

# VD\_OMNI AC.2024.0137 vom 8. April 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-04-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2024.0137](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0137)

FR: VD\_OMNI AC.2024.0137 du 8 avril 2025

IT: VD\_OMNI AC.2024.0137 del 8 aprile 2025

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Conseil communal de Vich, Département des institutions, du territoire et du sport (DITS) | Recours contre une zone réservée communale à Vich concernant deux parcelles, dont une partie est en zone village. Dès lors qu'elle est sortie du périmètre compact du projet d'agglomération franco-valdo-genevoise du Grand Genève, la commune de Vich est surdimensionnée et doit mener une réflexion au sujet de la réduction de ses zones à bâtir. Compte tenu du fait qu'on est en présence de deux grandes parcelles pour l'essentiel non bâties, il n'apparaît pas d'emblée que ces parcelles, y compris la partie en zone village, ne pourront pas être concernées par un remaniement de la zone à bâtir. Une zone réservée se justifie, même si une partie d'une des parcelles devrait rester en zone à bâtir selon l'examen préalable du futur PACom. Pour des raisons de protection du patrimoine (présence d'une maison paysanne du 19<sup>ème</sup> siècle en lien avec une voie historique d'importance nationale avec une note<sup>3</sup> et un jardin certifié ICOMOS), un examen des possibilités de construire sur cette parcelle devra en effet être effectué dans le cadre du PACom, un secteur de protection du bâti 17 LAT étant préconisé par la DGTL dans son examen préalable (consid. 3). Ceci justifie que la partie bâtie de la parcelle concernée, y compris le jardin, soit incluse dans la zone réservée et que le règlement prévoit une stricte inconstructibilité. A cet égard, il n'est pas certain que la note 3 et l'inscription ICOMOS garantissent d'ores et déjà une protection suffisante. Constat que la fiche de la DGTL relative aux zones réservées ne préconise pas que le règlement doit nécessairement permettre la réalisation de dépendances de peu d'importance ainsi que les rénovations et transformations (consid. 4 et 5). Rejet du grief relatif au principe de l'égalité de traitement, les situations mentionnées n'étant pas comparables (consid. 7). Dès lors que la zone réservée est conforme au droit fédéral et cantonal, il n'y a pas de violation de la garantie de la propriété et de la liberté économique.

## Erwägungen

### E. 1

Le recours est dirigé contre une décision du département cantonal en charge de l'aménagement du territoire portant sur l'adoption d'un plan de zone réservée (art. 46 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11]), 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 au Tribunal cantonal (art. 15 LATC). Il s'agit du recours de droit administratif réglé aux art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile (cf. art. 95 LPA-VD) et il respecte les exigences légales de motivation (art. 76 et 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Les propriétaires touchés, qui ont formé opposition, ont qualité pour recourir au sens de l'art. 75

al. 1 let. a LPA-VD. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

## **E. 2**

Les recourants requièrent une inspection locale. a) Le droit d'être entendu, tel que garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), comprend le droit pour le justiciable d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 148 II 73 consid. 7.3.1; 145 I 167 consid. 4.1). Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas le juge de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, il a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1). b) En l'espèce, le dossier contient tous les éléments requis pour se prononcer sur la zone réservée litigieuse. Il contient notamment les pièces nécessaires pour comprendre les réflexions qui ont été menées, et qui sont encore en cours, au sujet du traitement du secteur dans lequel se trouvent les parcelles n os 268 et 524 et du traitement de ces parcelles elles-mêmes, dans le cadre de l'élaboration du nouveau PACom. Par conséquent, il n'est pas nécessaire de procéder à une inspection locale.

## **E. 3**

Les recourants invoquent une violation du droit d'être entendu au motif que les décisions attaquées ne seraient pas suffisamment motivées. a) Tel qu'il est garanti par l'art. 29 Cst., le droit d'être entendu comprend en particulier le devoir, pour l'autorité, de motiver sa décision afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Selon la jurisprudence, l'autorité doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 139 IV 179 consid. 2.2; 138 IV 81 consid. 2.2). b) Comme le soulignent les recourants, les motifs justifiant la mise en place de la zone réservée et la levée de leur opposition figurent dans le préavis municipal n°06/2023-2024 et le projet de réponse à leur opposition qui étaient joints aux décisions attaquées du Conseil communal et du DITS. Partant, ils étaient en mesure de se rendre compte de la portée de celles-ci et de les attaquer en connaissance de cause. Ce premier grief doit par conséquent être écarté.

4. Les recourants invoquent une violation des art. 15 et 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700), de l'art. 46 LATC et de la jurisprudence rendue en application de ces dispositions. Ils contestent le surdimensionnement de la Commune de Vich. Se référant à la jurisprudence de la CDAP, ils soutiennent également que ne serait pas remplie l'exigence selon laquelle la possibilité d'un déclassement doit pouvoir raisonnablement être prise en considération dans le cadre de la future révision du plan général d'affectation (PACom). a) aa) La zone réservée est une mesure définie à l'art. 27 LAT. Selon cette disposition, 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; à 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 al. 1 LATC prévoit que la commune ou le département cantonal peuvent établir des zones réservées pour une durée de cinq ans pouvant être prolongée de trois ans au maximum. La zone réservée au sens de l'art. 46

LATC ou au sens de l'art. 27 LAT auquel il renvoie est une mesure conservatoire. Elle équivaut à un plan d'affectation et entraîne des restrictions à la propriété; elle permet notamment d'interdire temporairement toute construction (TF 1C\_142/2022 du 7 juin 2023 consid. 2.2.2 et les réf. citées). Elle vise 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 136 I 142 consid. 3.2). 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 du 21 mars 2023 consid. 3.1). 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.2020.0109 du 1<sup>er</sup> avril 2021 consid. 2a et les références citées). La CDAP doit ainsi examiner si la zone réservée est conforme au droit fédéral (art. 27 LAT) et au droit cantonal (art. 46 LATC, qui reprend le principe du droit fédéral et fixe la durée, dans le cadre de l'art. 27 LAT). Si ces conditions du droit fédéral de l'aménagement du territoire sont remplies, le propriétaire concerné ne peut pas dénoncer au surplus une violation de la garantie de la propriété (art. 26 Cst.). En effet, les conditions légales pour approuver une zone réservée se confondent avec les conditions de l'art. 36 Cst. pour une restriction de la garantie de la propriété (cf. CDAP AC.2021.0149 du 20 janvier 2022 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 (TF 1C\_623/2021 du 24 novembre 2022 consid. 4.1; 1C\_576/2020 du 1<sup>er</sup> avril 2021 consid. 4.1; 1C\_518/2019 du 8 juillet 2020 consid. 5.1; Alexander Ruch, in *Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation*, 2016, n. 31 ad art. 27). 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 ne 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 la LAT ou du plan directeur cantonal (Ruch, op. cit., n. 32 ad art. 27). Tel est le cas de l'obligation de réduire les zones à bâtir surdimensionnées prévue à l'art. 15 al. 2 LAT (TF 1C\_94/2020 du 10 décembre 2020 consid. 3.1). 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. 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\_623/2021 précité consid. 4.2; 1C\_218/2020 du 23 juillet 2021 consid. 3.6; 1C\_576/2020 précité consid. 4.4.3). Cela revient à limiter à la vraisemblance l'examen du bien-fondé d'une modification de l'affectation des terrains litigieux (TF 1C\_394/2019 du 14 août 2020 consid. 4.2 ).

bb) Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes (art. 15 al. 1 LAT). Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites (art. 15 al. 2 LAT). 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, 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<sup>er</sup> août 2008 et a par la suite fait l'objet de plusieurs adaptations. La 4<sup>ème</sup> adaptation quater, actuellement en vigueur, a été approuvée le 11 novembre 2022 par la Confédération. Quelle que soit sa version, le PDCn a constaté en substance que les réserves légalisées de terrains à bâtir étaient souvent excédentaires par rapport aux besoins prévisibles à 15 ans, horizon temporel déterminé par l'art. 15 LAT, et a enjoint aux communes d'évaluer la nécessité de redimensionner leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre leur capacité d'accueil en habitants et la croissance démographique projetée, limitée par le type d'espace du projet de territoire cantonal. Les communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtir devaient 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, soit avant le 21 juin 2022. Jusqu'à cette date, les communes pouvaient utiliser le 31 décembre 2036 comme horizon de planification. Le taux de croissance a été fixé à 0.75 %/an pour les villages et les quartiers hors centre (Mesure A11). La fiche d'application de la DGTL de juin 2021 intitulée "Traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes" prévoit 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 m<sup>2</sup> situés au milieu du bâti dès lors que ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à un morcellement agricole et mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de planification (fiche d'application, ch. 2). cc) Une zone réservée adoptée en relation avec une révision du plan général d'affectation d'une commune destinée à mettre en œuvre l'obligation de l'art. 15 al. 2 LAT (" Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites ") dans le cadre prévu par la mesure A11 du PDCn peut être une zone réservée communale (décidée par le conseil de la commune et approuvée par le département cantonal); cette mesure conservatoire peut alors viser certains secteurs de la zone à bâtir, voire l'ensemble des zones d'habitation et zones mixtes du territoire communal (TF 1C\_94/2020 précité). Une zone réservée cantonale, décidée par le département cantonal (sous la forme d'un plan d'affectation cantonal – cf. art. 46 al. 2 LATC en relation avec les art. 11 ss LATC), est également admissible, le cas échéant en complément à une zone réservée communale, ou encore lorsque la commune n'entend pas prendre elle-même une telle mesure conservatoire. Aussi une zone réservée cantonale peut-elle être instaurée sur des parcelles que la commune entend maintenir en zone à bâtir, la question de l'ampleur du redimensionnement requis devant être examinée ultérieurement dans la procédure de révision du plan général d'affectation (CDAP AC.2020.0109 précité consid. 2e; AC.2019.0386 du 14 octobre 2020 consid. 2d et les arrêts cités). b) Initialement, la commune de Vich était comprise dans le périmètre compact du projet d'agglomération franco-valdo-genevoise du Grand Genève. A sa demande, elle a été sortie de ce périmètre compact et elle est désormais considérée comme un village hors centre (cf. courrier de la DGTL à la municipalité du 24 mai 2023). La sortie du périmètre compact du projet d'agglomération franco-valdo-genevoise du Grand Genève étant clairement établie, il n'y a pas lieu de donner suite à la requête des recourants tendant à la production de l'intégralité du dossier relatif à la procédure de sortie de ce périmètre. Il

ressort du rapport selon l'art. 47 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1) relatif au nouveau PACom que la commune de Vich est surdimensionnée (surdimensionnement correspondant à 404 habitants). Il n'existe a priori pas de raison de remettre en cause les éléments chiffrés et les opérations mathématiques sur lesquels l'auteur du rapport 47 OAT s'est fondé pour aboutir à ce constat. On note au surplus que ce surdimensionnement n'est pas remis en cause par l'autorité cantonale (cf. notamment réponse au recours de la DGTL du 11 juillet 2024). Au stade de la zone réservée, on peut par conséquent admettre l'existence d'un surdimensionnement justifiant que la commune procède à une réflexion relative à la réduction de ses zones à bâtir, ceci sans que cette question doive être tranchée définitivement. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de donner suite à la requête des recourants tendant à la production de la demande d'examen préalable adressée par la commune à la DGTL et du rapport d'examen préalable (étant relevé que la partie de ce rapport concernant les parcelles litigieuses a été produite). c) aa) Il n'est pas contesté que la commune de Vich a entamé en 2019 une procédure de révision de son plan d'affectation communal (PACom). Vu son surdimensionnement, la commune doit mener une réflexion au sujet de la réduction de ses zones à bâtir. On peut hésiter sur la question de savoir si les parcelles n° 268 et 524 appartiennent à un milieu "largement bâti" au sens où l'entendait l'art. 15 LAT dans son ancienne teneur au motif que des parcelles bâties se trouvent à l'Est et à l'Ouest de la parcelle n° 268 et à l'Est, au Sud et à l'Ouest de la parcelle n° 524. En l'occurrence, cette question n'est toutefois pas déterminante. On est en effet en présence de deux grandes parcelles, pour l'essentiel non bâties, dont la surface totale (32'916 m<sup>2</sup>) dépasse très nettement la limite de 2'500 m<sup>2</sup> prévue dans le canton de Vaud, au-delà de laquelle un espace vide sera en principe affecté à la zone agricole ou en zone de verdure. Cette limite de 2'500 m<sup>2</sup> est également nettement dépassée si on ne prend en compte que les surfaces concernées par la zone réservée, soit 5'113 m<sup>2</sup> pour la parcelle n° 268 et 3'889 m<sup>2</sup> pour la parcelle n° 524. Vu leurs dimensions, on ne saurait retenir que ces surfaces forment une "dent creuse" ou une brèche dans le tissu bâti existant et qu'elles devraient, pour ce motif, impérativement être maintenues en zone à bâtir dans le cadre du futur PACom. Il ressort au surplus du préavis de la municipalité relatif à la zone réservée que les secteurs concernés par la zone réservée constituent les seuls potentiels significatifs à déclasser en cas de surdimensionnement, constatation que le tribunal n'a pas de raison de remettre en cause et qui n'a pas vraiment été contestée par les recourants. bb) Vu ce qui précède, il n'apparaît pas d'emblée que les deux parcelles litigieuses, y compris les secteurs affectés actuellement en zone village, ne pourront pas être concernés par un remaniement de la zone à bâtir. L'inclusion de ces parcelles dans une zone réservée est par conséquent conforme à la jurisprudence relative aux art. 27 LAT et 46 LATC. Il est vrai qu'il ressort de l'examen préalable du projet de PACom que la partie de la parcelle n° 268 actuellement colloquée en zone de village devrait être maintenue en zone à bâtir (zone centrale 15 LAT). La DGTL demande toutefois qu'un secteur de protection du bâti 17 LAT soit superposé. Ceci implique que les possibilités de construire dans ce secteur devront a priori être limitées (sur la notion de zone à protéger superposée à une zone à bâtir et des conséquences sur la constructibilité v. CDAP AC.2019.0149 du 2 juillet 2020 consid. 2b/bb) et qu'une réflexion doit en tous les cas être menée à cet égard dans le cadre de l'élaboration du futur PACom. Cette réflexion devra tenir compte du caractère sensible de ce secteur avec un vignoble, un bâtiment en note 3, un jardin certifié ICOMOS et un lien avec une voie historique d'importance nationale (\*\*\*\*\*). Ceci justifie l'inclusion dans la zone réservée de la partie de la parcelle n° 268 actuellement colloquée en zone de village afin que les mesures

de protection du patrimoine requises puissent être examinées sereinement, ceci quand bien même ce secteur devrait rester en zone à bâtir.

#### **E. 4**

Les recourants soutiennent que la partie bâtie de la parcelle n° 268, y compris le jardin, n'aurait pas dû être intégrée dans la zone réservée. On l'a vu, la commune de Vich a engagé une procédure de modification de son plan général d'affectation, afin notamment que ses zones à bâtir respectent l'art. 15 LAT. On sait que la zone réservée répond dans ce cadre à la nécessité d'assurer la liberté de décision des organes de la planification et poursuit par conséquent un objectif d'intérêt public. Cet objectif d'intérêt public vaut également pour les parcelles bâties dès lors que celles-ci pourraient être dézonées ou se voir imposer une diminution des droits à bâtir. En effet, il résulte de la jurisprudence que même des parcelles équipées ou comportant déjà des constructions peuvent – ou au besoin doivent – être attribuées à une zone de non bâtir (CDAP AC.2019.0105 du 8 octobre 2021 consid. 3a; AC.2018.0361 du 8 octobre 2018 consid. 4; AC.2018.0208 du 18 janvier 2019, citant l'ATF 113 Ia 362 consid. 2b). Le Tribunal fédéral a ainsi confirmé que le fait que l'ensemble d'un périmètre soit déjà bâti ne fait pas échec à l'instauration d'une zone réservée (arrêt 1C\_550/2018 du 19 novembre 2019 consid. 3.2). En l'espèce, l'inclusion de la partie bâtie de la parcelle n° 268, y compris le jardin, dans la zone réservée permettra de réfléchir aux mesures de protection qui doivent être prises dans le cadre du futur PACom compte tenu du fait qu'on devrait avoir une zone à protéger 17 LAT qui se superposera à la zone à bâtir, ces mesures de protection concernant notamment la maison paysanne du 19<sup>ème</sup> siècle et le jardin certifié ICOMOS.

#### **E. 5**

Les recourants mettent en cause le caractère strictement inconstructible du périmètre de la zone réservée résultant de l'art. 3 RZR, sans que des exceptions à cette règle soient prévues. Ils se réfèrent à une fiche de la DGTL de janvier 2022 "Comment établir une zone réservée communale", qui préconiserait que les règlements de zone réservée permettent la réalisation de dépendances de peu d'importance ainsi que les rénovations et transformations dans les volumes existants pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée. Comme on l'a vu ci-dessus, la probable création dans le cadre du futur PACom en relation avec la parcelle n° 268 d'une zone de protection du bâti 17 LAT superposée à la zone à bâtir implique de réfléchir aux mesures de protection qui devront être introduites dans le règlement du PACom, avec des dispositions qui pourraient fortement réduire les possibilités de construire par rapport à la réglementation actuelle de la zone de village ainsi que les possibilités de transformer la construction existante sur la parcelle n° 268. Sur ce point, on note qu'il n'est pas du tout certain que l'attribution de la note 3 à la maison paysanne au recensement architectural et l'inscription à l'ICOMOS du jardin garantisse d'ores et déjà une protection suffisante de ces éléments du patrimoine bâti, étant rappelé que les notes attribuées au recensement ont une valeur indicative et ne confèrent pas aux objets recensés une protection particulière. Les mesures de protection sont en effet définies uniquement par la mise à l'inventaire ou le classement (étant précisé que les objets bénéficiant d'une note 1 ou 2 doivent en principe, s'ils ne sont pas classés, être inscrits à l'inventaire; art. 9 al. 2 du règlement du 18 mai 2022 sur la protection du patrimoine culturel immobilier [RLPrPCI; BLV 451.16.1]). Dans ces conditions, on peut comprendre que la commune ait choisi de rendre strictement inconstructible le périmètre de la zone réservée afin d'éviter de nouvelles constructions ou la transformation et la rénovation de la maison

paysanne du 19<sup>ème</sup> siècle, ceci dans l'attente de la nouvelle réglementation. On peut encore relever que la fiche de la DGTL citée par les recourants ne préconise pas que le règlement d'une zone réservée doit nécessairement permettre la réalisation de dépendances de peu d'importance ainsi que les rénovations et transformations dans les volumes existants. Elle propose en effet à titre principal de prévoir que le périmètre de la zone réservée est strictement inconstructible, en prévoyant simplement que certaines exceptions sont possibles si la commune souhaite laisser une marge de manœuvre au propriétaire. L'autorité communale dispose par conséquent d'un important pouvoir d'appréciation en la matière et, pour les raisons évoquées ci-dessus, on ne saurait considérer que la commune de Vich aurait abusé de ce pouvoir d'appréciation dans le cas d'espèce. Enfin, on peut relever que les simples travaux d'entretien, rénovations, petites réparations ou changements d'affectation de moindre importance ne sont pas soumis à autorisation (TF 1C\_150/2016 du 20 septembre 2016 consid. 9.1 et les réf. citées). Partant, l'art. 3 RZR n'empêchera pas la réalisation de travaux de ce type, ceci concernant notamment les travaux d'entretien visant à maintenir le bâtiment existant sur la parcelle n° 268 dans son état.

## **E. 6**

Les recourants invoquent une violation du principe de l'égalité de traitement. Ils mentionnent deux parcelles (n os 161 et 269) qui présenteraient des caractéristiques comparables qui n'ont pas fait l'objet d'une zone réservée. Ils mentionnent également la délivrance d'un permis de construire en faveur de la parcelle n° 145 . Ils relèvent également que l'instauration d'une zone réservée communale n'a pas fait l'objet d'une analyse globale comprenant tout le territoire de la commune de Vich. Ils se réfèrent à cet égard à l'arrêt CDAP AC.2020.0186. a) Une décision viole le droit à l'égalité de traitement ancré à l'art. 8 al. 1 Cst. lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances (ATF 144 I 113 consid. 5.1.1). L'égalité de traitement n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation et leur réglementation. 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 même situation et nature puissent être traités différemment en ce qui concerne tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d'utilisation (ATF 142 I 162 consid. 3.7.2). Du point de vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est à dire qu'elle ne soit pas arbitraire (ATF 121 I 245 consid. 6e/bb). b) Dans le canton de Vaud, les communes surdimensionnées ont suivi différentes stratégies en ce qui concerne la mise en place de zones réservées dans l'attente de la révision de leur PACom. Certaines communes ont mis en zone réservée l'ensemble des zones d'habitation et zones mixtes du territoire communal. D'autres ont créé des zones réservées sur un ou plusieurs secteurs définis d'urbanisation (cf. sur ces différentes possibilités, Fiche de la DGTL de janvier 2022 "Comment établir une zone réservée communale"). En général, les interventions ciblées sont liées à l'existence d'un projet de construction susceptible de poser problème au regard des réflexions en cours au sujet du redimensionnement de la zone à bâtir. c) En l'occurrence, il apparaît que la commune de Vich n'a pas voulu, en l'état, mettre en zone réservée l'ensemble des zones d'habitation et zones mixtes du territoire communal, ce qui ne saurait lui être reproché. Au stade des zones réservées, il n'existe en effet pas d'obligation de procéder à une analyse globale de tout le territoire communal, la jurisprudence n'ayant posé cette exigence qu'au stade du PACom. Pour le surplus, on constate que la commune a créé la zone réservée litigieuse en raison de l'important projet de construction élaboré par les

recourants en 2021-2022 dans un secteur qui contient selon elle les seuls potentiels significatifs à déclasser. Compte tenu du surdimensionnement de la commune, cette démarche apparaît cohérente et n'est pas critiquable au regard du principe de l'égalité de traitement. Pour ce qui est des parcelles n° 161 et 269 qu'ils mentionnent dans leur grief relatif à l'égalité de traitement, les recourants ne prétendent pas que l'autorité communale aurait été confrontée à un projet de construction susceptible de remettre en cause le redimensionnement de la zone à bâtir. Pour ce motif, la situation de ces parcelles ne saurait être comparée à celle des parcelles litigieuses. A cela s'ajoutent d'autres différences, à savoir notamment la taille de la parcelle n° 269 (220 m<sup>2</sup>), le fait que le bâtiment sis sur cette parcelle est en note 2 et est classé monument historique et le fait que le bâtiment sis sur la parcelle n° 161 est en note 2 et figure à l'inventaire (cf. proposition de réponse de la municipalité à l'opposition des recourants). Toute intervention sur ces bâtiments implique par conséquent la délivrance d'une autorisation par le service cantonal spécialisé (cf. art. 21 et 33 LPrPCI) contrairement au cas d'un bâtiment en note 3 où le service cantonal délivre uniquement un préavis (cf. art. 8 let. d LPrPCI et 8 al. 2 let. c RLPrPCI). Pour ce qui est de la parcelle n° 145, la situation est également différente en raison de la taille de cette parcelle (900 m<sup>2</sup>). En outre, il ressort des explications fournies par la commune que le permis de construire portait uniquement sur des interventions sur le bâtiment existant, sans impact sur le surdimensionnement de la commune, contrairement au projet des recourants qui portait sur la construction de trois villas sur la parcelle n° 268 et de cinq bâtiments sur la parcelle n° 524. d) Vu ce qui précède, la situation des parcelles mentionnées par les recourants ne justifiait pas un traitement similaire à celui des parcelles litigieuses en ce qui concerne la mise en place d'une zone réservée. Partant, le grief relatif au droit à l'égalité de traitement doit également être écarté. 8. Se référant aux démarches entreprises pour valoriser leurs parcelles, qui ont été arrêtées en raison de la mise en place de la zone réservée, les recourants invoquent une violation de la garantie de la propriété et de la liberté économique. Il ressort des considérants qui précèdent que la zone réservée litigieuse est conforme au droit fédéral (art. 27 LAT) et au droit cantonal (art. 46 LATC). Partant, les recourants ne peuvent pas dénoncer au surplus une violation de la garantie de la propriété puisque, on l'a vu, les conditions légales pour approuver une zone réservée se confondent avec les conditions de l'art. 36 Cst. pour une restriction de la garantie de la propriété. Le même raisonnement peut être fait en ce qui concerne l'atteinte à la liberté économique.

## **E. 9**

Les recourants ont encore requis la production par la commune de plusieurs pièces, soit l'intégralité du dossier concernant l'état d'avancement des travaux de révision de son plan d'affectation, l'intégralité du dossier constitué en lien avec les parcelles n° 268 et 524 depuis janvier 2019 et les documents relatifs à la définition du territoire urbanisé. a) Le droit d'être entendu tel qu'il est garanti par l'art. 29 Cst. 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) aa) Les recourants demandent la production de l'intégralité du dossier concernant l'état d'avancement des travaux de révision de son plan

d'affectation. Les pièces au dossier, notamment les rapports 47 OAT relatifs à la zone réservée et au PACom ainsi que les extraits de l'examen préalable du PACom, sont suffisantes pour se prononcer en connaissance de cause sur la conformité de la zone réservée au regard des exigences légales et jurisprudentielles. Partant, il n'y a pas lieu de donner suite à cette requête. bb) Les recourants demandent la production de l'intégralité du dossier constitué en lien avec les parcelles n os 268 et 524 depuis janvier 2019. On comprend que cette requête concerne le projet de construction présenté par les recourants à la municipalité à cette époque et l'accueil favorable qui lui aurait été donné. Ces éléments ne sont également pas pertinents pour se prononcer en connaissance de cause sur la conformité de la zone réservée au regard des exigences légales et jurisprudentielles, étant relevé au surplus que le projet en question était antérieur à la sortie de la commune de Vich du périmètre compact d'agglomération du Grand Genève. cc) Les recourants demandent la production des documents relatifs à la définition du territoire urbanisé. En l'espèce, on a vu que l'inclusion des parcelles n os 268 et 524 dans une zone réservée se justifie au regard de l'importance de la surface non bâtie et de la nécessité d'une réflexion dans le cadre du futur PACom en relation avec la protection du patrimoine dans ce secteur. Par conséquent, la question de l'appartenance ou non de ces parcelles au territoire urbanisé n'est pas déterminante à ce stade. La réquisition sera donc également rejetée.

#### **E. 10**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, aux frais des recourants, qui succombent (art. 49 al. 1 LPA-VD). La commune de Vich, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, a droit aux dépens requis. Le département intimé, qui n'a pas procédé avec l'aide d'un mandataire professionnel, n'a pas droit à des dépens.

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