. En tant que les recourants demandent implicitement l'annulation des décisions attaquées instituant une zone réservée, leur recours devrait être rejeté.

E. 2

Les recourants sollicitent la tenue d'une inspection locale. a) Le droit d'être entendu garanti à l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 de la Confédération suisse (Cst.; RS 101) comprend notamment celui de faire administrer les preuves, pour autant qu'elles apparaissent utiles à l'établissement des faits pertinents (ATF 139 II 489 consid. 3.3 p. 496); il ne comprend en revanche pas le droit d'être entendu oralement (ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 p. 76; 134 I 140 consid. 5.3 p. 148). L'autorité peut 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 l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; 137 III 22 p. 210). b) En l'espèce, le dossier – qui contient notamment plusieurs plans et nombreuses photographies produites par les recourants eux-mêmes – est suffisamment complet pour permettre au Tribunal de céans de statuer en toute connaissance de cause. Il y a dès lors lieu de rejeter, par une appréciation anticipée des moyens de preuve, la requête de la recourante tendant à la mise en œuvre d'une inspection locale. Dans sa réplique, le recourant sollicite la tenue d'une inspection locale.

E. 3

Les recourants voient une violation de son droit d'être entendu dans le fait que les autorités communales n'auraient pas répondu, de manière suffisamment motivée, à leur opposition. La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu de l'art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 142 I 135 consid. 2.1 p. 145; 138 I 232 consid. 5.1 p. 237; 136 V 351 consid. 4.2 p. 355). L'obligation de motiver, telle qu'elle découle du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.), est respectée lorsque le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3 p. 47 et les références citées). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui lui paraissent pertinents (ATF 142 II 154 consid. 4.2 p. 157). En l'occurrence, ce grief est manifestement mal fondé. Comme cela ressort clairement du rapport 47 OAT, du préavis municipal n° 2018/01 et des réponses aux oppositions approuvées par le Conseil communal (cf. notamment fiche n° 43), une portion de la parcelle n° 3190 a été incluse dans la zone réservée parce que, en raison de sa localisation excentrée, elle ne faisait pas partie du territoire urbanisé tel que défini par le SDT dans sa fiche "Comment délimiter le territoire urbanisé". Les recourants pouvaient ainsi se rendre compte de la portée des décisions et les attaquer en connaissance de cause, ce qu'elles ont d'ailleurs fait.

E. 4

Il sied d'examiner en premier lieu si, dans son principe, la zone réservée litigieuse s'avère bien fondée. a) aa) Les zones réservées sont régies par les dispositions suivantes : L'art. 27 de la loi fédérale du 22 juin 1919 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), intitulé "Zones réservées", a la teneur suivante: " 1 S'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation. 2 Une zone réservée ne

peut être prévue que pour cinq ans au plus; le droit cantonal peut prolonger ce délai. " Sous la note marginale "zone réservée", l'art. 46 LATC, dans sa teneur au moment où la décision attaquée a été rendue, prévoit 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. bb) Selon la jurisprudence (rappelée par la Cour constitutionnelle dans l'arrêt CCST.2014.0001 du 3 juillet 2014; v. ég. AC.2017.0386 du 27 septembre 2018, AC.2017.0078 du 28 février 2018, AC.2016.0420 du 6 juin 2017, AC.2013.421 du 26 avril 2016), 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). Dans le périmètre de la zone réservée, on peut interdire toute construction nouvelle, voire toute transformation – si le principe de la proportionnalité est respecté –, ou bien n'autoriser que celles qui ne menacent pas le futur plan d'aménagement (cf. Piermarco Zen-Ruffinen / Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, n° 460 p. 201/202). En raison de l'importance de la restriction de la propriété que peut représenter l'instauration d'une zone réservée, le principe de la proportionnalité (cf. art. 36 al. 3 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999; Cst; RS 101) exige que cette mesure provisionnelle ne soit prescrite que pour des périmètres délimités précisément, dans lesquels une adaptation du plan d'affectation se justifie; d'un point de vue spatial, elle ne doit pas aller au-delà du " territoire exactement délimité " pour lequel elle est nécessaire (cf. Alexander Ruch, in Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, n° 47 ad art. 27; Bernhard Waldmann / Peter Hänni, Handkommentar RPG, Berne 2006, n° 21 ad art. 27). Du point de vue temporel, la limitation à cinq ans de la durée de la zone réservée lie les cantons, qui ne peuvent prévoir par une règle générale une autre durée initiale (Ruch, op. cit., n° 55 ad art. 27). Les cantons peuvent permettre une prolongation de la durée, ce qu'a fait le droit vaudois (cf. art. 46 al. 1 LATC). Il faut que la nécessité d'une prolongation soit démontrée dans chaque cas concret, et il ne serait pas admissible de fixer d'emblée à plus de cinq ans la durée d'une zone réservée, en faisant préventivement usage de la possibilité de prolonger. Au demeurant, il doit être mis fin à la zone réservée même avant l'échéance des cinq ans de l'art. 27 al. 2 LAT, si la mesure provisionnelle n'est plus nécessaire (cf. Ruch, op. cit., n° 57 ad art. 27; Waldmann/Hänni, op. cit., n° 22 ad art. 27). b) Pour l'instauration d'une zone réservée cantonale ou communale, l'art. 46 al. 2 LATC prévoit que la procédure est réglée au chapitre IV de la LATC, ce qui signifie que la procédure est la même que pour l'établissement des plans d'affectation. La LAT impose au droit cantonal certaines exigences en matière de protection juridique. Une autorité cantonale de recours au moins doit disposer d'un libre pouvoir d'examen (art. 33 al. 3 let. b LAT). Il

n'est pas indispensable que l'autorité dont parle l'art. 33 al. 3 let. b LAT soit une autorité judiciaire; il peut s'agir d'un département de l'administration ou du gouvernement cantonal, statuant sur opposition (ATF 131 II 81 consid. 6.6 p. 96, 127 II 238 consid. 3b/bb p. 242/243), pour autant que cette autorité soit indépendante de celle qui adopte le plan (ATF 127 II 238 consid. 3b/aa, bb p. 242/243). Le libre pouvoir d'examen dont parle l'art. 33 al. 3 let. b LAT ne se réduit pas à la constatation des faits et de l'application du droit; il comprend aussi le contrôle de l'opportunité du plan, qui permet à l'autorité d'opter pour une autre solution équivalente qu'elle juge préférable, et cela quand bien même la solution qui lui est soumise est conforme au droit (ATF 131 II 81 consid. 6.6 p. 96/97, 127 II 238 consid. 3b/aa p. 242; arrêt TF 1C_417/2009 du 21 janvier 2010 consid. 2.3). 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 p. 97). 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 p. 97). 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 p. 242). c) À l'appui de sa décision d'instaurer une zone réservée communale, les autorités intimées invoquent en particulier le surdimensionnement de la zone à bâtir communale. aa) L'art. 75 al. 1 Cst. prévoit que la Confédération fixe les principes applicables à l'aménagement du territoire. Celui-ci incombe aux cantons et sert une utilisation judicieuse et mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire. L'art. 1^{er} al. 1 LAT précise que la Confédération, les cantons et les communes veillent à assurer une utilisation mesurée du sol et à réaliser une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays. L'art. 1 al. 2 LAT définit les buts de l'aménagement du territoire. Cette disposition, dans sa nouvelle teneur entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, précise que les autorités chargées de l'aménagement du territoire soutiennent les efforts entrepris aux fins, notamment: d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée (let. a bis); de créer un milieu bâti compact (let. b). L'art. 3 LAT prescrit les principes d'aménagement, parmi lesquels il convient notamment de préserver le paysage (art. 3 al. 2) et d'aménager les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice d'activités économiques selon les besoins de la population tout en limitant leur étendue (art. 3 al. 3 LAT). L'art. 15 LAT, dans sa teneur en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014, dispose ce qui suit: "Art. 15 Zones à bâtir 1 1 Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes. 2 Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. 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; arrêt 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 (arrêts 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). L'art. 8a LAT dispose que dans le domaine de l'urbanisation, le plan directeur cantonal doit définir notamment la dimension totale des surfaces affectées à l'urbanisation (let. a), la manière de concentrer le développement d'une urbanisation de qualité à l'intérieur du milieu bâti (let. c) et la manière d'assurer la conformité des zones à bâtir aux conditions de l'art. 15 LAT (let. d). Conformément à l'art. 9 LAT, le plan directeur a force obligatoire pour les autorités (ATF 143 II 476 consid. 3.7). bb) Dans le canton de Vaud, la question de l'adaptation des zones à bâtir aux besoins prévisibles (sur cette notion: arrêt 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 1er août 2008, le 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. A cet égard, on relèvera que cette 4^{ème} adaptation du PDCn pose des principes directement applicables à la délimitation des zones à bâtir, notamment à la réduction de zones à bâtir surdimensionnées, qui doivent être appliqués aux procédures pendantes devant le Tribunal cantonal dès son entrée en vigueur. Il en va de même des nouvelles dispositions de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire concernant la délimitation des zones à bâtir (ATF 141 II 393 consid. 2.4 et 3; arrêts AC.2017.0104 du 15 janvier 2019 consid. 3b et AC.2016.0354 20 décembre 2018 consid. 1c). 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). Il convient de souligner que, pour mettre en oeuvre la mesure A11, les communes surdimensionnées ne peuvent délivrer de permis de construire tant qu'elles n'ont pas redimensionné leurs zones à bâtir si de tels permis sont susceptibles d'entraver la mise en conformité des planifications ou que les terrains répondent aux qualités des surfaces d'assolement. Pour sa part, la 4^{ème} adaptation du PDCn a modifié l'année de référence en la repoussant de 2008 à 2015, étendu l'horizon de planification à 2036 et fixé le taux de croissance à 0,75% pour les villages et

quartiers hors centre (mesure A11 du PDCn). Le développement maximal d'une commune hors centre se calcule désormais en multipliant la croissance annuelle admise (0,75%) par le nombre d'années qui séparent la date de référence de l'horizon de planification (21 ans). Il correspond ainsi à une croissance totale de 15,75% (0,75% x 21 ans). Les communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtir doivent réviser leurs plans d'affectation et soumettre leur projet à l'approbation du canton au plus tard cinq ans après l'adoption du PDCn par le Grand Conseil (à savoir en juin 2022). d) En l'espèce, il n'est pas contesté que les zones à bâtir pour l'habitation et mixtes de la commune de Vully-les-Lacs, qui constitue un village hors centre, sont manifestement surdimensionnées et qu'elles doivent en conséquence être réduites. Selon le guichet cantonal de simulation des réserves de la zone à bâtir (d'habitation et mixtes), le potentiel de croissance autorisé est de 335 habitants à l'horizon 2036. Or la capacité d'accueil de la commune est de 3'611 habitants, si bien que la commune présente une surcapacité d'accueil de 3'276 habitants (3'611 – 335 habitants). Il est donc admis que la commune est tenue de modifier son plan général d'affectation (PGA) afin de répondre aux exigences du nouvel art. 15 LAT entré en vigueur le 1er mai 2014, démarche qui devrait notamment se concrétiser par une réduction des zones à bâtir. C'est manifestement à tort que les recourants se plaignent d'une violation de l'art. 15 LAT. Compte tenu du surdimensionnement très important de la zone à bâtir communale, il faut ainsi constater que la création d'une zone réservée est justifiée de manière à ne pas rendre plus difficiles, voire impossibles, de futurs déclassements ou réaffectations et à garantir le redimensionnement de la zone à bâtir dans le cadre de la révision du PGA. Contrairement à l'avis des recourants, l'instauration d'une zone réservée communale se fonde ici sur une base légale suffisante (art. 27 LAT et 46 LATC) et répond donc à un intérêt public prépondérant. Les recourants laissent entendre que "le déclassement d'une partie de la parcelle n° 3190 en zone réservée" serait contraire à l'art. 21 al. 2 LAT, vu l'absence de "circonstances nouvelles justifiant la mise en zone réservée". On ne comprend pas très bien cette argumentation, étant précisé que l'art. 21 al. 2 LAT, visant les plans d'affectation qui règlent le mode d'utilisation du sol, n'est pas applicable à la zone réservée, dont les conditions d'instauration sont régies exclusivement par l'art. 27 LAT sur le plan fédéral. La jurisprudence relative à l'art. 21 al. 2 LAT (voir notamment ATF 140 II 25) citée par les recourants ne leur est d'aucun secours. Cet arrêt a été rendu dans un autre contexte juridique; il s'agissait de déterminer si un contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation communal pouvait – exceptionnellement – se justifier dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire (acte d'application).

E. 5

a) Il reste à examiner si le choix de l'emplacement de la zone réservée en question est adéquat du point de vue du principe de la proportionnalité. Les recourants font valoir que la parcelle n° 3190 se trouverait dans un "milieu bâti harmonieux", soit dans un "centre urbain" appelé à être densifié, d'autant qu'une partie de la parcelle n° 3190 (actuellement n° 10055) avait été mise au bénéfice en 2017 d'une autorisation de construire deux villas mitoyennes de quatre logements. Pour les recourants, la portion de la parcelle n° 3190 qui a fait l'objet d'une zone réservée resterait un terrain vide au bord de la route "entouré par des villas individuelles". Cette zone réservée de la parcelle n° 3190 serait petite (571 m²) et en forte pente (36 %), si bien que celle-ci ne se prêterait pas à l'agriculture. Les recourants en déduisent que leur parcelle, non bâtie, formerait une sorte de brèche dans le bâti existant ("Baulücke") et qu'elle devrait être considérée comme ne faisant partie du territoire urbanisé. Or, il existe des motifs légitimes et objectifs d'instaurer une zone réservée sur une

portion de la parcelle n° 3190. Celle-ci, libre de toute construction, n'est pas située au coeur d'une zone d'habitation, soit en zone de centre de localité, quoi qu'en disent les recourants. Comme cela ressort très clairement du plan de la zone réservée et du guichet cartographique cantonal (www.geo.vd.ch), la parcelle n° 3190 se trouve, du côté nord, en continuité d'une vaste zone viticole. La parcelle n° 3190, qui n'a aucune vocation urbaine, n'est pas entourée de villas et ne se trouve pas dans le centre du village historique de Constantine, mais dans un secteur où les constructions sont dispersées, soit dans une zone d'habitation de très faible densité. Comme le soulignent à juste titre les autorités communale et cantonale, la parcelle n° 3190 est située à l'extérieur du territoire urbanisé, selon les critères définis par la Fiche d'application du SDT "Comment délimiter le territoire urbanisé"). Par territoire urbanisé, il faut entendre un tissu urbain largement bâti, ce qui n'est manifestement pas le cas en l'espèce. La parcelle concernée est située dans un quartier certes prévu pour des villas individuelles, mais qui n'est que partiellement réalisé et qui offre l'aspect d'un tissu urbain relativement lâche, comme le relève pertinemment le SDT. A noter en passant que même si la parcelle n° 3190 pouvait être considérée comme une "brèche dans la continuité du tissu urbain" au sens de l'art. 15a LAT (ATF 121 II 417 consid. 5a) compte tenu des villas mitoyennes en cours de construction sur la parcelle contigüe n° 10055, son inclusion dans la zone réservée se justifierait néanmoins. En effet, dans le cadre de l'élaboration de son nouveau PGA, l'autorité de planification ne doit pas uniquement prendre en considération le critère relatif aux terrains propres à la construction déjà largement bâtis et aux brèches dans la continuité du tissu bâti. La commune devra aussi tenir compte des buts et principes de l'aménagement du territoire résultant notamment des art. 1 et 3 LAT (protéger les bases naturelles de la vie telles que le sol; garantir les sources d'approvisionnement suffisantes dans le pays, réserver suffisamment de terres cultivables à l'agriculture etc.). Quoi qu'il en soit, le fait que la parcelle en question soit équipée et qu'elle ne se prêterait pas à l'agriculture n'est pas déterminant, puisqu'il s'agit ici de donner aux autorités de planification la marge de manoeuvre nécessaire afin de procéder à une révision en profondeur du PGA. On ne saurait considérer d'emblée que la parcelle des recourants restera entièrement ou partiellement en zone à bâtir. En effet, même les parcelles équipées, voire comportant déjà des constructions, peuvent – ou au besoin doivent – être attribuées à une zone de non bâtir (cf. ATF 113 Ia 362 consid. 2b). En l'espèce, Il n'y a aucun motif sérieux d'interférer dans le processus de planification locale, pour lequel les autorités communales bénéficient d'un large pouvoir d'appréciation b) Les recourants se plaignent d'une violation du principe de l'égalité. Il convient toutefois de souligner qu'il résulte de la nature 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. C'est ainsi prématurément que les recourants se prévalent du principe de l'égalité de traitement par rapport notamment aux propriétaires voisins dont les parcelles sont déjà bâties, voire au bénéfice d'un permis de construire délivré avant le 31 mai 2017, date de la mise à l'enquête de la zone réservée. Quoi qu'il en soit, les recourants n'expliquent pas concrètement en quoi la situation des autres parcelles citées dans l'acte de recours, dont certaines sont situées à l'intérieur du territoire urbanisé, serait comparable avec celle de la parcelle n° 3190, notamment en ce qui concerne leur localisation, leur équipement et leur environnement naturel. Cela dit, la cour peine à comprendre pourquoi la zone réservée n'a pas été étendue à l'entier de la parcelle n° 3190 (2'071 m²), mais seulement à une fraction de celle-ci (moins

de 600 m²). c) Tout bien considéré, le choix de l'emplacement de la zone réservée apparaît judicieux sous l'angle du principe de la proportionnalité. Il n'est en tout cas pas arbitraire. La mesure instaurée rendant une partie de la parcelle n° 3190 provisoirement inconstructible paraît ainsi apte et nécessaire à préserver la marge de manœuvre des autorités communales dans le cadre de la révision du PGA. Comme le relève du reste le SDT, la portion de la parcelle n° 3190 fait l'objet d'une zone réservée et non d'un changement d'affectation. Cette mesure conservatoire a pour but d'étudier de manière détaillée si un dézonage est nécessaire en tout ou partie en vue de la révision de la planification communale; cela ne préjuge pas de l'affectation définitive de cette parcelle, quoi qu'en disent les recourants. d) En résumé, la garantie de la propriété (art. 26 al. 1 Cst.) n'a pas été violée. L'atteinte au droit de propriété des recourants est ici d'autant moins importante qu'ils ont déjà pu bénéficier d'un potentiel constructif de leurs terrains (construction de deux villas mitoyennes sur une partie de la parcelle 3190 devenue la parcelle n° 10055) et que seule une portion de la parcelle n° 3190 (moins de 600 m²) a été mise en zone réservée, le solde demeurant constructible (2'071 – 600).

E. 6

Mal fondé, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, ce qui entraîne la confirmation des décisions attaquées. Succombant, les recourants supporteront un émolument judiciaire (art. 49 LPA-VD), ainsi qu'une indemnité à titre de dépens à allouer à la commune, qui a agi par l'intermédiaire d'un avocat (art. 55 LPA-VD).

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