

VD_OMNI AC.2020.0186 vom 3. November 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-11-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0186

FR: VD_OMNI AC.2020.0186 du 3 novembre 2021

IT: VD_OMNI AC.2020.0186 del 3 novembre 2021

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Mont-la-Ville, Département des institutions et du territoire, C. _____, D. _____ | Rejet du recours dirigé contre le refus d'un permis de construire fondé sur le surdimensionnement de la zone à bâtir et l'institution subséquente d'une zone réservée cantonale également litigieuse. Il n'est pas disproportionné de prévoir une zone réservée sur une parcelle de 3'000 m² située à proximité du centre du village et qui jouxte une large bande de terrain non construite, indépendamment de la question de savoir si le bien-fonds appartient, ou non, au territoire urbanisé. On ne peut en effet exclure d'emblée que tout ou partie du bien-fonds fasse l'objet d'une nouvelle affectation dans le cadre de la révision du plan communal. D'ailleurs, les intentions municipales portent justement sur une modification de l'affectation. Rejet au demeurant des griefs relatifs à la violation des principes d'égalité de traitement, de la bonne foi et de l'interdiction de l'arbitraire.

Erwägungen

E. 1

Les recours sont dirigés d'une part contre une décision municipale refusant un permis de construire au sens des art. 103 ss de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), et d'autre part contre la décision instituant une zone réservée sur la parcelle n° 68 de Mont-la-Ville. Ces décisions peuvent faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal, au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). La qualité pour recourir de A. _____, promettante-acquéreuse et destinataire des décisions n'est pas contestée et il n'y a pas de doute que celle-ci a qualité pour recourir, en vertu de l'art. 75 let. a LPA-VD. La municipalité conteste en revanche, la qualité pour recourir de B. _____ au motif qu'il ne figure pas en qualité de promettant-acquéreur sur le plan de situation figurant au dossier. Toutefois, tel est le cas sur la demande de permis de construire n° CAMAC 190485 du 9 janvier 2020. Cette question souffre néanmoins ne rester non résolue, au vu de la qualité pour recourir reconnue à A. _____ et du sort du recours. L'acte de recours respecte en outre les autres exigences légales de recevabilité. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants ont requis la production de plusieurs pièces, soit des renseignements écrits de la part de la Cheffe du DIT relatifs à la volonté d'abandonner le critère démographique pour le dimensionnement des zones à bâtir, tous les documents définissant les critères de la DGTL pour la pratique de surveillance des permis de construire délivrés dans les communes surdimensionnées ainsi que tous les documents définissant les changements intervenus dans ceux-ci entre le 2 septembre 2017 et le 17 juin 2020. a) Le droit d'être

entendu tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes et 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 (ATF 142 II 218 consid. 2.3 p. 222 s.). L'autorité peut toutefois renoncer à procéder à des mesures d'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). b) La première mesure d'instruction requise par les recourants vise à démontrer que les autorités cantonales ont l'intention de modifier les critères d'appréciation du surdimensionnement au sens de l'art. 15 al. 2 LAT. Toutefois, sont applicables à la présente procédure les critères fixés dans le PDCn dans sa dernière version et des intentions ne sauraient être prises en compte, dans la mesure où elles n'ont pas été adoptées par le parlement. Dès lors, il n'y a pas lieu de requérir les renseignements demandés. Les autres pièces requises ont trait au fonctionnement interne de la DGTL, la pratique évoquée par celle-ci dans ses déterminations du 14 septembre 2020 ne faisant pas l'objet d'une directive publiée. Il s'agit donc – pour autant qu'ils existent – de documents purement internes qui ne sauraient être transmis à des tiers. Par ailleurs, ils n'ont pas de portée dans le cadre de l'examen du présent recours. La réquisition sera donc rejetée également.

E. 2.2

et les références). c) aa) En l'espèce, les recourants soutiennent tout d'abord que le fait que le SDT (aujourd'hui DGTL) n'ait pas formé d'opposition à deux précédents projets de construction sur la parcelle – refusés pour différents motifs par la municipalité rappelons-le – constituerait une position de ce service admettant la possibilité de construire. Ils se fondent sur le fait qu'aucun fait nouveau ne serait intervenu depuis la précédente mise à l'enquête, n° CAMAC 180703. Il paraît douteux que l'inaction du SDT à l'époque puisse constituer une assurance au sens de la jurisprudence citée plus haut. En effet, l'absence d'opposition à un projet particulier ne peut signifier que l'on accepterait n'importe quel projet, dans n'importe quelle condition, sur la même parcelle. Pour ce premier motif, on peine à percevoir une quelconque violation des principes invoqués par les recourants. En outre, même si l'on devait admettre la position des recourants – ce qui n'est pas le cas – la mise à l'enquête n° CAMAC 180703 est antérieure au dépôt par la municipalité de la vision communale qui expose les intentions de planification concernant la parcelle n° 68, soit une affectation en zone de verdure. Il s'agit d'un changement notable des circonstances qui invaliderait toute "assurance" donnée précédemment. Au demeurant, dans la mesure où la mise en place d'une zone réservée – et donc l'opposition au permis de construire – a pour but de préserver la liberté communale en vue de sa planification future, les mesures prises par le canton sont conformes aux principes de l'art. 27 LAT et à l'autonomie communale. bb) Les recourants font valoir que d'autres parcelles sises sur la commune, en particulier les bien-fonds n os 278, 494 et 503, ne feraient pas l'objet d'une mesure similaire et que des projets y seraient envisagés. Ainsi, l'égalité de traitement ne serait pas respectée. Il ressort toutefois des explications données tant par la DGTL que par la municipalité que si, durant un temps, il a été envisagé de conserver des droits à bâtir sur des parcelles non construites, tel n'est plus le cas aujourd'hui. En effet, à comprendre ses autorités, les discussions actuellement en cours au sujet du projet de plan d'affectation révisé ont amené à la

suppression de l'ensemble des droits à bâtir sur les parcelles du territoire communal actuellement non construites. Dès lors, la parcelle des recourants n'est pas traitée – en l'état – différemment d'autres bien-fonds similaires du territoire communal. Au demeurant, la comparaison effectuée par les recourants lors de l'inspection avec la situation prévalant dans l'arrêt CDAP AC.2019.0384 du 2 décembre 2020 ne saurait induire une appréciation différente. En effet, dans cet arrêt, la surface de la parcelle litigieuse, affectée en zone constructible, était inférieure à 2'000 m², alors que celles des recourants est supérieure 3'000 m² et éligible, comme on l'a vu plus haut, à une réflexion sur son affectation pour ce seul motif. Il n'est ainsi pas évident – contrairement à ce qui avait été retenu dans le cadre de l'arrêt précité – que le terrain des recourants soit maintenu, en tout ou partie, en zone constructible, même si la réflexion municipale n'est pas achevée sur ce point. d) Le grief des recourants doit donc être rejeté.

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; 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 (arrêt 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 1^{er} 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. 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 CDAP AC.2017.0364, AC.2017.0368 précité consid. 2b/bb2a/bb; 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 leurs 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). Pour assurer la mise en œuvre de 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. La 4^{ème} adaptation du PDCn (ci-après: le PDCn 4) 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, comme la commune de Mont-la-Ville, 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). Selon la mesure A11 du PDCn 4, cette révision prend au moins en compte les aspects suivants: la qualité de la desserte en transports publics; l'accès en mobilité douce aux services et équipements; la qualité des sols et les ressources, dont les surfaces d'assolement; l'environnement, notamment la nature, le paysage, et la maîtrise d'éventuels risques et nuisances; la capacité des équipements et des infrastructures; la possibilité d'équiper à un coût proportionné; ainsi que la disponibilité des terrains. Pour répondre aux besoins à 15 ans, les communes, dans l'ordre, réaffectent les terrains excédant les besoins ou peu adéquats au développement; densifient le territoire urbanisé et mettent en valeur les réserves et les friches notamment par la densification. La fiche d'application du SDT de décembre 2019 intitulée "Traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes" prévoit pour sa part que les franges de la zone à bâtir en zone agricole doivent être dézonées, ces franges étant identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune. Cette fiche prévoit également qu'il faut affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m² situés au milieu du bâti dès lors que ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à un morcellement agricole (fiche d'application, ch. 2).

E. 3.2

et la référence citée). La garantie de la propriété, ancrée à l'art. 26 al. 1 Cst., peut être restreinte aux conditions fixées à l'art. 36 Cst. La restriction doit ainsi notamment être justifiée par un intérêt public (al. 2) et respecter le principe de la proportionnalité (al. 3). Ce principe exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés - règle de l'aptitude -, que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive - règle de la nécessité -, et qu'il existe un rapport raisonnable entre le but visé et les intérêts publics ou privés compromis - règle de la proportionnalité au sens étroit - (cf. ATF 140 I 168 consid. 4.2.1; 135 I 233 consid. 3.1). Le Tribunal fédéral examine en principe librement si une restriction de la propriété répond à un intérêt public et respecte le principe de la proportionnalité; il s'impose toutefois une certaine retenue lorsqu'il s'agit de tenir compte de circonstances locales dont les autorités cantonales ont une meilleure connaissance que lui, ou de trancher de pures questions d'appréciation (cf. ATF 140 I 168 consid. 4.2.1; 135 I 176 consid. 6.1; 132 II 408 consid. 4.3). Tel est notamment le cas lorsque le litige porte sur la délimitation des zones d'affectation, y compris lorsqu'il s'agit de zone réservée (ATF 113 Ia 444 consid. 4b/ba; arrêt TF 1C_149/2018 du 13 septembre 2018 consid. 2.3). b) Comme indiqué sous consid. 3b/aa et 3b/bb ci-dessus, l'art. 15 LAT prévoit aujourd'hui que les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes (al. 1), les zones surdimensionnées devant être réduites (al. 2). Le droit fédéral ne prévoit toutefois pas de critère fixe pour l'évaluation des besoins et le canton de Vaud a choisi, dans le cadre du PDCn, de retenir celui des habitants. S'il est exact que celui-ci a fait l'objet de critiques, en particulier par l'Office fédéral du territoire (ARE), dans son rapport d'examen du 16 janvier 2018 relatif à la 4^{ème} adaptation du PDCn et par la jurisprudence cantonale, il a toutefois été validé par le Conseil fédéral et les tribunaux ne l'ont pas remis en question (cf. arrêts TF 1C_218/2020 du 23 juillet 2021 consid. 2, et en particulier consid. 2.1 qui rappelle le contenu du rapport de l'ARE et le fait que le Conseil fédéral a approuvé la méthodologie; 1C_190/2020 du 9 février 2021 consid. 3.2.3, rendu sur l'arrêt CDAP AC.2019.0109 du 19 février 2020 qui traite de la question au consid. 3d). Le Tribunal fédéral a même expressément dit qu'il n'y avait pas lieu de revenir sur la méthode de dimensionnement appliquée dans le canton de Vaud (arrêt TF déjà cité 1C_218/2020 consid. 2.2). Ainsi, même si les autorités cantonales songent à revoir ce critère dans le cadre de la prochaine version du PDCn – ce qui ne se traduit actuellement que par des prises de position et non par une décision du parlement modifiant le PDCn –, il n'y a pas lieu de retenir une autre méthode de calcul dans le cas d'espèce. Il n'est pour le reste pas contesté que les zones à bâtir de la commune de Mont-la-Ville sont surdimensionnées, ce qui ressort d'ailleurs de la liste établie par la DGTL en juillet 2017 des villages et quartiers hors centre devant réviser leur plan général d'affectation en raison du surdimensionnement à bâtir et de la fiche relative aux potentiels de croissance alloués à chaque commune jusqu'en 2036 (disponibles sous <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/zones-a-batir-dhabitation-et-mixtes/redimensionner-les-zones-a-batir/>). Le grief doit être écarté. c) aa) Comme mentionné plus haut, la fiche d'application de la DGTL intitulée "Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement" (sur le site internet vd.ch, rubrique: Territoire et construction > Aménagement du territoire > Plan d'affectation communal [actuellement: version de décembre 2019]) définit la stratégie de redimensionnement suivante: "– Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole; ces franges sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune. – Traiter les petites zones à bâtir, en commençant par dézoner les espaces non-bâtis et, selon le

résultat, analyser s'il est pertinent ou non de maintenir le bâti en zone à bâtir. – Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2500 m² situés au milieu du bâti. – Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de planification. – Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal et, le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur." La fiche d'application ajoute ce qui suit: "La stratégie de redimensionnement doit se baser sur ces cinq principes. Si l'application de toutes ces mesures ne permet pas de répondre aux exigences du plan directeur cantonal (PDCn), un surdimensionnement incompressible de la zone à bâtir d'habitation et mixte sera accepté dans le projet de révision du plan d'affectation communal. Il s'agira cependant de prouver que toutes les mesures de redimensionnement pertinente du point de vue de l'aménagement du territoire ont été prises." Cette fiche d'application prévoit une première phase dans le processus de révision du plan général d'affectation, à savoir la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis. La notion de "territoire urbanisé" est définie dans une fiche établie par la DGTL, portant ce titre (version de février 2019 disponible sous <http://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/plan-d-affectation-communal/fiches-d-application>) et donnant notamment les explications suivantes : "Le territoire urbanisé est une donnée de base nécessaire pour cadrer le développement de l'urbanisation. Il comprend les territoires largement bâtis situés en zone à bâtir formant le cœur d'une localité, y compris les terrains non bâtis à vocation urbaine. Une fois tracé, le territoire urbanisé permet de distinguer les zones à bâtir à densifier de celles qui ne doivent pas l'être. [...] Dans une démarche de redimensionnement des zones à bâtir, la délimitation du territoire urbanisé permet d'identifier les différentes actions à mener pour réduire le potentiel d'accueil des zones à bâtir. Celles-ci sont en effet différentes si l'on se trouve à l'intérieur ou hors du territoire urbanisé. La commune délimite le périmètre du territoire urbanisé en amont d'une révision d'un plan d'affectation. Le périmètre du territoire urbanisé est intégré dans la stratégie d'aménagement qu'elle soumet au Service du développement territorial au début de la procédure de planification." La fiche précitée mentionne également qu'il convient de distinguer les territoires largement bâtis situés en zones à bâtir, des petites entités bâties situées hors de la zone à bâtir. S'agissant des premiers – notion applicable en l'espèce, les parcelles litigieuses étant actuellement situées en zone à bâtir la fiche les définit selon les critères suivants : "Un territoire largement bâti situé en zone à bâtir répond aux critères suivants : · il réunit en principe au moins un groupe de bâtiments de dix habitations permanentes ; · il comprend essentiellement des constructions destinées à l'habitation, aux activités économiques, aux services et aux équipements, à l'exclusion de celles destinées à l'agriculture ; · la distance entre les constructions est en principe inférieure à 50 mètres." La fiche retient encore qu'il convient de tenir compte de l'usage actuel du sol. Un terrain en zone à bâtir aménagé en jardin doit être inclus dans le territoire urbanisé, mais il en va différemment si ce même terrain est utilisé comme champ. Il faut donc procéder à l'identification du territoire urbanisé en retenant, parmi les noyaux urbanisés largement bâtis, celui ou ceux qui forment le centre construit historique. Le territoire urbanisé désigne également le milieu bâti qui accueille les services et les équipements et qui bénéficie d'une bonne desserte en transports publics. C'est à partir de ces noyaux urbanisés que l'on peut tracer le périmètre du territoire urbanisé au sein duquel la commune sera amenée à se développer. Sur la base d'une photographie aérienne, il faut définir le périmètre du territoire urbanisé en appliquant les principes suivants : se rapprocher au plus près des constructions

et des abords aménagés en se calant sur les éléments physiques (route, configuration du site, pente, lisière forestière, murs, éléments construits, etc.); se caler sur le foncier (lorsque les limites cadastrales sont proches des éléments aménagés); exclure les bâtiments se situant à plus de 50 mètres des bâtiments se trouvant à l'intérieur du territoire urbanisé; tenir compte de l'usage actuel du sol; exclure les bâtiments agricoles situés en bordure du territoire urbanisé; exclure, en bordure du périmètre, les terrains inaptes à la construction. Dans ce cadre, les terrains inaptes à la construction doivent encore être exclus du territoire urbanisé. Au demeurant, le contenu de la fiche est conforme à la jurisprudence rendue au sujet des "territoires largement bâtis" de l'ancien art. 15 let. a LAT, et dont le Tribunal fédéral avait déjà précisé qu'elle devait être comprise de manière étroite (arrêt TF 1C_378/2016 du 4 janvier 2017 consid. 3.2). La délimitation du territoire urbanisé, opération incombant normalement à la municipalité, est ainsi destinée à fournir une "donnée de base" aux autorités de planification, en vue des futures décisions de révision ou de modification du plan général d'affectation (arrêt CDAP AC.2019.0012 du 23 décembre 2020 consid. 2c).

bb) En l'espèce, la parcelle n°68 est entourée sur plusieurs côtés de terrains bâtis et se situe à proximité du centre du village. Les constructions voisines sont situées à moins de 50 mètres. Il est donc envisageable que la parcelle se trouve en territoire urbanisé au sens de la fiche de la DGTL. Les recourants se méprennent toutefois lorsqu'ils considèrent que cela ferait échec à toute possibilité de revoir l'affectation de leur terrain en cas de surdimensionnement des zones à bâtir. En effet, s'il convient d'abord d'examiner la situation des parcelles situées hors du territoire urbanisé en cas de surdimensionnement de la zone à bâtir, cela ne signifie aucunement que, si nécessaire, les parcelles comprises dans dit territoire ne puissent l'être, comme le rappelle d'ailleurs les lignes directrices à l'intention des communes vaudoises éditées par la DGTL intitulées "Redimensionnement des zones à bâtir" (cf. étape 3, traiter le potentiel à l'intérieur des centres et des territoires urbanisés; brochure disponible sous <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/zones-a-batir-dhabitation-et-mixtes/redimensionner-les-zones-a-batir/>). La jurisprudence rappelle d'ailleurs que même des parcelles équipées ou comportant déjà des constructions peuvent – ou au besoin doivent – être attribuées à une zone de non bâtir. De même des parcelles sans vocation agricole peuvent – ou au besoin doivent – être attribuée à une telle zone (arrêt CDAP AC.2018.0361 du 15 avril 2019 consid. 4 et les réf. citées confirmé par l'arrêt TF 1C_267/2019 du 5 mai 2020, dont le consid. 3.3 in fine rappelle le principe). Or, en l'espèce, la zone à bâtir est particulièrement surdimensionnée et toute liberté doit être laissée à l'autorité communale pour déterminer quelles sont les parcelles, ou les parties de celles-ci, devant faire l'objet d'une nouvelle affectation. Or, la parcelle n° 68 est d'une surface supérieure à 3'000 m², ce qui la qualifie, au regard la directive de la DGTL mentionnée sous lettre c/aa ci-dessus, pour une modification de son affectation. En outre, il convient de tenir compte de la large bande non construite qui s'étend depuis le bien-fonds litigieux et ensuite sur son côté sud-ouest, jusqu'à la parcelle n° 480. On ne peut donc exclure d'emblée que tout ou partie du bien-fonds fasse l'objet d'une nouvelle affectation dans le cadre de la révision du plan. D'ailleurs, selon la DGTL, les intentions municipales, exposées dans la vision communale transmise le 29 juillet 2019, portent justement sur une modification de l'affectation. Dès lors, il importe peu de déterminer précisément si le bien-fonds litigieux appartient, ou non, au territoire urbanisé. A ce titre, les considérants de l'arrêt CDAP AC.2019.0386 du 14 décembre 2020 ne sont d'aucun secours aux recourants. La parcelle en question était en effet d'une surface inférieure à 2'500 m², ce qui n'est pas le cas en l'espèce. De plus, la commune avait, dans le cas traité dans

l'arrêt, mis en place une zone réservée communale a priori suffisante pour compenser le surdimensionnement de sa zone à bâtir hors centre et indiquait vouloir conserver la parcelle concernée dans la zone à bâtir. Or, s'agissant de la parcelle n° 68, la municipalité a exposé dans la vision communale qu'elle entend l'attribuer en zone de verdure et non la maintenir en zone à bâtir. En tous les cas, dans sa réponse au recours, elle a évoqué qu'il était nécessaire de lui ménager la plus grande marge de manœuvre possible pour la révision de son plan général d'affectation. d) Enfin, les arguments développés par les recourants dans leur écriture relative au permis de construire quant au fait que la parcelle n° 68 ne serait pas susceptible d'être exclue de la zone à bâtir, respectivement quant à l'impact du dépassement du taux de croissance sur l'octroi du permis de construire, doivent être également écartés pour les motifs qui précèdent. e) En définitive, l'ensemble de ces griefs doivent être écartés.

E. 4

Les recourants invoquent tout d'abord une violation du principe de proportionnalité. Ils considèrent d'une part que le dépassement du taux de croissance fixé par le PDCn ne serait pas un élément suffisant pour justifier de la création d'une zone réservée. D'autre part, la parcelle n° 68 ferait partie du territoire urbanisé alors que seules des parcelles hors de celui-ci pourraient faire l'objet d'une zone réservée. L'argumentation des recourants se recouvrant sur ces deux points, il convient de les examiner conjointement. a) Il convient tout d'abord de rappeler qu'en général, une zone réservée satisfait à l'exigence d'aptitude découlant du principe de la proportionnalité puisqu'il s'agit de préserver la liberté de planification de l'autorité compétente (arrêt TF 1C_57/2020 du 3 février 2021 consid.

E. 5

Les recourants invoquent encore une violation du principe de l'égalité de traitement, de celui de la bonne foi et de l'interdiction de l'arbitraire. a) Une décision viole le principe de l'égalité de traitement consacré à l'art. 8 al. 1 Cst. 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. L'inégalité de traitement apparaît ainsi comme une forme particulière d'arbitraire, consistant à traiter de manière inégale ce qui devrait l'être de manière semblable ou inversement (ATF 141 I 153 consid. 5.1, traduit et résumé in RDAF 2016 I p. 443, 140 I 77 consid. 5.1, 137 I 167 consid. 3.4; arrêt TF 1C_136/2019 du 4 décembre 2019 consid. 3.1). Même si le principe de l'égalité de traitement n'a dans la planification territoriale qu'une portée restreinte (cf. Jeannerat/Moor, op. cit., n. 47 ad art. 14), il faut en tenir compte dans une procédure de réduction des zones à bâtir surdimensionnées; une analyse non scindée en plusieurs étapes et portant sur tout le territoire communal est propre à garantir que les mêmes critères seront appliqués à tous les propriétaires. La transparence, la prévisibilité et l'égalité de traitement sont des éléments à prendre en considération dans le processus de redimensionnement (cf. arrêts TF 1C_550/2018 du 19 novembre 2019 consid. 4.3; 1C_518/2019 du 8 juillet 2020 consid. 5.2, à propos de zones réservées, mesures conservatoires facilitant une analyse globale). b) A teneur de l'art. 5 al. 3 Cst., les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Cela implique notamment qu'ils s'abstiennent d'adopter un comportement contradictoire ou abusif (cf. ATF 136 I 254 consid. 5.2). De ce principe général découle notamment le droit fondamental du particulier

à la protection de sa bonne foi dans ses relations avec l'Etat, consacré à l'art. 9 in fine Cst. (cf. ATF 138 I 49 consid. 8.3.1). Le principe de la bonne foi protège le citoyen, à certaines conditions, dans la confiance légitime qu'il 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 (cf. ATF 137 I 69 consid. 2.5.1). 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 qu'il 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 et que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée (cf. ATF 141 V 530 consid. 6.2; 131 II 627 consid. 6.1; arrêt TF 1C_626/2019 du 8 octobre 2020 consid. 3.1; 1C_277/2020 du 27 août 2020 consid.

E. 6

Les recourants invoquent encore qu'il y aurait un intérêt public à ne pas colloquer la parcelle n° 68 en zone réservée, dans la mesure où ils auraient développé un projet de bonne foi en engageant des dépenses importantes. Or, ce montant pourrait à leur sens être mis à la charge de l'Etat, et une saine gestion des deniers publics imposerait d'éviter cette dépense. On peine à percevoir l'intérêt public prépondérant que les recourants invoquent. Il n'y a en effet pas de doute que la réduction du surdimensionnement des zones à bâtir constitue un intérêt public important ancré dans la législation fédérale. Le seul risque lié au paiement d'une indemnité – dont il n'est de toute façon pas certain que les conditions soient réalisées – ne saurait prédominer sur la réalisation des objectifs d'aménagement du territoire définis par le législateur fédéral, sauf à leur retirer toute portée. Le grief doit donc être écarté.

E. 7

Il n'y a dès lors plus lieu d'examiner si le projet des recourants serait conforme à la réglementation communale.

E. 8

Les motifs qui précèdent entraînent le rejet des recours et la confirmation des décisions attaquées. Un émoulement judiciaire serait mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 55 LPA-VD et 4 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]). La Commune de Mont-la-Ville étant intervenue par le biais d'un conseil, elle a droit à des dépens, à charge des recourants.

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