

VD_OMNI AC.2020.0273 vom 3. September 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-09-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0273

FR: VD_OMNI AC.2020.0273 du 3 septembre 2021

IT: VD_OMNI AC.2020.0273 del 3 settembre 2021

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____ /Département des institutions et du territoire, Conseil communal de St-Légier-La Chiésaz | Rejet du recours dirigé contre l'instauration d'une zone réservée communale sur la parcelle des recourants. La zone à bâtir de la commune est surdimensionnée, y compris après fusion avec une commune voisine (consid. 4). La zone réservée est correctement délimitée (consid. 5). Le principe de la proportionnalité est respecté (consid. 6) de même que celui de l'égalité de traitement (consid. 7). Les parcelles des recourants ne peuvent être considérées comme faisant partie d'un ensemble avec les autres bien-fonds - bâtis - de l'impasse où elles se trouvent mais au contraire appartiennent à un important ensemble non bâti qui répond aux critères fixés pour que leur affectation soit revue dans le cadre de la révision du plan d'affectation communal.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants ont requis la production de 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. 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). 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). b) La 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 mouture 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 procéder à la mesure d'instruction requise par les recourants.

E. 2.4

et 3; arrêts 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 Saint-Légier-La Chiésaz, 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 PDCn4, 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 juin 2021 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

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 1er août 2008, le PDCn a fait l'objet de plusieurs adaptations. Une quatrième adaptation a été adoptée par le Grand Conseil les 20 et 21 juin 2017 pour être approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018. Cette 4ème 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.

E. 4

Dans un premier temps, il convient d'examiner l'argument des recourants relatif à l'évaluation du surdimensionnement des zones à bâtir hors centre de la commune de Saint-Légier-La Chiésaz. En effet, à leur sens, la méthodologie utilisée violerait le principe de la proportionnalité, tel qu'il doit être pris en compte dans le cadre de l'institution d'une zone réservée. Le critère employé par les autorités communale et cantonale pour évaluer les besoins en zone à bâtir, soit le nombre d'habitants, serait remis en cause par la jurisprudence et ne pourrait servir de base de calcul. En outre, la fusion prochaine – mais votée le 27 septembre 2020 – entre les communes de Blonay et de Saint-Légier-La Chiésaz imposerait d'établir un nouveau bilan des possibilités de développement. 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 absolu pour l'évaluation des besoins et le canton de Vaud a choisi, dans le cadre du PDCn de retenir celui du nombre d'habitants pouvant résider dans les zones à bâtir concernées. Il est exact que ce critère a fait l'objet de critiques ou de remarques, notamment dans le rapport de l'Office fédéral du développement territorial (ARE) du 16 janvier 2018 relatif à la 4^e adaptation du PDCn (en p. 24), remarques relayées dans la jurisprudence (cf. par exemple arrêts TF 1C_218/2020 du 23 juillet 2021 consid. 2, rendu sur l'arrêt CDAP AC.2019.066 du 28 février 2020, qui reprenait la teneur du rapport; 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). Cependant, ni les autorités fédérales ni la jurisprudence n'a invalidé la méthode. Au contraire, récemment le Tribunal fédéral (arrêt TF précité 1C_218/2020 consid. 2.1 et 2.2) a expressément rappelé que le critère vaudois est applicable, même si des informations complémentaires doivent être fournies par les autorités cantonales dans le cadre de la prochaine révision du PDCn. Il n'y a donc pas lieu de remettre en question la base de calcul utilisée dans le cas d'espèce. Il convient encore de déterminer si la commune de Saint-Légier-La Chiésaz est bien surdimensionnée et quel effet pourrait avoir la fusion avec la commune de Blonay sur la situation des zones à bâtir hors centre. Comme cela ressort des documents fournis par la municipalité, la capacité d'accueil des réserves hors centre de la commune de Saint-Légier-La Chiésaz est limitée à 195 nouveaux habitants supplémentaires entre 2015 et 2036 alors que le potentiel des réserves existantes est estimé à 910 habitants. Quant à la situation de la commune de Blonay, il ressort du bilan de la population résidente permanente des communes au 31 décembre 2015, établi le 16 janvier 2019 par le SDT (aujourd'hui DGTL) que cette commune disposait à cette date d'une population en zone hors centre de 1'370 habitants et que la croissance accordée jusqu'au 31 décembre 2036 est de 216 habitants. Il ressort toutefois de la liste établie en juillet 2017 par le SDT que la zone à bâtir hors centre de Blonay est surdimensionnée et doit faire l'objet d'une révision dans le cadre du nouveau plan d'affectation (cf. document Villages et quartiers hors centre devant réviser leur plan général d'affectation (PGA) en raison du surdimensionnement des zones à bâtir de juillet 2017; ce document et le bilan de population sont disponibles sur le site de l'Etat de Vaud : <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/zones-a-batir-dhabitation-et-mixtes/redimensionner-les-zones-a-batir/>). Il résulte de ce qui précède que les zones à bâtir hors centre des deux communes fusionnées sont surdimensionnées. Dès lors, la fusion ne saurait avoir un impact sur la réduction des zones à bâtir dans chacune de ces communes, les autorités communales étant au demeurant autonome quant à la manière dont elles envisagent de réduire ce surdimensionnement.

E. 5

Les recourants contestent que la zone réservée soit compatible avec les principes de l'art. 27 LAT en raison de la précision avec laquelle elle a été définie. En outre, ils considèrent qu'il a déjà été statué sur l'affectation future des parcelles concernées, ce qui serait contraire aux principes liés à une zone réservée car cela ôterait tout pouvoir de décision aux autorités communales lors de l'élaboration du futur plan d'affectation. A comprendre les recourants, une zone réservée devrait être suffisamment imprécise pour que l'on ne puisse discerner les intentions municipales quant à l'affectation future des parcelles concernées. En l'espèce, il n'est pas contesté que les autorités communales entendent revoir la planification, en lien

avec le surdimensionnement de la zone à bâtir. S'agissant de la délimitation de la zone réservée, il ressort des documents établis par ces autorités (vision communale, rapport 47 OAT, préavis municipal) que les parcelles intégrées dans la zone réservée ont été sélectionnées sur la base de certains critères. En particulier, la municipalité s'est fondée sur la notion de territoire urbanisé qui comprend les ensembles de plus de 10 bâtiments d'habitation distants de moins de 50 mètres les uns des autres, les espaces aménagés (parkings, terrains de sports, parcs, etc.) et les petites brèches à l'intérieur du tissu bâti (parcelles non bâties de moins de 0,6 à 1 hectare). A la périphérie du territoire urbanisé, les parcelles mises en zone réservée sont celles rendues inconstructibles par des mesures de police (restrictions liées au patrimoine, aux forêts, à la présence de lignes à haute tension, etc.) ainsi que celles non bâties et sans projet de construction en cours ou permis de construire en force. La jurisprudence citée plus haut indique que, pour respecter le principe de proportionnalité, une zone réservée doit être précisément délimitée et ne porter que sur des parcelles pour lesquelles les critères d'un éventuel changement d'affectation sont remplis. Ainsi, lorsque l'autorité planifie sa zone réservée, elle doit avoir à l'esprit les modifications qu'elle escompte entreprendre dans le cadre de sa planification finale. Certes, la jurisprudence a admis qu'une zone réservée sur l'entier des zones accueillant des habitations d'un territoire communal était conforme à l'art. 27 LAT (cf. arrêt CDAP AC.2018.0009 consid. 2b/bb, qui a donné lieu à l'arrêt TF 1C_16/2019 du 18 octobre 2019, qui confirme au consid. 3.2 que le critère de délimitation de l'art. 27 LAT est respecté), toutefois il ne s'agissait pas d'exiger des autorités communales qu'elles instaurent une zone réservée sur une très grande superficie, respectivement sur l'entier de la zone à bâtir susceptible d'accueillir des habitations. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, les principes issus de l'art. 27 LAT imposent à l'autorité de planification d'envisager le périmètre de la modification, ce qui implique que celui de la zone réservée puisse finalement correspondre à celui des parcelles qui feront l'objet d'une nouvelle planification. Rien n'impose en effet que la zone réservée couvre un nombre de parcelle plus grand, ce qui serait d'ailleurs contraire au principe d'une délimitation précise. Or, en l'espèce, le Conseil communal a pondéré, sur la base de critères objectifs, les parcelles à intégrer dans la zone réservée, celles-ci devant toutes faire l'objet d'une réévaluation de leur planification. Son appréciation est conforme aux exigences de la loi et de la jurisprudence. Au surplus, le fait que la zone réservée communale puisse ne pas couvrir l'ensemble des besoins de redimensionnement, comme le précise l'autorité cantonale, ne saurait la rendre contraire à l'art. 27 LAT. En effet, le choix des parcelles intégrées à la zone réservée appartient à l'autorité de planification et relève de son autonomie. Au demeurant, on ne saurait y voir une inégalité de traitement, la constructibilité éventuelle des autres parcelles étant soumise à l'examen cantonal, la surveillance des permis de construire n'ayant pas été levée et plusieurs zones réservées cantonales ayant été légalisées. Le grief mal fondé doit donc être écarté.

E. 6

Les recourants considèrent également que le principe de proportionnalité serait violé car les parcelles n os 1404 et 1443 seraient situées en territoire urbanisé et que la première devrait être considérée bâtie car supportant deux cabanons. 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. 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) La notion de "territoire urbanisé" est définie dans une fiche établie par la DGTL, portant ce titre (version de février 2019 disponible sous <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/plan-daffectation-communal/fiches-dapplication>) 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 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. 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). Le préavis municipal n° 20-2019 définit le territoire urbanisé comme celui comprenant les ensembles de plus de 10 bâtiments d'habitation distants de moins de 50 mètres les uns des autres, les espaces aménagés (parkings, terrains de sports, parcs, etc.) et les petites brèches à l'intérieur du tissu bâti (parcelles non bâties de moins de 0,6 à 1 hectare). b) En l'espèce, au sens des recourants, les parcelles nos 1404 et 1443 sont intégrées au territoire urbanisé car

elles représentent les deux dernières parcelles de l'ensemble constitué par celles de l'impasse de la Baillaz, quartier comprenant une vingtaine de villas. La disposition des lieux et de leurs biens-fonds, situés en bout d'impasse, ainsi que la présence d'un cordon boisé sur la parcelle n° 1447 sise au sud des terrains des recourants confirmerait l'existence d'un ensemble cohérent auquel appartiendrait les parcelles litigieuses. En outre, à leur sens, le fait que la parcelle n° 1404 supporte deux cabanons la situerait d'autant plus dans le territoire urbanisé. Le Conseil communal se réfère quant à lui à l'arrêt CDAP AC.2018.0361 du 15 avril 2019, confirmé par le Tribunal fédéral (arrêt TF 1C_267/2019 du 5 mai 2019) relatif à la parcelle n° 1455 de la commune de Saint-Légier-La Chiésaz pour considérer que celles des recourants ne sont pas intégrées au territoire urbanisé. Le bien-fonds précité a été considéré comme n'appartenant pas au territoire urbanisé, alors même que, situé au sud non loin de ceux des recourants, il est bordé sur trois côtés de parcelles construites. Au sud de ce terrain, les parcelles n'abritent que peu de construction – l'une étant intégralement non bâtie. La Cour avait retenu que, comme les parcelles n° 1448 et 2812 situées à proximité, la parcelle concernée était éloignée du centre des localités de Saint-Légier et La Chiésaz et que l'urbanisation dans le secteur se caractérisait par une forte dispersion des constructions (consid. 4). Ces dernières considérations peuvent être reprises en l'espèce. En effet, la densité des constructions est identique dans le sud du secteur de l'impasse de la Baillaz. En outre, contrairement à ce que soutiennent les recourants, la présence sur la parcelle n° 1447 d'aires forestières délimitées (la première constituant une bande en limite ouest, la seconde une petite emprise au sud – cette aire s'étendant sur les parcelles limitrophes, et la troisième une partie du bien-fonds à l'est) ne constitue pas un "cordon boisé". Certes, les recourants allèguent, photographies à l'appui, que la végétation présente sur la parcelle était, jusqu'il y a peu, plus importante. Toutefois, la limite forestière n'a pas été redéfinie malgré une constatation de l'ingénieur forestier en 2011, ce qui signifie que les critères fixés par l'art. 4 de la loi forestière du 8 mai 2012 (LVLFO; BLV 921.01) pour admettre que l'évolution végétale signifiait une évolution de la forêt n'étaient pas remplis. Seules sont donc pertinentes les aires forestières actuellement définies. Ainsi, le bien-fonds n° 1447 ne saurait représenter une limite qui imposerait d'intégrer les parcelles des recourants à un "ensemble" formé avec les autres terrains sis sur l'impasse de la Baillaz. Au demeurant, l'essentiel de la parcelle n° 1447 – incluse dans la zone réservée communale – est situé en zone à bâtir, ce qui contredit la position des recourants relative à une rupture que ce bien-fonds constituerait par rapport à leurs propres parcelles. Au contraire de l'avis des recourants, une observation de l'ensemble des environs montre que leurs biens-fonds, comme les parcelles n° 1447 et 1455, appartiennent à un grand ensemble non bâti, dont la surface est de presque 5 hectares (parcelles n° 710, 712, 1404, 1443, 1446, 1447, 1147, 1448, 1455, 2813, voire 1449 et 1452 de Saint-Légier-La Chiésaz, on peut y ajouter les parcelles n° 1361, 1844, 1847, 1848, 1850, 1853, 1854, 1855 de Blonay toutes non bâties et contigües). A ce titre, les biens-fonds des recourants ne constituent pas la fin d'une zone intégralement construite mais le début d'une zone non bâtie, qui doit être considérée dans son ensemble et qui répond – dans le cadre de l'examen sommaire auquel il convient de procéder s'agissant d'une mesure provisionnelle telle que la zone réservée – aux critères de la fiche d'application de la DGTL "Traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes". En ce sens, c'est à tort que les recourants soutiennent que la comparaison ne serait pas valide. En revanche, celle effectuée par les recourants avec la situation évoquée dans l'arrêt CDAP AC.2019.0386 du 14 décembre 2020 n'est pas fondée. Dans ce cas d'espèce, les autorités communales n'envisageaient en effet pas de changement d'affectation pour la parcelle objet

de la zone réservée et la Cour a donc apprécié la situation en s'interrogeant sur l'éventualité d'une modification de la planification. Or, dans le cas présent, les critères fixés par les autorités communales sont pertinents et celles-ci entendent bien mener une réflexion sur le zonage des parcelles. On ne saurait donc trouver une similitude pertinente entre les deux situations. Au surplus, contrairement à ce que soutiennent les recourants, les cabanons présents sur la parcelle n° 1404 ne sont pas de nature à l'intégrer dans la catégorie des parcelles bâties. Ces cabanons, constructions légères non habités et non habitables, ne sont en effet pas cadastrés. Il reste encore à examiner si l'usage que les recourants font de leurs terrains impose de les intégrer dans le territoire urbanisé. Tel n'est pas le cas. En effet, la Cour de céans a pu constater la présence de moutons sur la parcelle n° 1443, ce qui ne saurait l'intégrer dans la zone à bâtir. Quant à la parcelle n° 1404, elle est utilisée comme jardin et zone de loisirs, comprenant notamment un potager. Cela est toutefois insuffisant l'intégrer dans le territoire urbanisé, cet usage n'étant pas exclusif à ce type de territoire. Cela est en outre insuffisant, au vu des autres éléments évoqués ci-dessus. On peut enfin relever que plusieurs des parcelles attenantes sont intégrées à la zone réservée communale (1447 notamment) ou font l'objet de zones réservées cantonales approuvées ou en cours d'approbation (1448, 1455, 1458 et 2813). Les recourants arguent encore que leurs parcelles n'auraient pas de vocation agricole, respectivement que des investissements importants ont été consentis pour leur équipement. Cependant, il ne s'agit pas d'un critère à prendre en compte, 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; l'arrêt TF 1C_267/2019 du 5 mai 2020 rappelle au consid. 6.2 que les investissements importants consentis doivent être pris en compte dans le cadre du remaniement de la zone constructible et non de l'instauration d'une zone réservée). En définitive, les parcelles des recourants ne peuvent être considérées comme faisant partie d'un ensemble avec les autres bien-fonds – bâtis – de l'impasse de la Baillaz. Au contraire, elles appartiennent à un important ensemble non bâti, qui répond aux critères fixés pour que leur affectation soit revue dans le cadre de la révision du plan d'affectation. Ainsi, l'appréciation des autorités communale et cantonale pour les intégrer dans la zone réservée communale est fondée.

E. 7

Les recourants invoquent encore une violation du principe de l'égalité de traitement. 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 régler, 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). c) Les recourants exposent que les autorités communales auraient adopté comme principe d'exclure de la zone réservée les parcelles avec un projet de construction concret ainsi que celles dont la Municipalité a financé l'équipement. Or, les recourants ont eux-mêmes élaboré des projets de construction dont il n'a pas été tenu compte. De plus, le critère de l'équipement financé par la commune ne serait pas pertinent et violerait ainsi l'égalité de traitement. aa) Il convient d'examiner tout d'abord ce second argument. Les documents municipaux, dont le rapport 47 OAT, indiquent en effet expressément que, pour le secteur de la Cheneau, il a été tenu compte des équipements récents – en l'espèce financés par la commune – et que certaines parcelles ont été exclues de la zone réservée communale. Cela étant, les recourants perdent de vue que ce critère n'a pas fait l'objet d'une appréciation identique par l'autorité cantonale, qui a instauré une zone réservée cantonale sur plusieurs des parcelles du secteur de la Cheneau. Dès lors, même si la zone réservée communale ne les inclut pas, on ne saurait en déduire que ces terrains seraient sans autre en l'état constructibles, au vu de la surveillance des permis de construire maintenue par la DGTL. Leur situation concrète est dès lors similaire à celles des parcelles mises en zone réservée communale et il n'y a pas de violation de l'égalité de traitement. Au vu de ce qui précède, la comparaison faite par les recourants avec la situation des parcelles n os 706, 708, 1446, 1448, 1449, 1454, 1455, 1487, 1712 et 2813 exclues de la zone réservée communale en raison de l'équipement payé par la commune, ne leur est d'aucun secours. Afin d'être complet, on relèvera que des zones réservées cantonales ont été instaurées sur les parcelles n os 1446, 1448, 1455 et 2813 et que les parcelles n os 706, 708 et 1454 sont déjà construites leur situation ne pouvant manifestement pas être comparée avec les biens-fonds des recourants. Enfin, même si les parcelles n os 1449, 1487 et 1712 ne sont pas intégrées à une zone réservée, la surveillance des permis de construire induit une limitation de leur constructibilité dans la mesure où elles appartiennent au même ensemble non bâti que celles des recourants. bb) Concernant le critère en lien avec les projets de construction, il ressort des explications figurant dans le rapport 47 OAT, que pour les parcelles à la périphérie du milieu bâti, celles faisant l'objet de permis de construire en force au moment de la mise à l'enquête publique ont été maintenues en zone à bâtir jusqu'à échéance du permis de construire. Lors de l'inspection locale, le représentant de la municipalité a toutefois évoqué que les biens-fonds ayant des projets prêts à être mis à l'enquête publique avaient été exclus de la zone réservée. Le critère réellement retenu par la municipalité pour son analyse n'est donc pas aisé à déterminer. Cela étant, il est établi qu'aucun permis entré en force n'a été délivré pour des projets situés sur les parcelles n os 1404 ou 1443, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par les recourants. Aucun projet n'a en outre été mis à l'enquête pour la parcelle n° 1443, même si à comprendre les recourants, il y aurait eu des discussions avec la municipalité. Toutefois, cela n'implique encore pas que le projet soit suffisamment concret pour remplir les critères fixés par l'autorité pour une exclusion de la zone réservée. En particulier, le simple fait d'avoir procédé à des investissements pour équiper le terrain est manifestement insuffisant à réaliser ces critères. Quant à la parcelle n° 1404, celle-ci a fait l'objet d'un projet mis à l'enquête dont le permis de construire a été refusé par la municipalité à la suite d'une opposition de l'autorité cantonale. Une zone réservée cantonale a ensuite été instituée sur cette parcelle. Sa situation

n'est ainsi pas similaire aux autres parcelles ayant vu un projet de construction mis à l'enquête et ne saurait y être comparée. A ce titre, les motifs évoqués par les recourants expliquant le retrait de leur recours à l'encontre du refus du permis de construire, ou l'absence de recours à l'encontre de la décision instituant la zone réservée cantonale, sont sans pertinence. En définitive, la situation des recourants n'est aucunement similaire à celles des autres parcelles exclues de la zone réservée et il ne saurait y avoir violation de l'égalité de traitement sur cette base. cc) Le grief doit donc être rejeté.

E. 8

Les recourants invoquent encore que la durée de la zone réservée, telle que définie à l'art. 4 de son règlement, serait contraire à l'art. 27 LAT. a) Pour rappel, l'art. 27 al. 2 LAT prévoit qu'une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans au plus, le droit cantonal pouvant prolonger ce délai. Le Canton de Vaud a fait usage de cette dernière possibilité, l'art. 46 al. 1 LATC prévoyant une durée maximale de cinq ans, prolongeable de trois ans au maximum. L'art. 4 du Règlement de la zone réservée communale prévoit notamment que celle-ci entre en vigueur par décision du Département compétent pour la période prévue, à savoir 5 ans, prolongeable de 3 ans. b) Les recourants estiment tout d'abord que le mécanisme mis en place prolonge la durée de la zone réservée. L'entrée en vigueur au moment de la décision rendue par le Département ignorerait l'effet anticipé prévu par l'art. 49 LATC, qui précise à son alinéa 1 que la municipalité refuse tout permis de construire allant à l'encontre d'un plan, dès l'ouverture d'une enquête publique concernant un plan d'affectation. Ainsi, la durée effective de la zone serait supérieure à 5 ans (soit 5 ans plus la durée entre le début de l'enquête publique et l'entrée en vigueur du plan), ce qui serait contraire à l'art. 27 LAT. Si, en principe, une zone réservée étend ses effets aux projets de construction qui sont déposés après son adoption, il revient au droit cantonal de déterminer si et dans quelle mesure une telle zone peut entraver une demande de permis de construire déjà déposée (cf. Ruch, op. cit., n. 57 ad art. 27 LAT). A ce titre, le droit fédéral ne limite pas l'autonomie des cantons pour édicter des dispositions et le délai prévu à l'art. 27 al. 2 LAT est indépendant des mécanismes cantonaux. La durée prévue par cette disposition, certes impérative pour les cantons, se distingue donc de l'effet anticipé de l'adoption de la zone réservée, de droit cantonal. Au surplus, le Tribunal fédéral a déjà jugé que l'art. 27 al. 2 LAT ne limitait pas la prolongation du délai à une seule occurrence et qu'une deuxième prolongation était conforme au droit fédéral (arrêt TF 1C_440/2019 du 7 janvier 2020 consid. 4.2 et 4.3, spécifiquement 4.3.3). Dès lors, même si l'on devait admettre la position des recourants sur le fait que le délai de l'art. 49 LATC devrait être compris dans la durée de la zone réservée – ce qui n'est pas le cas – la conclusion ne serait pas différente. En effet, l'articulation des art. 46 al. 2 LATC (qui prévoit la possibilité de prolonger la durée d'une zone réservée de 3 ans) et de l'art. 49 LATC permettrait deux "prolongations" de la durée de 5 ans prévue par l'art. 27 LAT, ce qui est conforme au droit fédéral. c) Enfin, les recourants estiment que la mention de la possibilité de prolonger la durée de la zone réservée de 3 ans dans le règlement reviendrait à autoriser une prolongation par précaution. Toutefois, il ne s'agit ici que d'un rappel de la LATC, qui prescrit justement une telle possibilité, et non d'une prolongation automatique. d) En définitive, les griefs des recourants sont mal fondés.

E. 9

Les recourants invoquent encore que le plan d'affectation cantonal instituant une zone réservée cantonale sur la parcelle n° 1404 devrait être abrogé. Ce grief sort toutefois du cadre des décisions querellées, qui ne portent que sur l'institution d'une zone réservée

communale sur les parcelles n° 1404 et 1443. Or, le tribunal ne peut examiner que les conclusions en lien avec l'objet des décisions attaquées (art. 79 al. 2 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le fait que l'usage serait, selon les recourants, que les autorités cantonales procèdent à la suppression de la zone réservée communale en cas d'institution d'une telle mesure au niveau communal n'y change rien. Le grief est donc irrecevable.

E. 10

Les motifs qui précèdent entraînent le rejet du recours et la confirmation des décisions querellées. Les recourants, qui succombent, seront chargés des frais (art. 49 al. 1 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 Saint-Légier-La Chiésaz, qui est intervenue par l'intermédiaire d'un conseil professionnel a droit à des dépens (art. 55 LPA-VD ainsi que 10 et

E. 11

TFJDA).

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