

VD_OMNI AC.2023.0153 vom 11. Juli 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-07-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0153

FR: VD_OMNI AC.2023.0153 du 11 juillet 2024

IT: VD_OMNI AC.2023.0153 del 11 luglio 2024

Regeste

A. _____/Municipalité de Tannay, Département des institutions, du territoire et du sport (DITS) | Recours contre la décision du DITS approuvant une zone réservée cantonale sur une parcelle de la Commune de Tannay. Rejet des griefs ayant trait à la méthodologie de dimensionnement de la zone à bâtir et au fait que la commune a terminé l'analyse de son territoire et maintenu la parcelle en zone à bâtir dans le cadre de la révision en cours du PACom. L'instauration d'une zone réservée cantonale sur une parcelle non-construite, située hors du périmètre du centre, dans un environnement dont le tissu bâti n'est pas compact et présentant une surface importante (6'006 m²) répond à un intérêt public suffisant vu la nécessité de réduire l'important surdimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte. Mesure également conforme au principe de proportionnalité. Recours rejeté. Recours au TF rejeté (arrêt 1C_530/2024 du 25 juin 2025).

Erwägungen

E. 1

Le recours est dirigé contre une décision du département cantonal en charge de l'aménagement du territoire portant sur l'approbation d'un plan de zone réservée (art. 46 LATC), qui équivaut à un plan d'affectation cantonal au sens des art. 11 ss LATC. Cette décision, par laquelle il est également statué sur les oppositions, est susceptible d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal (art. 15 LATC; art. 92 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). Le recours a été déposé en temps utile (art. 95 et 96 al. 1 let. a LPA-VD) et il satisfait aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La propriétaire touchée, qui a formé opposition, a manifestement la qualité pour recourir (art. 75 al. 1 let. a LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

La recourante requiert, à titre de mesure d'instruction, la mise en œuvre d'une inspection locale, pour permettre à la Cour de céans de se rendre compte de la situation de la parcelle no 237 dans le milieu bâti de la Commune de Tannay et observer que cette parcelle serait bien située, dans le territoire urbanisé. La Cour s'estime toutefois suffisamment renseignée par les éléments figurant au dossier et ceux disponibles sur le site internet du guichet cartographique cantonal. La réquisition de la recourante, qui n'apparaît pas nécessaire ni propre à influencer le sort de la cause, comme cela résulte d'ailleurs des motifs qui suivent, est donc rejetée par une appréciation anticipée des preuves (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1; art. 28 al. 2 et 34 al. 3 LPA-VD).

E. 2.1

et 2.2). A cela s'ajoute que pour calculer le dimensionnement de la zone à bâtir, il a été tenu compte du fait que le potentiel de densification des parcelles construites ne serait pas entièrement utilisé durant les quinze prochaines années. Il résulte en effet de la simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte) de la Commune de Tannay, généré le 2 mars 2023, que seul un tiers (33 %) de ce potentiel (233 habitants sur 706 habitants) a été pris en compte dans le calcul des capacités d'accueil (v. PL 106). Selon cette simulation, en comparant la capacité d'accueil au moment du bilan (31 décembre 2021; 645 habitants, dont 412 pour les réserves des parcelles non construites et 233 pour la part du potentiel de densification des parcelles construites) et le besoin au moment du bilan selon le potentiel de croissance alloué à la commune par la mesure A11 (181 habitants), la zone à bâtir d'habitation et mixte, hors du centre, présente un surdimensionnement de 464 habitants. Selon la DGTL, il subsiste par ailleurs un surdimensionnement de 298 habitants après révision du plan d'affectation communal, impliquant que d'autres mesures soient prises (v. rapport d'examen préalable du 30 octobre 2020, p. 4 et 5; PL 4). Si l'on considère le rapport d'aménagement (47 OAT) relatif à la révision du PACom, le surdimensionnement après les actions envisagées pour redimensionner la zone à bâtir s'élève à 280 habitants selon la commune (rapport d'aménagement du 31 mars 2023, p. 9 ss, sp. p. 11; PL 18). Même si ces chiffres diffèrent, le surdimensionnement de la zone à bâtir après révision du PACom est quoi qu'il en soit supérieur à la part du potentiel de densification des parcelles construites comptabilisé selon le bilan du dimensionnement de cette zone. Il s'ensuit que les griefs de la recourante concernant la méthodologie de dimensionnement de la zone à bâtir doivent être rejetés. La zone à bâtir d'habitation et mixte de la commune de Tannay, hors du centre, présente bien un surdimensionnement et elle doit donc être réduite pour répondre aux exigences de l'art. 15 LAT et du PDCn. On se trouve ainsi dans une situation où une adaptation de la planification s'impose au sens de l'art. 27 al. 1 LAT. Une révision du PACom est d'ailleurs en cours; à ce stade, elle a été adoptée par le Conseil communal, mais elle n'a pas encore été approuvée par le département. bb) Le fait que la commune se déclare favorable au projet de construction de la recourante et qu'elle ait maintenu la parcelle n° 237 en zone à bâtir dans le cadre de la révision du PACom n'est pas déterminant non plus. En effet, selon la jurisprudence de la Cour de céans, qu'une commune ait manifesté son intention de maintenir la parcelle dans la zone à bâtir dans le cadre de la révision du PACom ne s'oppose pas à l'instauration d'une zone réservée cantonale, dès lors que cette mesure conservatoire n'exclut pas le maintien de la parcelle ou d'une partie de celle-ci en zone constructible si au terme de la révision il apparaît qu'un déclassement n'est pas nécessaire (v. parmi d'autres arrêts CDAP AC.2023.0128 du 30 octobre 2023 consid. 2d; 2022.0149 du 20 janvier 2022 consid. 3b). Dans le cas présent, il subsiste néanmoins un surdimensionnement important, que les mesures prises par la commune dans le cadre de la révision de sa planification n'ont pas permis de résorber. Cette surcapacité résiduelle pourrait donc nécessiter de réduire la zone constructible de manière plus importante que ce que souhaitent la commune et la recourante. On ne saurait en particulier exclure que le département refuse d'approuver la planification litigieuse, si l'on considère que les mesures préconisées par la DGTL n'ont pas été suivies. Dans tous les cas, les espaces vides de plus de 2'500 m² doivent faire l'objet d'un examen minutieux dans le cadre de la révision de la planification communale avant qu'un éventuel surdimensionnement incompressible ne puisse être admis. Cet examen est toutefois prématuré au stade de la contestation de la zone réservée. La zone réservée cantonale litigieuse, qui interdit provisoirement toute intervention sur l'état existant, permet

donc de garantir que la commune de Tannay conserve la possibilité de dimensionner sa zone à bâtir conformément aux exigences légales, jusqu'à ce que la nouvelle planification soit approuvée. Des opposants à la révision du PACom, qui ont vu leurs oppositions levées, pourraient en outre recourir à la CDAP contre l'adoption, respectivement l'approbation, de cette nouvelle planification. Jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau PACom, il faut ainsi garantir qu'un redimensionnement conforme à la LAT et au PDCn ne soit pas entravé. Les griefs de la recourante relatifs à l'avancement de la révision du PACom et au fait que la commune a terminé l'analyse de son territoire doivent donc être rejetés. cc) S'agissant des spécificités de la parcelle n° 237, celle-ci se situe hors du périmètre du centre de la localité de Tannay, dont elle est éloignée de plusieurs centaines de mètres à vol d'oiseau. Elle est en outre distante de 200 m environ de la gare de Tannay (distance mesurée sur le guichet cartographique cantonal) et elle jouxte la route cantonale. Elle présente une surface importante, de 6'006 m², en nature de pré, champ et pâturage, entièrement libre de construction. Son angle nord-ouest est actuellement affecté en zone de protection selon le PPA "Les Goutettes Ouest". Si le bien-fonds adjacent n° 238 est certes construit, il s'agit d'un chalet de vacances d'une emprise au sol de 29 m² (v. extrait du registre foncier; PL 108). Les deux parcelles suivantes en direction du nord-est ne sont pas construites. Hormis le chalet de vacances précité, la distance entre la parcelle n° 237 et les constructions sur les parcelles voisines excède 50 m; les bâtiments situés au nord-est de la parcelle n° 237 sont également distants de plus de 50 m de ceux implantés au nord-ouest et au sud-est de cette parcelle et le tissu bâti aux alentours de la parcelle n° 237 n'apparaît pas compact. Contrairement à ce que prétend la recourante, le fait que des axes routiers et ferroviaire bordent de trois côtés la parcelle ne justifie a priori pas que l'on s'écarte de la "règle des 50 m" appliquée par la DGTL pour délimiter le territoire urbanisé. Quoiqu'il en soit, cette distance ne constitue qu'un critère parmi d'autres (v. CDAP AC.2021.0187 du 9 juin 2022 consid. 3b), insuffisant en l'espèce pour considérer que l'on se trouverait en présence d'un territoire largement bâti. La recourante se prévaut en outre en vain de l'arrêt précité de la CDAP AC.2021.0187, au motif que dans cette affaire une parcelle présentant des similitudes à la sienne aurait été considérée comme faisant partie du territoire urbanisé. Dans cet arrêt, la CDAP a au contraire retenu que la parcelle litigieuse se situait hors du territoire urbanisé (v. CDAP AC.2021.0187 précité consid. 3b, confirmé par arrêt du TF 1C_410/2022 du 4 décembre 2023). Compte tenu des caractéristiques de la parcelle n° 237 décrites ci-dessus et du surdimensionnement de la zone à bâtir de Tannay, qui n'est pas été résorbé totalement par les mesures prises par les autorités communales dans le cadre de la révision de la planification d'affectation, il n'apparaît pas d'emblée que la parcelle n° 237 ne pourra pas être concernée par le redimensionnement de la zone à bâtir. Dans le cadre de la révision de la planification communale, la DGTL a d'ailleurs préconisé que les autorités communales, après redimensionnement des franges de la zone à bâtir, redimensionnent aussi les vides de plus de 2'500 m² situés dans le milieu bâti et, à cet effet, qu'elles excluent la parcelle n° 237 du territoire urbanisé (v. rapport d'examen préalable du 30 octobre 2020, p. 4 et 5; PL 4). Cette question n'a toutefois pas à être discutée à ce stade; il suffit de constater qu'un changement d'affectation, partiel ou total, de la parcelle n'apparaît pas exclu au vu de la configuration des lieux. Les réflexions sur l'affectation définitive de la parcelle doivent être menées séparément dans le cadre de la révision du plan général d'affectation (v. TF 1C_114/2023 du 21 mars 2024 consid. 3.3). Or, il n'apparaît pas exclu en l'espèce qu'au vu de ses caractéristiques, en particulier étant donné sa superficie, l'utilisation actuelle du sol et sa situation dans le bâti environnant, la parcelle n° 237 voie

ses droits à bâtir réduits, voire qu'elle soit partiellement ou totalement dézonée. On ne se trouve donc pas dans l'hypothèse réservée par la jurisprudence où toute modification de la planification sur la parcelle de la recourante serait d'emblée et manifestement contraire à la législation fédérale et à la planification directrice, si bien que la zone réservée litigieuse ne constitue par une mesure de planification illicite. dd) La recourante conteste encore la proportionnalité de la mesure. A cet égard, comme déjà mentionné, la zone réservée litigieuse permet de surseoir à l'application du PPA "Les Goutettes Ouest" jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau PACom et de préserver la mise en œuvre de l'art. 15 al. 2 LAT, si bien que l'exigence de l'aptitude découlant du principe de proportionnalité est satisfaite. Il en va de même de la règle de la nécessité, la zone réservée étant limitée à la surface de la parcelle n o 237, qui est comprise dans le périmètre concerné par l'obligation de planifier et qui de par sa taille comprend d'importantes réserves. Il existe par ailleurs des motifs légitimes d'instaurer une zone réservée sur cette parcelle. Comme mentionné précédemment, ce bien-fonds ne se situe pas dans le périmètre du centre à densifier, il présente une surface libre de construction importante, de quelques 6'000 m², et le tissu bâti environnant n'apparaît pas compact. A cela s'ajoute que les mesures prises par la commune dans le cadre de la révision de sa planification d'affectation ne permettent pas de supprimer totalement le surdimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte hors du centre. Il est renvoyé pour le surplus au considérant qui précède (v. supra consid. 4 b) cc)). Pour ces motifs, l'instauration d'une zone réservée cantonale sur la parcelle n o 237 répond à un intérêt public suffisant à son adoption. Les autres arguments de la recourante relatifs au fait que l'autorité intimée aurait omis de tenir compte des objectifs de la LAT autres que l'obligation de réduire les zones à bâtir surdimensionnées, s'ils pourront être décisifs au stade de l'adoption du nouveau PACom, ne permettent par ailleurs pas en l'état de sceller définitivement le sort de la parcelle. Tel est le cas en particulier de la proximité de la gare de Tannay, qui dispose d'une bonne desserte à destination de Lausanne et de Genève, et de la proximité immédiate de la route cantonale reliant les centres urbains de la Côte. Ces aspects nécessitent en effet une analyse minutieuse des possibilités d'aménagements. Si dans ce contexte il convient de tenir compte, outre de l'obligation de réduire les zones à bâtir surdimensionnées, également de autres objectifs de la LAT, ces éléments ne justifient en revanche pas d'exclure de la zone réservée, compte tenu du but que poursuit cette mesure, un terrain non bâti de la taille de celui de la recourante. Pour le surplus, il n'est pas démontré que le projet de construction de la recourante, en particulier les locaux commerciaux, seront effectivement affectés à des activités étant actuellement absentes à Tannay et répondant à des besoins (crèche, professions médicales, etc.), ni que ces besoins ne pourraient pas être satisfaits dans le contexte d'un projet redimensionné, option que la recourante a rejetée (v. procès-verbal de la séance de conciliation du 3 mars 2023; PL 120). Il n'est pas établi non plus que les loyers des appartements projetés seront effectivement abordables. Quoi qu'il en soit, et contrairement à ce que semble soutenir la recourante, la CDAP n'a pas à se prononcer dans le cadre de la présente procédure relative à la zone réservée sur le point de savoir si son projet de construction respecte les principes de la LAT. En d'initiative, la zone réservée cantonale litigieuse apparaît comme étant une mesure appropriée à la situation, proportionnée et conforme au droit supérieur.

E. 3

La recourante conteste l'instauration d'une zone réservée cantonale sur la parcelle n o 237 de la Commune de Tannay dont elle est propriétaire. Elle considère que cette mesure découle d'une constatation inexacte et incomplète des faits pertinents et qu'elle viole les art.

27 LAT et 46 LATC ainsi que le principe constitutionnel de la proportionnalité. a) Selon l'art. 27 LAT, 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). Dans le canton de Vaud, l'art. 46 LATC 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). Une zone réservée au sens des dispositions précitées est une mesure visant à assurer la liberté de décision des autorités de planification; elle a pour effet, dans le but de ne pas entraver la planification future, de surseoir à l'application du droit applicable en vue de l'entrée en vigueur du nouveau droit (ATF 146 II 289 consid. 5.1; 136 I 142 consid. 3.2; TF 1C_204/2022 du 21 mars 2023 consid. 3.1; 1C_695/2021 du 4 novembre 2022 consid. 3.1.1; 1C_394/2019 du 14 août 2020 consid. 4.1). Outre que l'adaptation du plan d'affectation en vigueur s'impose, la loi ne pose pas de condition particulière à l'adoption d'une zone réservée (TF 1C_204/2022 précité consid. 3.1; 1C_695/2021 précité consid. 3.1.1; 1C_394/2019 précité consid. 4.2). 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; CDAP AC.2022.0197 du 5 décembre 2023 consid. 3c; AC.2022.0334 du 10 novembre 2023 consid. 2a; AC.2023.0128 du 30 octobre 2023 consid. 2a). 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. 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 construction viennent entraver cette liberté. Il faut ainsi 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 l'art. 15 al. 2 LAT, puis du plan directeur cantonal (TF 1C_410/2022 du 4 décembre 2023 consid. 2.1; 1C_9/2023 du 1er décembre 2023 consid. 3.2; 1C_129/2022 du 12 avril 2023 consid. 4.1.1; 1C_204/2022 précité consid. 3.1; 1C_623/2021, 1C_625/2021 du 24 novembre 2022 consid. 4.1). 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 (TF 1C_410/2022 précité consid. 2.1; 1C_9/2023 précité consid. 3.2; 1C_129/2022 précité consid. 4.1.1; 1C_204/2022 précité consid. 3.1; 1C_623/2021, 1C_625/2021 précité consid. 4.1). La règle de la nécessité est également respectée lorsque la zone réservée correspond au périmètre concerné par l'obligation de planifier (TF 1C_410/2022 précité consid. 2.1; 1C_623/2021, 1C_625/2021 précité consid. 4.1; 1C_576/2020 du 1er avril 2021 consid. 4.4.4; 1C_518/2019 du 8 juillet 2020 consid. 5.1; 1C_94/2020 du 10 décembre 2020 consid. 3.4). Le Tribunal fédéral a précisé que la réflexion sur le sort définitif à donner à un secteur n'est pas aboutie au stade de la zone réservée, celle-ci servant précisément à suspendre toute intervention sur l'état existant dans l'attente d'une planification élaborée dans le détail et

selon une vue d'ensemble de tout le territoire communal , voire au-delà (TF 1C_394/2019 précité consid. 4.2). Aussi, ce n'est que dans l'hypothèse où toute modification de la planification sur les parcelles en cause serait d'emblée et manifestement contraire à la loi ou à la planification directrice que la zone réservée pourrait être considérée comme illicite (TF 1C_204/2022 précité consid. 3.1; 1C_394/2019 précité consid. 4.2). Cela revient à limiter l'examen du bien-fondé d'une modification de l'affectation des terrains litigieux à la vraisemblance (TF 1C_394/2019 précité consid. 4.2). b) D'après l'art. 15 LAT, les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes (al. 1). Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites (al. 2). Le redimensionnement des zones à bâtir concrétise les buts et principes de l'aménagement du territoire exposés aux art. 1 et 3 LAT. Dans le Canton de Vaud, le cadre ou processus pour répondre aux exigences de l'art. 15 LAT fait l'objet de la mesure A11 du PDCn (zones d'habitation et mixtes). Suivant cette mesure, les communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtir révisent leurs plans d'affectation et soumettent leur projet à l'approbation du canton au plus tard cinq ans après l'adoption du PDCn par le Grand Conseil. Elles vérifient l'adéquation entre leur capacité d'accueil en habitants et la croissance démographique projetée, limitée par type d'espace du projet de territoire cantonal. Le PDCn fixe l'année de référence à 2015 (à savoir en nombre d'habitants au 31 décembre 2015) et arrête l'horizon de planification à 2036. Le développement maximal d'une commune hors centre, comme en l'espèce, se calcule 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). La révision en question prend en compte au moins 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 DGTL a publié plusieurs fiches d'application en vue de la mise en œuvre de la mesure A11 du PDCn (v. le site internet www.vd.ch, rubrique: Territoire et construction > Aménagement du territoire > Plan d'affectation communal). Concernant la thématique relative aux principes d'aménagement, la fiche d'application de la DGTL de février 2019 intitulée " Territoire urbanisé ; Comment délimiter le territoire urbanisé? ", indique 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, aux services et aux équipements, à l'exclusion de celles destinées à l'agriculture, et que la distance entre les constructions est en principe inférieure à 50 mètres. Il faut procéder à l'identification du territoire urbanisé en retenant, parmi les territoires largement bâtis situés en zone à bâtir, celui ou ceux qui forment le centre construit historique de la localité, en se référant à l'inventaire des sites construits ISOS. Le territoire urbanisé désigne également le milieu bâti qui accueille les services et les équipements et qui bénéficie d'une bonne desserte en transports publics. La fiche précise

encore que pour délimiter le pourtour du territoire urbanisé, il faut notamment tenir compte de l'usage actuel du sol; si le terrain en zone à bâtir et aménagé sous la forme d'un jardin il doit être inclus dans le territoire urbanisé et à l'inverse ce même terrain utilisé comme champ doit être exclu du territoire urbanisé. Les territoires largement bâtis situés en zone à bâtir peuvent en outre inclure des espaces vides qu'il s'agit d'analyser en fonction de l'entité urbanisée, de leur situation et de leur relation avec le bâti environnant. Par ailleurs, la fiche d'application de la DGTL de juin 2021 intitulée " Traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes; Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ? " énumère les différents principes à appliquer en matière de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte. Elle mentionne en particulier 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. La fiche précise encore que si l'application de toutes les mesures ne permet pas de répondre aux exigences du plan directeur cantonal, un surdimensionnement incompressible de la zone d'habitation et mixte sera accepté dans le projet de révision du plan d'affectation communal. Il s'agira cependant de prouver que toutes les mesures de redimensionnement pertinentes du point de vue de l'aménagement du territoire ont été prises (fiche, ch. 2).

E. 4

a) En l'occurrence, la recourante invoque une constatation inexacte et incomplète des faits pertinents et la violation des dispositions légales précitées et du principe de proportionnalité. Elle fait d'abord valoir que la DGTL aurait violé son mandat de surveillance, étant donné que la parcelle n o 237 est bien située et qu'elle fait partie du territoire urbanisé. Elle relève à cet égard que la zone dans laquelle se trouve sa parcelle constitue un territoire entièrement bâti et que si cette parcelle est distante de 70 m depuis son centre des habitations voisines, la règle des 50 m mentionnée par l'autorité intimée doit néanmoins être relativisée vu la présence de divers axes routiers et ferroviaires. Elle ajoute que sa parcelle ne se situe pas en périphérie du village, mais est intégrée au milieu bâti, et qu'elle se trouve à 100 m seulement de la gare avec une bonne desserte à destination de Lausanne et de Genève, attenante à la route cantonale reliant les centres urbains de la Côte et à 400 m à vol d'oiseau du centre du village, de l'administration communale et de l'école. Elle se réfère en outre à l'arrêt de la CDAP AC.2021.0187, soutenant que dans cette affaire une parcelle présentant une situation similaire (parcelle non bâtie entre la route et les voies ferrées) avait été considérée comme faisant partie du territoire urbanisé. Elle déduit des éléments qui précèdent que l'instauration d'une zone réservée cantonale sur la parcelle n o 237 constitue une mesure de planification illicite. La recourante conteste également la nécessité de mettre en zone réservée sa parcelle pour permettre à la commune d'analyser son territoire, compte tenu de l'avancement de la modification du PACom et de la position claire et définitive exprimée par la Commune de Tannay, qui est parvenue au terme de sa réflexion. La recourante fait valoir que la commune a procédé à une analyse détaillée de son territoire après le rapport préalable et le rapport préalable complémentaire de la DGTL et qu'à l'issue de cet examen elle entend maintenir la parcelle n o 237 en zone constructible, considérant que le surdimensionnement de la zone à bâtir subsistant après révision du PACom serait incompressible. La recourante se réfère notamment au rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT, dont il résulte que le PPA "Les Goutettes Ouest" est

maintenu, s'agissant d'un terrain proposant de la mixité à proximité de la gare de Tannay et de niveau de qualité de desserte B (bonne desserte). La recourante considère par ailleurs que la mise en zone réservée de sa parcelle procède d'une balance erronée et incomplète des intérêts en présence en violation du principe de proportionnalité. Selon elle, l'autorité intimée aurait omis de tenir compte des objectifs de la LAT autres que l'obligation de réduire les zones à bâtir surdimensionnées et des principes découlant du PDCn, notamment en termes de mobilité. Elle ajoute qu'en raison de sa situation au centre du village, proche de toutes les commodités et à proximité immédiate des transports publics, la parcelle se prête à la construction vers l'intérieur du milieu bâti et à la densification. Son maintien en zone constructible permettrait aussi de lutter contre la pénurie de logements. Elle reproche en outre à l'autorité intimée de n'avoir pas tenu compte des intérêts publics poursuivis par son projet, qui selon elle contribuerait à encourager la cohésion sociale, puisqu'il répondrait à une pénurie de logements, avec une offre d'appartements de qualité à des prix abordables, ainsi qu'à d'autres besoins communaux en permettant l'installation d'une crèche et de professions libérales (physiothérapeute, dentiste, coiffeur, etc.) actuellement absentes à Tannay. Selon la recourante le résultat de la balance des intérêts serait clairement en défaveur de l'instauration d'une zone réservée sur la parcelle n° 237. Dans sa réplique, la recourante conteste par ailleurs le surdimensionnement de la zone à bâtir. Elle critique la méthode retenue pour calculer la capacité d'accueil, précisément le potentiel de densification des parcelles construites. Elle soutient que dans une situation telle que celle que connaît la Commune de Tannay, où quasiment la totalité des parcelles sont construites, mais de manière insuffisante par rapport à l'indice et sans couvrir l'ensemble du potentiel à bâtir, la méthode appliquée conduirait à un résultat purement théorique et partant arbitraire. Il est impensable selon elle que les propriétaires de villas densifient tous leurs parcelles selon le plan d'affectation dans les 15 ans. Elle en déduit qu'une analyse préjudicielle du PDCn et de la méthode de calcul de la capacité d'accueil devrait être réalisée. A tout le moins, le résultat de ce calcul devrait être adapté aux circonstances du cas d'espèce. b) aa) Il convient d'abord d'examiner les critiques de la recourante relatives au calcul des capacités d'accueil, respectivement au surdimensionnement de la zone à bâtir, lequel est contesté. A cet égard, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de confirmer à plusieurs reprises qu'il n'y avait pas de raison de revenir sur la méthode de dimensionnement des zones à bâtir, fondée sur des plafonds de population à un horizon donné par type d'espace, appliquée par les autorités cantonales vaudoises (v. TF 1C_234/2021 du 15 septembre 2022 consid. 4.4; 1C_218/2020 du 23 juillet 2021 consid.

E. 5

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Un émolument judiciaire est mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 49 LPA-VD). Il n'a y pas lieu d'allouer de dépens (art. 55 LPA-VD).

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