

VD_OMNI AC.2020.0221 vom 10. Januar 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-01-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0221

FR: VD_OMNI AC.2020.0221 du 10 janvier 2022

IT: VD_OMNI AC.2020.0221 del 10 gennaio 2022

Regeste

A. _____, B. _____/Département des institutions et du territoire, Conseil communal d'Arzier-Le Muids | Recours contre la mise en place d'une zone réservée communale englobant l'ensemble des parcelles destinées à l'habitation et mixte. Rappel de la jurisprudence du TF selon laquelle il ne se justifie pas de revenir sur la méthode de dimensionnement des zones à bâtir appliquée par les autorités vaudoises. En l'occurrence, le surdimensionnement des zones à bâtir et mixte est suffisamment établi, de sorte que l'adaptation de la planification communale s'impose au sens de l'art. 27 LAT. La mesure litigieuse respecte le principe de proportionnalité: on ne saurait exclure qu'il soit nécessaire de déclasser les parcelles dont les recourants sont propriétaires, lesquelles se trouvent en zones de villas, présentent ensemble une surface non négligeable (3'444 m²), dont une grande partie n'est pas bâtie, et s'inscrivent dans le prolongement d'une parcelle libre de constructions, de très grandes dimensions, bordant de vastes secteurs non constructibles. La mesure contestée respecte en outre le principe de l'égalité de traitement. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

a) Les décisions attaquées, par lesquelles le conseil communal et la Cheffe du département ont respectivement adopté et approuvé une zone réservée communale, peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal (art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). Les recourants, auteurs d'oppositions levées au terme de la procédure devant les autorités précédentes, ont manifestement qualité pour recourir en application de l'art. 75 al. 1 let. a LPA-VD, en tant que les décisions attaquées concernent les parcelles n os 2109 et 401 dont ils sont propriétaires. En tant que de besoin, on précisera que les recourants ne sauraient en revanche se prévaloir de la qualité pour recourir s'agissant d'autres parcelles situées dans le même quartier ou secteur (également concernées par la zone réservée communale), dont ils ne sont pas propriétaires. Au surplus, les recours ont été interjetés en temps utile (art. 95 LPA-VD) et satisfont aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79 al. 1 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il se justifie d'entrer en matière sur le fond.

E. 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 p. 395; 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 al. 1 LAT, le plan directeur a force obligatoire pour les autorités (ATF 143 II 476 consid. 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 Plan directeur cantonal (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 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 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. AC.2019.0384/AC.2019.0385 précité consid. 2b/bb). d) En l'espèce, il ressort du rapport 47 OAT et du préavis n° 01/2020 à l'intention du conseil communal que la commune présente une importante surcapacité d'accueil (correspondant à 762 habitants, dont 575 hors centre), et que, partant, la zone à bâtir communale destinée à l'habitation est surdimensionnée. Les chiffres évoqués par la DGTL dans ses écritures diffèrent légèrement, mais font également état d'un surdimensionnement important de la zone à bâtir, hors centre. Dans une argumentation peu claire, les recourants font valoir que le calcul justifiant la mise en place de la zone réservée litigieuse serait erroné et que "la condition de surdimensionnement ne serait pas établie". Ils se contentent à cet égard d'affirmer qu'il conviendrait de prendre un taux de croissance de 15,75% "pour la période concernée pour l'ensemble de la zone concernée", sans autres explications (recours, p. 9). En l'occurrence, on constate que les autorités intimées ont appliqué le taux de croissance de 0,75% par an (15,75% pour l'horizon de planification) pour calculer le dimensionnement des zones à bâtir hors centre destinées à l'habitation, comme prescrit par le PDCn (cf. consid. 2c/bb), de sorte que l'on ne voit pas en quoi le calcul serait erroné ou critiquable. On observe ensuite que le calcul met en évidence une surcapacité d'accueil des zones à bâtir hors centre, de sorte que le surdimensionnement de ces zones est établi, étant précisé que les recourants n'apportent aucun élément susceptible de remettre en cause ce constat. Partant, ces premières critiques tombent à faux. Les recourants semblent en outre soutenir, de manière plus générale, que la méthodologie de dimensionnement des zones à bâtir appliquée dans le canton de Vaud, fondée sur des plafonds de population à un horizon donné, serait contraire aux buts poursuivis par la LAT et ne serait d'ailleurs pas prévue par cette loi; le législateur fédéral n'aurait pas cherché à réduire, voire limiter le nombre d'habitants dans les zones à bâtir, mais à concentrer l'habitat dans les zones déjà bâties pour éviter le mitage du territoire. La méthode appliquée par les autorités cantonales et communales aboutirait, dans le cas d'espèce, à vouloir déclasser des zones déjà construites, ce qui irait à l'encontre de la volonté du législateur fédéral. Les recourants précisent que le fait que la mesure A11 du PDCn ait été approuvée par le Conseil fédéral (le 31 janvier 2018, pour la 4^{ème} adaptation) n'y changerait rien, le garant de la conformité au droit fédéral n'étant pas l'exécutif fédéral, mais le Tribunal fédéral. Si plusieurs cas de zones réservées prévues dans le canton de Vaud auraient été portées devant le Tribunal fédéral, celui-ci ne se serait jamais prononcé sur la conformité au droit fédéral et en particulier à la LAT de la méthode adoptée par le canton (recours, p. 9, et duplique, p. 9). Sur ce point également, les critiques des recourants doivent être écartées. En effet, dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a confirmé qu'il n'y avait pas de raison de revenir sur la méthode de dimensionnement des zones à bâtir appliquée par les autorités cantonales vaudoises (cf. arrêt TF 1C_218/2020 précité consid. 2.2). Par ailleurs, on ne voit pas en quoi la mise en zone réservée d'une partie du territoire communal irait à l'encontre des buts poursuivis par la LAT, visant notamment à orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et à créer un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 LAT). La mesure dont il est ici question n'équivaut assurément pas à un déclassement de parcelles, quelles qu'elles soient; la mesure litigieuse vise bien plutôt à préserver la marge de manœuvre des autorités communales dans la perspective de révision du PGA, étape ultérieure - qui ne fait pas l'objet de la présente procédure - et qui permettra une analyse approfondie de la planification communale et une mise en conformité de celle-ci avec les exigences posées par la LAT.

C'est dans ce cadre-là que la commune pourra procéder, le moment venu, à d'éventuels déclassements, voire à la réduction de droits à bâtir dans certaines zones. En conclusion, le surdimensionnement des zones à bâtir destinées à l'habitation et mixte de la commune d'Arzier-Le Muids est suffisamment établi. Il s'ensuit que l'autorité communale a l'obligation de réviser sa planification dans un délai échéant au mois de juin 2022, conformément au PDCn et à l'art. 15 al. 2 LAT. On se trouve dès lors dans une situation où une adaptation de la planification s'impose, au sens de l'art. 27 al. 1 LAT; l'intention de la commune de satisfaire à cette obligation ressort d'ailleurs clairement du fait qu'elle a entamé le processus de révision de son PGA, comme en atteste le rapport 47 OAT (cf. ch. 1.3, "Chronologie"). Partant, la première condition matérielle posée à l'instauration d'une zone réservée - relative à la nécessité d'adapter un plan d'affectation - est remplie.

E. 2

Le tribunal examinera en premier lieu la question de savoir si la zone réservée litigieuse s'avère bien fondée dans son principe. a) aa) Selon l'art. 27 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), 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 (al. 1). Une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans au plus; le droit cantonal peut prolonger ce délai (al. 2). En droit cantonal, l'art. 46 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) prévoit que les communes ou le département peuvent établir des zones réservées selon l'art. 27 LAT. Ces zones interdisent ou limitent la constructibilité de 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). Selon la jurisprudence, 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 8 juillet 2020 consid. 5.1; arrêt CDAP AC.2020.0109 précité consid. 2c). Aussi, la jurisprudence considère qu'il convient de confirmer la zone réservée projetée si la possibilité d'un déclassement peut raisonnablement être prise en considération dans le cadre de la future révision du plan général d'affectation (cf. arrêts CDAP AC.2020.0337/AC.2020.0345 précité consid. 5b; AC.2019.0384/AC.2019.0385 du 2 décembre 2020 consid. 3 et les références citées). Enfin, dans une affaire concernant la commune de Founex, le Tribunal fédéral a confirmé une zone réservée communale, qui s'étendait à l'ensemble des surfaces constructibles à faible densité, en retenant que cela permettait d'assurer une liberté d'action suffisante de la commune dans le cadre de la révision de son plan d'affectation à l'échelle de tout le territoire communal et que, dans ce cadre, le principe d'égalité de traitement empêchait que certaines parcelles soient exclues du périmètre visé, à moins qu'il apparaisse d'emblée qu'elles ne pourraient être concernées par le remaniement de la zone à bâtir (arrêt TF 1C_16/2019 du 18 octobre 2019 consid. 4.4).

b) Pour l'instauration d'une zone réservée cantonale ou communale, l'art. 46 al. 2 LATC prévoit que la procédure d'approbation est celle 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.

E. 3

L'exigence relative à la délimitation exacte des territoires concernés - deuxième condition matérielle à la mise en place d'une zone réservée - est également réalisée, puisque la zone réservée correspond à toutes les zones à bâtir destinées à l'habitation et mixte de la commune (zone de village, zone de villas, zone de faible densité, plans spéciaux et zone artisanale), soit toutes les zones constructibles pouvant accueillir de l'habitat. Le périmètre de la zone réservée litigieuse est du reste clairement représenté sur le plan ayant fait l'objet de l'enquête publique.

E. 4

La troisième condition matérielle a trait au respect du principe de proportionnalité. Les recourants estiment que la mesure litigieuse violerait ce principe, et partant la garantie de la propriété. a) Le classement d'un terrain en zone réservée constitue une restriction de droit public à la garantie de la propriété (ancrée à l'art. 26 al. 1 Cst.) et doit dès lors répondre aux conditions fixées à l'art. 36 Cst. (base légale, intérêt public et proportionnalité). Le principe de la proportionnalité exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité); en outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (principe de proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts [ATF 142 I 76 consid. 3.5.1 p. 84]). b) En substance, les recourants font valoir que l'étendue de la zone réservée projetée irait au-delà de ce qui serait nécessaire, dès lors qu'un déclassement des parcelles n° 2109 et 401 ne se justifierait pas et n'entrerait, partant, pas en ligne de compte. Les parcelles concernées seraient en effet situées au centre de la localité (la gare se trouvant à moins de 600 m de celles-ci, selon les recourants), dans un secteur densément construit qui devrait bien plutôt faire l'objet de densification que de déclassements. En outre, un éventuel déclassement des parcelles n° 2109 et 401 aurait pour effet de créer une brèche dans le bâti existant, ce qui irait à l'encontre du but recherché par le législateur. Par ailleurs, sous l'angle de la pesée des intérêts, l'intérêt privé des recourants à pouvoir - à court terme - construire sur leurs parcelles l'emporterait sur l'intérêt public à inclure le secteur en cause dans la zone réservée projetée. A cet égard, les recourants exposent que l'intérêt public à restreindre la possibilité de construire sur les parcelles dont ils sont propriétaires serait faible, dans la mesure où le secteur concerné ne se caractériserait pas par une "surdensification exagérée", chaque parcelle n'accueillant qu'une, voire deux constructions. En d'autres termes, le but d'éviter une "surdensification" serait déjà atteint. c) aa) En l'espèce, il est indéniable que la mesure contestée satisfait l'exigence d'aptitude puisqu'elle permet de préserver la liberté de planification des autorités communales. bb) Sous l'angle de la nécessité de la mesure, se pose la question de savoir si la possibilité d'un déclassement ou d'une diminution des droits à bâtir des parcelles n° 2109 et 401 peut raisonnablement être prise en considération dans le cadre de la révision du PGA. A cet égard, on constate que la parcelle n° 2109 présente une surface de 1'307 m², ne comporte qu'un bâtiment d'habitation de 91 m² au sol et est libre de construction pour le surplus. Elle est entourée de parcelles bâties sur trois côtés (nord, est et sud) et borde la parcelle n° 401 - d'une surface de 2'137 m², entièrement libre de construction - du côté ouest. Quant à la parcelle n° 401, elle jouxte, des côtés nord et est, des parcelles bâties et, du côté sud (au-delà des voies de chemin de fer), la parcelle n° 407 d'une surface non bâtie de 9'988 m². Il apparaît ainsi que les parcelles dont les recourants sont propriétaires présentent ensemble une surface non négligeable (s'élevant à 3'444 m²), dont la plus grande partie n'est - en l'état - pas bâtie, et qu'elles s'inscrivent dans le prolongement d'une parcelle libre de constructions, de très grandes dimensions, bordant de vastes terrains non constructibles. On observe en outre que les parcelles n° 2109 et 401 sont, selon le PGA en vigueur, colloquées en zone de villas; celle-ci apparaît comme une zone peu densément construite (contrairement à ce que soutiennent les recourants), puisque l'indice d'utilisation du sol y est fixé à 0,25 et que le nombre d'appartements par bâtiment y est limité à trois (art. 2.2 et 4.1 RPGA). Les parcelles n° 2109 et 401 se situent par ailleurs hors du périmètre de centre, tel que représenté sur le plan produit par la DGTL. A cela s'ajoute que les vues aériennes disponibles sur le site du guichet cartographique cantonal permettent de constater que les parcelles des recourants se

trouvent véritablement dans la partie périphérique des zones bâties de la commune, en limite de vastes secteurs non constructibles. Au vu de ces éléments et du surdimensionnement important que présente la zone à bâtir communale, on ne saurait totalement exclure qu'il soit nécessaire, dans le cadre de la révision du PGA, de déclasser les parcelles n os 2109 et 401, étant précisé 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). A noter au demeurant qu'il semble peu probable qu'un éventuel déclassement des parcelles concernées entraîne une situation de brèche dans le milieu bâti, comme le soutiennent les recourants; il serait en effet pour le moins surprenant que le futur PGA maintienne la parcelle n° 407 en zone constructible, tout en colloquant les parcelles n os 2109 et 401 en zone inconstructible. Toutefois, quand bien même un éventuel déclassement des parcelles des recourants avait pour effet de créer une brèche dans le milieu bâti, le Tribunal fédéral a déjà relevé que, dans un contexte général d'habitat de très faible densité (ici un quartier de villas) et dispersé dans une même commune, cumulé à un surdimensionnement de la zone à bâtir, toutes les "brèches" créées par ce type d'urbanisme n'étaient peut-être pas raisonnablement destinées à être comblées (cf. arrêts TF 1C_218/2020 précité consid. 3.4.2; TF 1C_394/2019 du 14 août 2020 consid. 4.2.1). En conclusion, la zone réservée communale - en tant qu'elle inclut les parcelles n os 2109 et 401 - ne va pas, d'un point de vue spatial, au-delà de ce qui est nécessaire à la révision du plan d'affectation. cc) Par surabondance, de manière plus générale, il convient de relever que le choix consistant à inclure l'ensemble des parcelles colloquées en zones à bâtir destinées à l'habitation et mixte dans la zone réservée communale correspond à l'une des deux manières d'établir une zone réservée. Il ressort en effet des directives établies par la DGTL (cf. fiche d'application - "Comment établir une zone réservée communale?", octobre 2020) que le périmètre d'une zone réservée peut être établi de deux manières, à savoir soit par un périmètre ciblé de la zone réservée sur un secteur d'urbanisation défini ou une/des portion/s du territoire communal, auquel cas le choix des parcelles incluses dans la zone réservée doit être justifié, soit par un périmètre global de la zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir du territoire communal indépendamment du statut du bâti, cette dernière solution ayant été choisie par la commune d'Arzier-Le Muids. Sur ce point, il ressort du préavis n° 01/2020 à l'intention du conseil communal que la réflexion de la municipalité relative à l'établissement d'une zone réservée s'est faite dans un contexte d'important surdimensionnement de la zone à bâtir et du dépôt au cours des dernières années de nombreuses demandes de permis de construire, ayant abouti depuis le printemps 2017, à l'instauration de trois zones réservées cantonales sur le territoire de la commune. Le préavis précité précise que la stratégie communale d'établir une zone réservée sur l'ensemble de la zone à bâtir pour l'habitation permettrait d'éviter que des zones réservées cantonales "en tâches de léopard" s'établissent au fur et à mesure et de manière incohérente sur le territoire communal. Il apparaît ainsi que la démarche choisie par la commune n'apparaît pas insolite, ni critiquable, ce d'autant plus que les zones à bâtir communales destinées à l'habitation et mixte autorisent principalement des capacités constructives d'une densité que l'on pourrait caractériser de moyenne à faible (0,60 pour la zone de village, 0,25 pour la zone de villas et 0,15 pour la zone de faible densité). On rappelle au demeurant que le Tribunal fédéral a confirmé la mise en place d'une zone réservée communale portant sur l'ensemble des zones susceptibles d'accueillir de l'habitat à Founex (cf. arrêt TF 1C_16/2019 précité consid. 3). dd) 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 communale de manière à garantir le redimensionnement de la zone à bâtir - et l'intérêt privé des recourants à pouvoir valoriser leurs parcelles. En l'occurrence, on constate que la mise en zone réservée des parcelles n os 2109 et 401 constitue une mesure conservatoire limitée dans le temps, qui ne modifie pas l'affectation du sol, ne préjuge pas de l'affectation définitive de celui-ci, poursuit un but d'intérêt public prépondérant visant à mettre la zone à bâtir communale en conformité avec l'art. 15 LAT et n'empêche pas la réalisation de certains travaux de rénovation et de transformation (cf. art. 3 du règlement de la zone réservée). Dans ces circonstances, l'intérêt privé des recourants - qu'il n'y a certes pas lieu de minimiser - doit toutefois céder le pas devant l'intérêt public prépondérant en jeu. ee) Partant, la zone réservée projetée s'avère conforme au principe de proportionnalité; la troisième condition matérielle posée à l'instauration d'une zone réservée est ainsi donnée. En outre, les conditions posées à une restriction de la garantie de la propriété sont réalisées (art. 36 Cst.), la mesure contestée reposant sur une base légale (art. 27 LAT et 46 LATC), poursuivant un intérêt public et respectant de surcroît le principe de proportionnalité. Mal fondé, le grief doit être écarté.

E. 5

Les recourants invoquent en outre une violation du principe de l'égalité de traitement. Il ne se justifierait pas, à leur sens, de traiter de la même manière les parcelles construites, partiellement construites et non construites, la mesure contestée portant davantage atteinte aux droits des propriétaires de parcelles non construites. a) Une décision ou une norme viole le principe de l'égalité de traitement lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer, ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et que ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante (ATF 141 I 153 consid. 5.1 p. 157; 140 I 77 consid.

E. 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). b) Selon les explications apportées par la municipalité dans la présente procédure, la zone réservée communale couvre l'intégralité des zones à bâtir pour l'habitation et mixte afin, notamment, de traiter tous les propriétaires de manière égalitaire, l'égalité de traitement étant assurée entre parcelles déjà complètement bâties, entre parcelles partiellement bâties et entre parcelles non bâties. Dès lors que toutes les parcelles sises dans les zones destinées à l'habitation ou mixte sont incluses dans la zone réservée communale, la parcelle n° 2109, qui comporte déjà un bâtiment d'habitation, n'est pas traitée différemment d'autres parcelles qui se trouvent dans la même situation. Pour ce qui est de la parcelle n° 401, libre de construction, elle est traitée de la même manière que d'autres parcelles non bâties sises dans des zones destinées à l'habitation et également incluses dans la zone réservée. Dans ces circonstances, les recourants ne sauraient se

plaindre d'une violation du principe de l'égalité de traitement. Partant, mal fondé, le grief est rejeté.

E. 6

Enfin, les recourants invoquent une violation de la stabilité des plans d'affectation. En l'occurrence, on observe que le plan des zones de la commune date de 1985 et le règlement y relatif de 1992. Comme on l'a vu, la mise en place de la zone réservée litigieuse constitue une première étape dans le processus de révision du PGA visant à mettre ce plan en conformité avec l'art. 15 LAT, dans sa nouvelle teneur entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014. Dans ces conditions, la mesure querellée ne pose manifestement pas problème sous l'angle de la stabilité des plans. Mal fondé, ce dernier grief est écarté.

E. 7

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation des décisions attaquées. Succombant, les recourants supporteront 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.