

Tribunal fédéral – 1C\_311/2025

I<sup>re</sup> Cour de droit public

Arrêt du 20 avril 2026

Bundesgericht – 1C\_311/2025

I. öffentliche Abteilung

Urteile vom 20. April 2026

Propriété / possession

Eigentum / Besitz

Délai de la zone réservée

Frist der Planungszone

art. 26, 27 LAT ;

46 ss LATC/VD

Art. 26, 27 RPG ;

46 ff. LATC/VD



**Zones réservées** (art. 27 LAT) – Rappel des principes (consid. 3.1-3.3). **Délai de la zone réservée** – L'entrée en vigueur d'une zone réservée, respectivement le *dies a quo* du délai de cinq ans, intervient en général le jour de sa mise à l'enquête, afin de tenir compte des objectifs conservatoires d'une telle zone, lesquels ne pourraient pas toujours être atteints avec une entrée en vigueur au moment de l'approbation par l'autorité cantonale. Les cantons ne sauraient contourner les exigences du droit fédéral, notamment la durée maximale contraignante de cinq ans, pendant laquelle les restrictions provisoires à la propriété peuvent encore être considérées comme proportionnées (consid. 3.3.2). Une interprétation conforme au droit fédéral du droit vaudois impose de fixer le *dies a quo* du délai de cinq ans au jour de la mise à l'enquête et non à la date ultérieure de l'approbation, puisque l'interdiction de bâtir intervient dès la mise à l'enquête (cf. art. 49 al. 1 LATC/VD) (consid. 3.3.3). En l'espèce, la décision de prolongation de la zone réservée a été prise par le département cantonal compétent le 18 novembre 2024, après l'écoulement d'une période de plus de six ans depuis la mise à l'enquête du 24 octobre 2018, de sorte qu'elle apparaît tardive (consid. 3.4).

**Planungszonen** (Art. 27 RPG) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.1-3.3). **Frist der Planungszone** – Das Inkrafttreten einer Planungszone bzw. der *dies a quo* der fünfjährigen Frist fällt in der Regel auf den Tag ihrer öffentlichen Auflage, um den Sicherungszielen einer solchen Zone Rechnung zu tragen, die sich mit einem Inkrafttreten erst im Zeitpunkt der Genehmigung durch die kantonale Behörde nicht immer erreichen liessen. Die Kantone dürfen die Anforderungen des Bundesrechts nicht umgehen, namentlich die verbindliche Höchstdauer von fünf Jahren, während der die vorläufigen Eigentumsbeschränkungen noch als verhältnismässig betrachtet werden können (E. 3.3.2). Eine bundesrechtskonforme Auslegung des waadtländischen Rechts gebietet, den *dies a quo* der fünfjährigen Frist auf den Tag der öffentlichen Auflage und nicht auf das spätere Datum der Genehmigung festzulegen, da das Bauverbot bereits mit der öffentlichen Auflage eintritt (vgl. Art. 49 Abs. 1 LATC/VD) (E. 3.3.3). Im vorliegenden Fall wurde der Entscheid über die Verlängerung der Planungszone vom zuständigen kantonalen Departement am 18. November 2024 getroffen, mehr als sechs Jahre nach der öffentlichen Auflage vom 24. Oktober 2018, weshalb er als verspätet erscheint (E. 3.4).

Composition

MM. les Juges fédéraux Haag, Président,

Chaix, Kneubühler, Müller et Merz.

Greffier : M. Alvarez.

Participants à la procédure

A.,

B.,

tous les deux représentés par Me Sarah Perrier, avocate,  
recourants,

*contre*

Département des finances, du territoire et du sport du canton de Vaud, place du Château 1, 1014  
Lausanne, représenté par la Direction générale du territoire et du logement du canton de Vaud, Service  
juridique, avenue de l'Université 5, 1014 Lausanne,

Municipalité de Montreux, Grand-Rue 73, 1820 Montreux.

Objet

Prolongation d'une zone réservée cantonale,

recours contre l'arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de  
Vaud du 7 mai 2025 (AC.2024.0375).

**Faits :**

**A.**

A. et B. sont propriétaires de la parcelle n° 4774 du registre foncier, sur le territoire de la commune  
de Montreux. D'une surface de 4'480 m<sup>2</sup>, celle-ci n'est pas bâtie (principalement en nature de  
pré/pâturage, avec des voies d'accès et une place privée). Elle se trouve dans le village des Avants, à  
une altitude d'environ 950 m. Elle est comprise dans le périmètre du plan de quartier "En Champ  
Avan", adopté par le Conseil communal de Montreux le 9 décembre 1992 et approuvé par le Conseil  
d'État du canton de Vaud le 19 mars 1993, qui l'affecte à la zone à bâtir.

En 2018, A. et B. ont déposé une demande de permis de construire en vue de la réalisation de deux  
immeubles d'habitation avec un garage souterrain. Durant l'enquête publique, la Direction cantonale  
générale du territoire et du logement (ci-après: DGTL) s'est opposée au projet, invoquant notamment  
le surdimensionnement des zones à bâtir de la commune.

Après son opposition, la DGTL a mis à l'enquête publique, du 24 octobre au 22 novembre 2018, un  
plan de zone réservée cantonale selon l'art. 46 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et  
les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; BLV 700.11) dont le périmètre correspond à celui de la  
parcelle n° 4774. Cette mesure est destinée à rendre provisoirement inconstructible ce bien-fonds (cf.  
art. 1 du règlement de la zone réservée [RZRC]). Elle est prévue pour une durée de cinq ans, à compter  
de sa mise en vigueur, et peut être prolongée de trois ans aux conditions de l'art. 46 al. 1 LATC (art. 4

RZRC). Le 21 novembre 2019, le Département cantonal du territoire et de l'environnement (DTE) a approuvé le plan de zone réservée cantonale. Sur recours, par arrêt du 1er décembre 2020, la cour cantonale a confirmé la zone réservée (AC.2020.0006); cet arrêt n'a pas fait l'objet d'un recours au Tribunal fédéral.

## **B.**

La zone réservée cantonale est une mesure conservatoire prise dans le cadre des opérations de révision de la planification locale de Montreux. En 2007, les autorités communales de Montreux avaient mis à l'enquête publique un projet de Plan général d'affectation et de règlement entièrement révisés, afin de remplacer les instruments de planification en vigueur, principalement le plan des zones de la commune du 15 décembre 1972. Le Tribunal fédéral avait été saisi de différents recours contre les arrêts cantonaux confirmant cette planification. Dans la cause 1C\_632/2018, la Cour de céans a admis le recours et reformé l'arrêt cantonal (arrêt du 16 avril 2020, publié aux [ATF 146 II 289](#)). En résumé, les décisions d'adoption, respectivement d'approbation préalable du PGA 2007 étaient annulées; la commune était invitée à adapter son projet de PGA sur différents points en conformité avec le droit fédéral.

À la suite des arrêts du Tribunal fédéral, les autorités communales ont décidé de mettre en place des zones réservées. Dans ce cadre, il a été prévu de classer la parcelle n° 4774 - ainsi que des terrains voisins du village des Avants - dans la zone réservée 1 concernant "toute la partie du territoire communal qui se situe au-delà du périmètre du centre" (ou périmètre compact de l'agglomération). Le projet de plan de zones réservées a été mis à l'enquête du 24 avril au 25 mai 2021; A. et B. s'y sont opposés. Le 2 mars 2022, le conseil communal a adopté le plan; le Département cantonal des institutions, du territoire et du sport (ci-après: DITS) l'a quant à lui approuvé par décision du 16 septembre 2022.

Par arrêt du 10 novembre 2023 (AC.2022.0334), le Tribunal cantonal a admis le recours formé par les prénommés contre ces deux dernières décisions et les a annulées, notamment en tant qu'elles concernaient la parcelle n° 4774. L'adoption successive d'une zone réservée cantonale, pour cinq ans dès le 21 novembre 2019, puis d'une zone réservée communale, pour cinq ans dès le 16 septembre 2022, avait pour résultat d'imposer cette mesure aux propriétaires pour une durée "initiale" de presque huit ans, sans que l'autorité compétente examine concrètement si, au terme du premier délai de cinq ans, une prolongation se justifiait, ce qui aboutissait à un résultat contraire au droit fédéral.

## **C.**

En 2024, la DGTL a estimé que la durée de la zone réservée cantonale devait être prolongée; l'art. 4 RZRC a été modifié et sa nouvelle teneur prévoit que "conformément à l'article 46 LATC, la zone réservée est prolongée de 3 ans, elle s'applique jusqu'au 21 novembre 2027". Selon le rapport d'aménagement au sens de l'art. 47 OAT (RS 700.1), la prolongation a pour objectif de permettre à la municipalité de continuer à réfléchir sereinement au dimensionnement de sa zone d'habitation et mixte et d'éviter de rendre de futurs dézonages impossibles ou plus difficiles. Cette planification porte uniquement sur la prolongation de la durée de la validité de la zone réservée; seul l'article 4 du règlement, unique modification de celui-ci, a été mis à l'enquête publique.

Celle-ci s'est tenue entre le 21 août et le 19 septembre 2024. Les époux A. et B. ont formé opposition le 18 septembre 2024. Par décision du 18 novembre 2024, le DITS a levé l'opposition et approuvé la prolongation de la zone réservée cantonale jusqu'au 21 novembre 2027. Le 11 décembre 2024, les prénommés ont recouru au Tribunal cantonal contre cette décision. Par arrêt du 7 mai 2025, la cour cantonale a rejeté le recours et confirmé la prolongation de la zone réservée.

## D.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A. et B. demandent principalement au Tribunal fédéral de réformer cet arrêt cantonal en ce sens que le recours est admis, la décision rendue le 18 novembre 2024 par le DITS est annulée; il est constaté que la parcelle n° 4774 n'est plus sise en zone réservée. Subsidiairement, ils concluent au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Le Tribunal cantonal renonce à se déterminer et se réfère aux considérants de son arrêt. La DGTL se détermine brièvement et renvoie au surplus à l'arrêt attaqué ainsi qu'à sa réponse au recours cantonal; elle conclut formellement au rejet du recours. La commune de Montreux renonce à répondre et s'en remet à justice. Également invité à se déterminer, l'Office fédéral du développement territorial (ARE) estime que la question du *dies a quo* du délai de cinq ans applicable aux zones réservées relève avant tout du droit cantonal; il s'en remet par conséquent à justice. Les recourants répliquent et persistent dans leurs conclusions.

### Considérant en droit :

#### 1.

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF; cf. arrêts 1C\_277/2024 du 20 mars 2025 consid. 1; 1C\_623/2021 du 24 novembre 2022 consid. 2) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public de l'aménagement du territoire (art. 82 let. a LTF), le recours est recevable comme recours en matière de droit public conformément aux art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants, qui ont pris part à la procédure devant l'instance cantonale, sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué et ont un intérêt digne de protection à sa modification ou à son annulation, celui-ci confirmant la prolongation d'une zone réservée englobant une parcelle dont ils sont propriétaires. À ce titre, ils jouissent de la qualité pour recourir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

#### 2.

Dans un grief d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier lieu, les recourants dénoncent une constatation manifestement inexacte des faits. Ils reprochent en particulier à l'instance précédente de n'avoir qu'incomplètement décrit les caractéristiques et la situation de leur bien-fonds et d'avoir, sur cette base, confirmé qu'il n'était pas exclu que celui-ci puisse faire l'objet d'une modification de son régime d'affectation dans le cadre de la révision de la planification communale.

**2.1.** Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sous réserve des cas prévus à l'art. 105 al. 2 LTF. Selon l'art. 97 al. 1 LTF, la partie recourante ne peut critiquer la constatation de faits qui importent pour le jugement de la cause que si ceux-ci ont été établis en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire, ce qu'il lui appartient de démontrer par une argumentation répondant aux exigences de l'art. 42 al. 2 LTF, respectivement de l'art. 106 al. 2 LTF. Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur des critiques de type appellatoire portant sur l'état de fait ou sur l'appréciation des

preuves (cf. ATF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 145 I 26 consid. 1.3; 142 III 364 consid. 2.4; 139 II 404 consid. 10.1).

**2.2.** Dans le cadre de la présente procédure, pour répondre à la question de la conformité de la prolongation de la zone réservée, le seul point matériel qu'il convient d'examiner est celui de la nécessité objective d'un délai supplémentaire pour mener à bien la révision de la planification d'affectation communale (cf. WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar RPG, 2006, n. 16 ad art. 27 LAT). Les recourants ne prétendent en effet pas que la situation de leur parcelle ou d'autres facteurs pertinents auraient subi des modifications commandant de revenir sur l'appréciation des autorités compétentes lors de l'adoption de la zone réservée, initialement approuvée le 21 novembre 2019; à cet égard, on ne discerne en particulier pas que le projet de transformation de la gare des Avants constituerait une telle modification et les recourants ne l'expliquent pas. La cour cantonale pouvait ainsi renvoyer à son arrêt du 1<sup>er</sup> décembre 2020, qui a acquis force de chose jugée, spécialement en ce qui concerne le principe de la zone réservée (cf. arrêt 1P.365/2006 du 5 octobre 2006 consid. 3.2), et se limiter à reprendre les éléments essentiels caractérisant la parcelle, à savoir que celle-ci comprend un terrain non bâti de plus de 4'000 m<sup>2</sup> et se situe à la frange du territoire constructible en dehors du périmètre compact d'agglomération, à plusieurs kilomètres du centre de Montreux et des principaux éléments d'équipement, pour retenir que son affectation était susceptible d'être modifiée dans le cadre du remaniement de la zone à bâtir (cf. arrêt cantonal AC.2020.0006 du 1<sup>er</sup> décembre 2020 consid. 2).

**2.3.** Le grief est rejeté

### 3.

Les recourants estiment que le Tribunal cantonal aurait violé le droit fédéral en jugeant que le délai de validité de 5 ans de la zone réservée avait commencé à courir le 21 novembre 2019, au moment de son approbation par l'autorité cantonale compétente - et non au jour de sa mise à l'enquête, le 24 octobre 2018 -, et d'avoir en conséquence considéré que la décision du DITS du 18 novembre 2024 ordonnant sa prolongation était intervenue en temps utile.

**3.1.** Selon l'art. 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700), s'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation (al. 1). Une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans au plus; le droit cantonal peut prolonger ce délai (al. 2). L'établissement d'une zone réservée permet 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 (arrêts 1C\_129/2022 du 18 avril 2023 consid. 4.1.1; 1C\_204/2022 du 21 mars 2023 consid. 3.1). Sur le plan cantonal, selon l'art. 46 LATC, les communes ou le département peuvent établir des zones réservées selon l'art. 27 LAT. Ces zones interdisent ou limitent la constructibilité de terrains pendant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum (al. 1). La procédure d'approbation est celle des plans d'affectation (al. 2). Les zones réservées doivent être mises à l'enquête publique comme les plans d'affectation (art. 33 al. 1 LAT).

Dès l'ouverture d'une enquête publique concernant un plan d'affectation, la municipalité refuse tout permis allant à l'encontre de ce plan (cf. art. 49 al. 1 LATC). L'autorité en charge du plan est tenue de l'adopter dans les 12 mois qui suivent le refus du permis (art. 49 al. 2 LATC).

**3.2.** L'instance précédente a rappelé que, selon la jurisprudence cantonale, le *dies a quo* du délai de validité de cinq ans de la zone réservée était la date de son approbation par le département cantonal compétent (cf. art. 26 al. 3 LAT; voir consid. 3.3.1 ci-dessous), nonobstant un éventuel recours (arrêt cantonal AC.2023.0345 du 19 mars 2024 consid. 2b), soit en l'espèce le 21 novembre 2019. La prolongation de la zone réservée cantonale, approuvée par le département cantonal le 18 novembre 2024, était ainsi intervenue en temps utile, dans le délai de cinq ans de l'art. 46 al. 1 LATC.

Les recourants contestent cette interprétation du droit cantonal qu'ils jugent contraire au droit fédéral. Ils soulignent que la zone réservée déploie ses effets depuis sa mise à l'enquête, le 24 octobre 2018, en application de l'art. 49 al. 1 LATC; le délai de cinq ans prévu par les art. 46 al. 1 LATC et 27 LAT aurait partant commencé à courir à cette date et non lors de l'approbation ultérieure par le département. Aussi la demande de prolongation approuvée le 18 novembre 2024 serait-elle tardive.

**3.3.** Dans l'arrêt 1C\_142/2022 du 7 juin 2023, cité par la DGTL en réponse au recours, le Tribunal fédéral a certes jugé qu'il n'était pas arbitraire d'avoir fixé le *dies a quo* du délai de cinq ans de l'art. 46 LATC au jour de l'approbation préalable de la zone réservée par le département cantonal en application de l'ancien art. 61a LATC (aLATC), en vigueur jusqu'au 31 août 2018. La problématique dans cette affaire relevait cependant uniquement de l'application du droit cantonal. Il était question de savoir s'il était critiquable de privilégier la date de l'approbation préalable à celle, postérieure, de l'approbation définitive qui, selon l'ancien droit vaudois, procédait de la simple formalité (arrêt 1C\_142/2022 précité consid. 2.4.3 *in fine*). Il n'était en revanche pas question de savoir s'il était conforme au droit fédéral de retenir cette date comme point de départ du délai de cinq ans, par opposition à celle de la mise à l'enquête, malgré l'interdiction immédiate de construire découlant de l'art. 49 al. 1 LATC, ce qu'il convient à présent d'examiner.

**3.3.1.** L'art. 27 LAT est muet au sujet de la procédure, qui relève partant de la compétence des cantons (cf. art. 25 al. 1 LAT). Pour les zones réservées, ces derniers doivent en principe se conformer aux prescriptions du droit fédéral applicables aux plans d'affectation (cf. WALDMANN/HÄNNI, op. cit., n. 31 ad art. 27 LAT). En droit vaudois, la procédure d'établissement et d'approbation des plans d'affectation est régie par les art. 34 ss LATC. L'art. 42 LATC prévoit l'adoption des plans d'affectation par le conseil communal. Selon l'art. 43 LATC, ceux-ci sont ensuite approuvés par le département cantonal compétent qui notifie les décisions cantonale et communale aux opposants éventuels (al. 1 et 2). Ces décisions sont susceptibles d'un recours au Tribunal cantonal avec libre pouvoir d'examen (al. 2). Le service constate ensuite l'entrée en vigueur du plan (al. 3), constatation qui, selon l'interprétation qu'en livre la jurisprudence cantonale, n'a pas de portée constitutive (cf. arrêt 1C\_142/2022 du 7 juin 2023 consid. 2.2.3). Cette procédure répond à celle définie au niveau fédéral par l'art. 26 al. 1 et 2 LAT. Quant à l'art. 26 al. 3 LAT, il prévoit que l'approbation des plans d'affectation par l'autorité cantonale leur confère force obligatoire (al. 3), prescription à laquelle fait écho l'interprétation du droit cantonal ici discutée.

**3.3.2.** Cela étant, la finalité particulière de la zone réservée peut justifier une dérogation aux prescriptions générales (cf. WALDMANN/ HÄNNI, op. cit., n. 31 ad art. 27 LAT). S'agissant plus particulièrement de son entrée en vigueur, la doctrine et la jurisprudence relèvent que celle-ci intervient en général - s'écartant en cela de l'art. 26 al. 3 LAT - le jour de sa mise à l'enquête compte tenu des objectifs conservatoires d'une telle zone qui ne pourraient sinon être atteints (cf. arrêts 1C\_518/2019 du 8 juillet 2020 consid. 4.3; 1C\_149/2018 du 13 septembre 2018 consid. 2.5; ALEXANDER RUCH, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, n. 48 ad art. 27 LAT; WALDMANN/HÄNNI, op. cit., n. 28 ad art. 27 LAT). À l'examen des législations cantonales, il apparaît que nombre d'entre elles prévoient expressément une force obligatoire de la zone réservée, respectivement le *dies a quo* du délai de cinq ans, au jour de sa mise à l'enquête. Il en va notamment ainsi des cantons d'Argovie (§29 al. 2 BauG [SAR 713.100]), Berne (art. 62a al. 1 LC [RSB 721.0]), Fribourg (art. 90 al. 2 LATeC [RSF 710.1]), Neuchâtel (pour la zone réservée cantonale, art. 28 al. 4

LCAT [RSN; 701.1]) ainsi que des Grisons (art. 21 al. 4 KRG [BR 801.100]) (à ce propos, cf. également RUCH, op. cit., n. 48 ad art. 27 LAT). Le législateur genevois a quant à lui fixé le *dies a quo* du délai de cinq ans au jour de l'adoption de la zone réservée, prévoyant cependant la réduction de cette durée de celle d'une éventuelle mesure conservatoire préalable (cf. art. 13C al. 2 de la loi cantonale d'application de la LAT du 4 juin 1987 [LaLAT; rsGE L 1 30] en lien avec l'art. 13B LaLAT). Dans ces différents cantons, la problématique soulevée par les recourants ne se posent ainsi *a priori* pas.

3.3.3. Si d'autres législations cantonales prévoient également une interdiction de construire avant l'adoption ou l'approbation du plan de zone réservée, respectivement dès la mise à l'enquête, cette interdiction se fonde sur d'autres instruments propres au droit cantonal (cf. WALDMANN/HÄNNI, op. cit., n. 35 ad art. 27 LAT). Il en va notamment ainsi du canton de Vaud par le biais de l'art. 49 al. 1 LATC, qui instaure un "effet anticipé du plan" interdisant toute construction contraire à la planification projetée dès sa mise à l'enquête. On peut ainsi se demander si, dans une telle constellation, le temps écoulé sous l'égide d'une mesure conservatoire basée sur le droit cantonal doit être décompté du délai de cinq ans trouvant, pour sa part, son assise dans le droit fédéral (art. 27 LAT).

Il est vrai que l'art. 27 LAT ne contient pas de disposition exhaustive, en ce sens qu'il n'interdit pas aux cantons de prévoir d'autres moyens - à l'instar de la mesure de l'art. 49 LATC - pour garantir une planification future. Cependant, les cantons ne sauraient, par ce biais, contourner les exigences du droit fédéral (cf. WALDMANN/HÄNNI, op. cit., n. 35 ad art. 27 LAT), notamment la durée maximale contraignante de cinq ans, durée maximale fixée de manière générale et abstraite par le législateur fédéral pendant laquelle les restrictions provisoires à la propriété peuvent encore être considérées comme proportionnées (cf. RUCH, op. cit., n. 69 ad art. 27 LAT; WALDMANN/HÄNNI, op. cit., n. 22 ss ad art. 27 LAT; voir également ATF 109 Ia 264 consid. 5a). En droit vaudois, l'art. 49 al. 1 LATC - contrairement à l'art. 47 al. 1 LATC - prive, dès la mise à l'enquête du plan, les autorités qui délivrent les autorisations de construire de toute marge d'appréciation, leur imposant le refus de toute demande de permis allant à l'encontre du plan. Cette mesure, n'est en outre, sur le principe, pas individualisée dès lors qu'elle concerne indistinctement l'ensemble des propriétaires du périmètre de la zone réservée; elle bénéficie en outre des effets de publicité liés à l'obligation d'enquête publique de la zone réservée. L'interdiction provisoire fondée sur l'art. 49 al. 1 LATC revêt ainsi une portée similaire à celle de la zone réservée.

Il s'ensuit qu'une interprétation conforme au droit fédéral du droit vaudois impose de fixer le *dies a quo* du délai de cinq ans de l'art. 27 LAT au jour de la mise à l'enquête et non à la date ultérieure de l'approbation, au risque sinon d'aboutir à un dépassement de la durée initiale contraignante de cinq ans prévue par le droit fédéral (cf. RUCH, op. cit., n. 69 ad art. 27 LAT); cela reviendrait à admettre *de facto* une prolongation de cette durée maximale (cf. art. 27 al. 2 LAT), sans pour autant procéder à son examen, ni sous l'angle de l'intérêt public ni sous celui de la proportionnalité (cf. RUCH, op. cit., n. 71 ad art. 27 LAT; WALDMANN/HÄNNI, op. cit., n. 23 ad art. 27 LAT), voire conduirait à consacrer de fait une durée initiale dépassant les cinq ans, ce que proscriit le droit fédéral (cf. RUCH, op. cit., n. 71 ad art. 27 LAT).

3.4. Or, dans le cas particulier, la décision de prolongation de la zone réservée a été prise par le département cantonal compétent le 18 novembre 2024, après l'écoulement d'une période de plus de six ans depuis la mise à l'enquête du 24 octobre 2018, respectivement depuis que la parcelle des recourants est frappée par une interdiction de construire (cf. art. 49 al. 1 LATC). La prolongation apparaît ainsi tardive. Le grief est par conséquent admis. Cela étant, si comme l'avancent les autorités cantonales, la planification générale de la commune de Montreux a atteint un degré de maturité suffisant, celles-ci pourront - le cas échéant et si elles l'estiment opportun - faire application de l'art. 47 LATC, pour refuser une autorisation de construire susceptible de compromettre la révision de la

planification générale (cf. arrêts 1C\_156/2019 du 26 novembre 2019 consid. 2.1.3; 1C\_528/2011 du 27 avril 2012 consid. 2.2).

#### **4.**

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres griefs soulevés; l'arrêt attaqué et la décision du département du 18 novembre 2024 accordant la prolongation de la zone réservée jusqu'au 21 novembre 2027 sont annulés; la cause est au surplus renvoyée à l'instance précédente pour nouvelle décision sur les frais et dépens cantonaux. L'État de Vaud versera des dépens aux recourants qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un mandataire professionnel (art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF). Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 66 al. 4 LTF).

#### **Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :**

##### **1.**

Le recours est admis. L'arrêt attaqué ainsi que la décision du DITS du 18 novembre 2024 sont annulés. La cause est au surplus renvoyée à l'instance précédente pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale.

##### **2.**

Une indemnité de dépens, arrêtée à 4'000 fr., est allouée aux recourants, solidairement entre eux, à la charge de l'État de Vaud.

##### **3.**

Il est statué sans frais.

##### **4.**

Le présent arrêt est communiqué à la mandataire des recourants, au Département des finances, du territoire et du sport du canton de Vaud, à la Municipalité de Montreux, à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud ainsi qu'à l'Office fédéral du développement territorial.

Lausanne, le 20 avril 2026

Au nom de la Ire Cour de droit public

du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Haag

Le Greffier : Alvarez