

VD_OMNI AC.2020.0187 vom 19. Oktober 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-10-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0187

FR: VD_OMNI AC.2020.0187 du 19 octobre 2021

IT: VD_OMNI AC.2020.0187 del 19 ottobre 2021

Regeste

A. _____/Département des institutions et du territoire et Conseil communal de Lausanne | Recours contre l'instauration d'une zone réservée communale sur une partie des territoires forains de Lausanne (hors périmètre compact du PALM). Pas de violation du principe de la proportionnalité: la zone réservée - en tant qu'elle inclut la parcelle du recourant située à l'extrémité d'une zone peu densément bâtie, en limite de vastes terrains agricoles et de forêts - ne va pas au-delà de ce qui est nécessaire à la révision du plan d'affectation (consid. 5). Pas de violation du principe de l'égalité de traitement: la situation des secteurs exclus de la zone réservée se distingue (notamment sous l'angle du développement, des voies de communication et de la desserte en transports publics) de celle du secteur dans lequel se trouve la parcelle du recourant (consid. 6). Recours rejeté. Recours au TF rejeté par arrêt du 4 novembre 2022 (1C_695/2021).

Erwägungen

E. 1

a) Le recours est dirigé contre les décisions du conseil communal et du DIT par lesquelles le projet de zone réservée communale a été adopté puis approuvé. Ces deux décisions ont été notifiées simultanément à l'opposant débouté et peuvent faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal (art. 43 al. 2 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11] et art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). b) Déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD) par un propriétaire ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente et manifestement atteint par les décisions attaquées (art. 75 LPA-VD), le présent recours, qui respecte toutes les autres conditions formelles (art. 76 et 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), est recevable.

E. 2

de la Constitution fédérale de la Confédération Suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend le droit pour l'administré de produire des preuves pertinentes, 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 145 I 167 consid. 4.1 p. 170; 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299). Aux termes de l'art. 34 LPA-VD, les parties participent à l'administration des preuves (al. 1) et peuvent notamment présenter des offres de preuve (al. 2 let. d). L'autorité n'est toutefois pas liée par les offres de preuve formulées par les parties (art. 28 al. 2 LPA-VD; cf. é.g. art. 34 al. 3 LPA-VD); de jurisprudence constante en effet, 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 l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; arrêt TF 2C_954/2018 du 3 décembre 2018 consid. 5; arrêt CDAP PE.2018.0208 du 29 mai 2019 consid. 3a). c) Le tribunal se doit d'appliquer le droit en vigueur, soit en l'occurrence la 4^{ème} adaptation bis du PDCn (comme nous le verrons ci-après, cf. consid. 3c/bb). Dans cette mesure, le tribunal ne saurait tenir compte de déterminations relatives à d'éventuelles futures modifications du PDCn (concernant la suppression des critères démographiques en lien avec le dimensionnement de la zone à bâtir). Partant, la mesure d'instruction sollicitée n'apparaît pas pertinente et le tribunal renoncera à l'ordonner, sans qu'il n'en résulte une violation du droit d'être entendu des parties.

E. 3

Il convient en premier lieu d'examiner si la zone réservée litigieuse s'avère bien fondée dans son principe. a) aa) Les zones réservées sont régies par les dispositions suivantes: L'art. 27 de la loi fédérale du 22 juin 1979 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. " L'art. 46 LATC, dans sa nouvelle teneur au 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). bb) 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. En d'autres termes, 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 plan général d'affectation (arrêt TF 1C_218/2020 du 23 juillet 2021 consid. 3.1.1; arrêt CDAP AC.2020.0337/AC.2020.0345 du 30 juin 2021 consid. 3a/bb et les références citées). 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 p. 141; arrêt CDAP AC.2020.0109 du 1^{er} avril 2021 consid. 2a et les références citées). L'établissement d'une zone réservée répond à un intérêt public lorsqu'il y a lieu de modifier un plan d'aménagement, que celui-ci soit ou non conforme au droit. S'il faut une nécessité de planifier, assortie d'une intention concrète, il n'est toutefois pas nécessaire que l'autorité ait déjà une idée précise de la manière dont elle entend redéfinir la zone à bâtir, en particulier lorsque cela ne découle pas d'une simple intention de sa part mais d'une obligation résultant directement de la LAT ou du plan directeur cantonal. Tel est le cas de l'obligation de réduire les zones à bâtir surdimensionnées prévue à l'art. 15 al. 2 LAT (arrêt TF 1C_218/2020 précité consid. 3.1.1 et les références citées). La mesure contestée constitue la première étape de ce processus obligatoire. 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. La règle de la nécessité est également respectée lorsque la zone réservée correspond au périmètre concerné par l'obligation de planifier. C'est en fonction de ces critères que la pesée des intérêts doit être effectuée (arrêts TF 1C_267/2019 du 5 mai 2020 consid. 5.1; 1C_518/2019 du

E. 3.7

p. 485). bb) Dans le canton de Vaud, la question de l'adaptation des zones à bâtir aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes, au sens de l'art. 15 LAT, a été traitée en particulier par la mesure A11 du PDCn. Ce plan est entré en vigueur le 1^{er} août 2008 et a par la suite fait l'objet de plusieurs adaptations, la 4^{ème} adaptation bis, actuellement en vigueur, ayant été approuvée le 20 décembre 2019 par le Conseil fédéral. 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 (mesure A11; cf. également arrêt CDAP AC.2019.0384/AC.2019.0385 précité consid. 2b/bb). 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). 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 Lausanne, 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, 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 (cf. arrêt CDAP AC.2019.0384/AC.2019.0385 précité consid. 2b/bb). La fiche d'application de la DGTL de juin 2021 intitulée " Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes

excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement? " 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. Quant à la fiche d'application de la DGTL de février 2019 intitulée " Comment délimiter le territoire urbanisé? ", à laquelle se réfère le recourant, il en ressort que le territoire urbanisé 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. Un territoire largement bâti situé en zone à bâtir répond à certains critères à savoir qu'il réunit en principe au moins un groupe de bâtiments de dix habitations permanentes, qu'il comprend essentiellement des constructions destinées à l'habitation, aux activités économiques et que la distance entre les constructions (à l'intérieur du territoire urbanisé) est en principe inférieure à 50 mètres. Selon cette fiche, la délimitation du territoire urbanisé impose de distinguer en premier lieu les noyaux urbanisés largement bâtis (groupement d'au moins 10 habitations distantes de moins de 50 m en principe) des petites zones à bâtir (comprenant moins de 10 habitations permanentes et ne présentant pas ou peu de services ou équipements). En deuxième lieu, il faut 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, dans ce contexte, le milieu bâti qui accueille les services et les équipements et qui bénéficie d'une bonne desserte en transports publics. Enfin, sur la base d'une photographie aérienne, il faut 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.) et sur le foncier. 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). d) En l'espèce, il n'est pas contesté que les zones à bâtir de la commune de Lausanne (permettant la construction de logements), hors du périmètre compact du PALM, sont manifestement surdimensionnées et qu'elles doivent en conséquence être réduites. Selon le préavis n° 2019/32 établi par la municipalité à l'intention du conseil communal, la commune présente une surcapacité d'accueil de 2'364 habitants. Il est donc admis que la commune est tenue de modifier son plan d'affectation afin de répondre aux exigences du nouvel art. 15 LAT entré en vigueur le 1^{er} mai 2014, démarche qui devrait notamment se concrétiser par une réduction des zones à bâtir. Compte tenu du surdimensionnement très important des zones à bâtir de logements et mixte hors du périmètre compact, il faut constater que la création d'une zone réservée communale 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 plan d'affectation. Le recourant ne conteste pas ce point. 4. Il convient néanmoins d'examiner s'il se justifierait, comme le soutient le recourant, d'exclure la parcelle n° 15325 de la zone réservée communale. La question à laquelle le tribunal doit répondre à cet égard, au stade du litige relatif à la zone réservée, est celle de savoir si la possibilité d'un déclassé ou d'une diminution des droits à bâtir de la parcelle concernée peut raisonnablement être prise en considération dans le cadre de la future révision du plan d'affectation. Si tel est le cas, la zone réservée doit être confirmée. 5. Le recourant invoque, en premier lieu, une violation du principe de proportionnalité (art. 5 al. 2 Cst.). a) A l'appui de ce grief, le recourant expose que la parcelle litigieuse serait située en territoire urbanisé

et que le futur plan d'affectation des territoires forains prévoirait de la maintenir en zone à bâtir. Il soutient par ailleurs que l'inclusion de sa parcelle dans la zone réservée communale l'empêcherait de réaliser des travaux de rénovation nécessaires et le contraindrait à attendre - pendant plusieurs années encore - l'entrée en vigueur du futur plan d'affectation pour développer un projet de construction. b) aa) En l'espèce, la parcelle n° 15325 est colloquée en zone de villas A et présente une surface de 1'225 m², dont une partie non négligeable (1'021 m²) est encore libre de constructions. La parcelle concernée jouxte directement, du côté sud, des parcelles construites (nos 20594 et 20724) colloquées en zone de villas A et, du côté nord, la parcelle n° 15370, affectée à la zone de sport, loisirs et hébergement, soit une zone qui n'est pas destinée à l'habitation. S'il est vrai que la parcelle n° 15325 s'inscrit (du côté sud) dans le prolongement d'un quartier de villas récemment développé accueillant quelques infrastructures publiques (épicerie, poste, centre d'accueil de jour et cabinet de physiothérapie), il n'en demeure pas moins que dite parcelle se trouve dans le secteur de Pra Roman, lequel est situé hors du centre-ville de Lausanne et hors du périmètre compact du PALM. Ce secteur fait partie des secteurs forains présentant, aux termes du rapport 47 OAT et du préavis n° 2019/32, l'essentiel des réserves (surfaces non bâties) et des potentiels de densification (droits à bâtir non utilisés) de la commune, ce que le recourant ne conteste pas. Ce secteur est entouré de terrains qui ne sont pas voués à l'habitation; en effet, les parcelles entourant ce secteur sont essentiellement colloquées en zone agricole (par exemple, parcelles nos 20534, 15431, 17765), en aire forestière (par exemple, parcelles nos 15464 et 15340), en zone équestre (par exemple, parcelle n° 15341) et en zone de sport, loisirs et hébergement (parcelle n° 15370). Les vues aériennes du secteur concerné, disponibles sur le site du Guichet cartographique cantonal, permettent en outre de se rendre compte du fait que la parcelle du recourant se trouve véritablement loin du centre-ville, dans un secteur sis à l'extrémité d'une zone peu densément bâtie, en limite de vastes terrains agricoles et de forêts, pour ainsi dire libres de constructions. Par ailleurs, l'inspection locale a permis d'établir que le secteur concerné n'est de loin pas desservi de manière optimale par les transports publics: la ligne de bus 64 (arrêt "Praz Collet") ne dessert pas le centre-ville, mais relie le quartier au terminus de la ligne de métro ("Les Croisettes"), à une fréquence d'environ toutes les 20 minutes. Il découle de ces différents éléments que la parcelle n° 15325 ne se trouve manifestement pas dans un territoire largement bâti formant le cœur d'une localité. Elle se trouve ainsi hors du territoire urbanisé, dans un secteur qui s'apparente à une frange peu densément construite de la zone à bâtir et qui ne fait à l'évidence pas partie des territoires à développer ou densifier en priorité. Il faut dès lors considérer que la parcelle du recourant est située dans un secteur susceptible d'entrer en considération pour une réduction de la zone à bâtir, ce d'autant plus que le surdimensionnement des zones d'habitations et mixtes communales est important, comme on l'a vu ci-avant (cf. consid. 3d). En d'autres termes, on ne saurait exclure qu'il soit nécessaire, dans le cadre de la révision du plan d'affectation communal (territoires forains), de déclasser la parcelle n° 15325, voire de réduire les droits à bâtir qu'elle comporte actuellement. Le fait que la parcelle du recourant soit équipée et qu'elle abrite un bâtiment d'habitation et rural ne change rien à cette appréciation, dès lors que 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 p. 367; arrêt CDAP AC.2018.0327 du 5 mars 2020 consid. 5a), ou alternativement voir leurs droits à bâtir réduits. Quant à l'argument selon lequel le futur plan d'affectation maintiendrait la parcelle concernée en zone à bâtir, il tombe faux. Rien ne permet en effet d'affirmer - à ce stade - que la surface de la zone réservée communale

suffise aux déclassements nécessaires (cf. à cet égard, arrêt CDAP AC.2019.0386 du 14 octobre 2020 consid. 2d, concernant également la commune de Lausanne). Quelles que soient, à ce jour, les intentions de la commune, elles sont susceptibles d'évoluer au fil de l'avancement du processus de révision du plan d'affectation qui, selon les déclarations recueillies en audience, n'a pas encore été soumis à l'examen préalable du canton. En définitive, la zone réservée communale - en tant qu'elle inclut la parcelle n° 15325 - ne va pas, d'un point de vue spatial, au-delà de ce qui est nécessaire à la révision du plan d'affectation; on peut du reste s'étonner du fait qu'elle ne s'étende pas à la partie de la parcelle n° 15370 qui accueille le bâtiment ECA n° 9586, lequel comporte à tout le moins un logement, comme constaté lors de l'inspection locale. bb) Sous l'angle de la pesée des intérêts, s'opposent l'intérêt public à pouvoir bloquer provisoirement la constructibilité dans une commune surdimensionnée - et ainsi maintenir la liberté de planification des autorités communales - et l'intérêt privé du recourant à pouvoir valoriser son bâtiment et sa parcelle. S'agissant de l'intérêt privé du recourant, l'inspection locale a permis de constater que le rural sis sur la parcelle n° 15325 est en ruines et, qu'à la suite de l'effondrement d'une partie de son toit, la façade mitoyenne avec le bâtiment voisin (ECA n° 9586) est découverte, ce qui rendrait des travaux nécessaires au vu des éventuelles infiltrations d'eau. L'inspection locale a en outre permis de constater que l'ancienne partie habitable du bâtiment du recourant est vétuste et non habitable en l'état. Les représentants de la municipalité ont, pour leur part, précisé en audience que l'art. 3 al. 2 let. c du règlement sur la zone réservée doit être interprété en ce sens que l'agrandissement de 25% des surfaces habitables ne peut être réalisé qu'à l'intérieur du volume du bâtiment. En l'occurrence, il convient de constater que la mise en zone réservée de la parcelle n° 15325 n'empêche pas le recourant de procéder aux travaux d'entretien nécessaires, ni d'agrandir - certes dans une mesure limitée - la surface habitable du bâtiment. Dans ces conditions, l'intérêt privé du recourant doit céder le pas devant l'intérêt public en jeu, étant rappelé que l'instauration d'une zone réservée constitue une mesure conservatoire limitée dans le temps, qui ne modifie pas l'affectation du sol et qui ne préjuge pas de l'affectation définitive de celle-ci. En conclusion, la zone réservée communale, en tant qu'elle inclut la parcelle n° 15325, respecte le principe de proportionnalité. Le grief est ainsi mal fondé et doit être écarté. 6. Le recourant invoque ensuite une violation du principe de l'égalité de traitement. a) En substance, le recourant se plaint du fait que les secteurs de la Vulliette, de la Molliette, de Vernand et des Antêts - qui comprendraient de nombreuses parcelles libres de constructions et une localisation similaire aux secteurs de Pra Roman, Montblesson, Flon Morand et Vers-chez-les-Blanc - n'ont pas été intégrés dans la zone réservée. Selon le recourant, rien ne justifierait de traiter différemment ces deux groupes de secteurs. En outre, le recourant invoque une inégalité de traitement spécifiquement avec la parcelle n° 20253 de la commune de Lausanne. b) 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 p. 157; 140 I 77 consid. 5.1 p. 80). 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 p. 170; 121 I 245 consid. 6e/bb p. 249). c) aa) Dans le cas particulier, la municipalité a expliqué que le périmètre de la zone réservée communale tenait notamment compte de l'importance des réserves en zone à bâtir existantes. Elle a également exposé que la zone réservée portait spécifiquement sur des parcelles et portions de parcelles affectées en zone d'habitation et mixtes, selon les plans communaux en vigueur, étant précisé que, par souci d'équité de traitement, l'ensemble des parcelles concernées (terrains bâtis et non bâtis) était intégré dans le périmètre de la zone réservée. La municipalité a précisé que certains secteurs et parcelles avaient été exclus de la zone réservée, nonobstant leur situation hors du périmètre compact du PALM et leur affectation en zones mixtes et de logement. Il s'agissait, d'une part, de secteurs dans lesquels les réserves en zone à bâtir étaient faibles ou très ponctuelles, à savoir, dans la zone des Râpes, les secteurs de la Vulliette et de la Molliette, ainsi que le secteur du Chalet des Antêts, faisant l'objet d'une procédure de plan partiel d'affectation, permettant le déclassement d'une grande parcelle communale, et dans l'enclave de Vernand, les secteurs du Boulard, du Taulard et des Crottes. D'autre part, il s'agissait de parcelles sur lesquelles des demandes de permis de construire avaient été déposées avant qu'un accord n'intervienne avec le SDT (désormais DGTL) sur la stratégie de redimensionnement. Toutefois, les projets importants avaient été largement redimensionnés. Dans le cadre de la présente procédure, la municipalité a encore exposé que les secteurs du Chalet des Antêts et de la Vulliette étaient en plein développement, car situés à une centaine de mètres de l'Ecole Hôtelière de Lausanne, mentionnée dans le projet d'agglomération Morges-Lausanne (3^{ème} génération) et constituant l'un des principaux moteurs économiques de la Ville de Lausanne. De plus, les secteurs du Chalet des Antêts et de la Vulliette se trouvaient à proximité immédiate de voies de communication importantes, telles que la route de Berne et la route de Marin, et disposaient d'une bonne desserte de transports publics. Il ressort en outre des écritures de la municipalité qu'au vu des réserves en zone à bâtir, de la concentration de l'urbanisation, de la situation géographique, de l'équipement, de l'accessibilité et de la desserte en transports publics et en service des secteurs de la Vulliette, de la Molliette, de Vernand et du Chalet des Antêts, le traitement différencié entre ces secteurs et le secteur où se situe la parcelle n° 15325 ne serait pas critiquable et reposerait sur des critères pertinents et objectifs. Dans ces circonstances, de l'avis de la municipalité, le recourant ne pourrait se prévaloir d'une violation du principe de l'égalité de traitement. bb) En l'occurrence, il ressort des explications apportées par la municipalité qu'elle a défini le périmètre de la zone réservée litigieuse en se fondant, principalement, sur les réserves en zone à bâtir existantes dans les différents secteurs situés hors du périmètre compact du PALM, ainsi que sur la situation particulière de ces différents secteurs, notamment sous l'angle du développement, des voies de communication et de la desserte en transports publics. La municipalité s'est ainsi fondée sur des critères objectifs et pertinents pour d'atteindre l'objectif fixé, soit la réduction du surdimensionnement de la zone à bâtir. Il apparaît en outre que les secteurs de la Vulliette, la Molliette et les Antêts, exclus de la zone réservée communale, se trouvent effectivement à proximité - voire à proximité directe - des principaux axes de communication (route de Berne et ligne de métro M2), de l'Ecole Hôtelière de Lausanne ainsi que du périmètre compact du PALM. Dans ces circonstances, la différence de traitement entre les deux groupes de secteurs apparaît objectivement soutenable et dès lors conforme au principe de l'égalité de traitement, étant rappelé que ce

principe n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectations et que la municipalité peut faire certains choix en opportunité. Le fait que les secteurs exclus de la zone réservée présenteraient des parcelles encore libres de construction n'y change au demeurant rien. On observe du reste que la zone réservée communale inclut, dans les secteurs concernés (Pra Roman, Montblesson, Flon Morand, Chalet-à-Matthey et Vers-chez-les-Blancs), tant les parcelles bâties, que les parcelles non bâties. Selon les explications de la municipalité, seules quelques parcelles situées dans ces secteurs n'ont pas été incluses de la zone réservée, en raison du fait qu'elles avaient fait l'objet de demandes de permis de construire déposées avant qu'un accord n'intervienne avec le SDT sur la stratégie de redimensionnement. Par ailleurs, le recourant ne peut rien tirer de la comparaison qu'il fait entre sa parcelle n° 15325 et la parcelle n° 20253 de Lausanne, située dans le secteur de la Vulliette. La CDAP a en effet retenu dans l'arrêt AC.2019.0386 du 14 octobre 2020 (concernant l'instauration d'une zone réservée cantonale sur la parcelle n° 20253) que cette parcelle, équipée mais libre de toute construction, était entourée sur trois de ses côtés par des parcelles bâties et qu'elle se situait dans un secteur apparaissant largement construit, au nord, à l'est et au sud. La CDAP également relevé que le secteur de la Vulliette était situé à environ 1 km du centre de la commune d'Epalinges et du site stratégique d'Epalinges-Croisettes, constituant une plateforme importante de transports publics et offrant un accès en une dizaine de minutes vers le centre-ville de Lausanne (bus et métro). En outre, la parcelle n° 20253 était localisée à une centaine de mètres de l'Ecole Hôtelière de Lausanne constituant un des moteurs économiques de la ville. De plus, le secteur se trouvait à proximité immédiate de voies de communication importantes et disposait en outre d'une bonne desserte de transports publics. Enfin, la parcelle n° 20253 était certes située à l'extérieur du périmètre compact du PALM, mais en était à proximité immédiate. La CDAP a ainsi retenu que le choix de la commune de maintenir la parcelle concernée en zone constructible se justifiait, à l'inverse de la zone réservée cantonale que les autorités de planification cantonales avaient décidé d'instaurer sur cette parcelle. A la lumière de ces différents éléments, il est manifeste que la localisation et la situation de la parcelle n° 20253 sont très différentes de celles de la parcelle n° 15325 du recourant, telles qu'évoquées ci-avant (cf. consid. 5b/aa). Le traitement différencié de ces deux parcelles n'est donc pas critiquable. En conclusion, on retiendra que l'inclusion de la parcelle n° 15325 dans la zone réservée communale respecte le principe de l'égalité de traitement. Mal fondé, le grief est donc écarté. 7. En dernier lieu, le recourant invoque une violation des art. 1 al. 2 let. a bis et b et 3 al. 3 let. a bis LAT. a) Comme on l'a vu ci-avant (cf. consid. 3c/aa), selon l'art. 1 al. 2 let. a bis et b LAT, 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, et de créer un milieu bâti compact. Quant à l'art. 3 al. 3 let. a bis LAT, il prévoit que les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice d'activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population tout en limitant leur étendue, ceci impliquant notamment de prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat. b) En l'occurrence, le grief est manifestement mal fondé. L'instauration de la zone réservée litigieuse vise précisément à donner aux autorités les moyens d'établir une nouvelle planification qui respecte les principes d'aménagement du territoire évoqués par le recourant. On relève au demeurant, une nouvelle fois, que la mesure contestée est temporaire, ne modifie pas l'affectation du sol et ne préjuge pas de l'affectation définitive de

la parcelle n° 15325, de sorte que l'on voit mal comment les dispositions précitées pourraient être violées dans le cas d'espèce. Par ailleurs, la municipalité n'avait pas à ajouter, dans le règlement de la zone réservée, " une disposition spécifique autorisant la transformation de l'entier du volume existant en logements, pour autant que celle-ci soit conforme à la réglementation préexistante ". Une telle règle irait en effet à l'encontre de la mesure conservatoire que constitue la zone réservée communale, qui doit justement permettre de bloquer temporairement la constructibilité des parcelles qu'elle englobe (et l'augmentation de la capacité d'accueil en nouveaux habitants de ces parcelles), de manière à ne pas entraver la révision en cours du plan d'affectation. Enfin, l'autorité intimée dispose d'un pouvoir d'appréciation dans la définition de la zone réservée communale et de son règlement dont elle n'a pas abusé dans le cas particulier, de sorte que le tribunal n'a pas à intervenir. En conclusion, les arguments du recourant tombent à faux et doivent être écartés.

E. 8

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation des décisions attaquées. Succombant, le recourant supportera un émolument judiciaire (art. 49 al. 1 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.