

BGer 1C_380/2018 vom 8. April 2019

Bundesgericht, 2019-04-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_380_2018

FR: TF 1C_380/2018 du 8 avril 2019

IT: TF 1C_380/2018 del 8 aprile 2019

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (art. 82 let. a LTF), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF , aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Le recourant a pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. Dans la mesure où l'arrêt attaqué annule le permis de construire qui lui avait été accordé, il dispose d'un intérêt évident à l'annulation de cet arrêt et dispose dès lors de la qualité pour agir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Les autres conditions de recevabilité sont remplies si bien qu'il convient d'entrer en matière.

E. 2

Se plaignant d'arbitraire, le recourant relève que son projet date de 2014, soit bien avant toute velléité de modification de la planification; la dimension du projet aurait été fixée d'entente avec l'autorité communale, dans un but de densification. Dans un tel cas, au critère temporel s'ajouterait le principe de la bonne foi. Le recourant relève que les dispositions de la LAT du 15 juin 2012 n'empêcheraient pas la mise en oeuvre de la planification existante, en l'absence de circonstances particulières: la parcelle est équipée et ne constitue pas une petite zone isolée, la construction correspondant au contraire à l'objectif légal de densification.

E. 2.1

Le recourant n'invoque pas l'autonomie communale dans son recours initial; il ne le fait qu'en réplique, de sorte que l'argument, tardif, est irrecevable (ATF 143 II 283 consid. 1.2.3 p. 286). Au demeurant, le recourant n'agit pas avec l'appui de l'autorité communale, celle-ci s'en étant rapportée à justice sur le recours. Dès lors, ses griefs doivent être examinés sous l'angle limité de l'arbitraire.

Appelé à revoir l'interprétation d'une norme cantonale sous cet angle, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - même préférable - paraît possible. En outre, pour qu'une décision soit annulée au titre de l'arbitraire, il ne suffit pas qu'elle se fonde sur une motivation insoutenable; encore faut-il qu'elle apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 144 I 113 consid. 7.1 p. 124).

E. 2.2

Intitulé "Plans et règlements en voie d'élaboration", l'art. 77 al. 1 LATC prévoit que le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi et aux plans et aux règlements, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique. Un refus fondé sur l'art. 77 LATC doit empêcher que la réalisation d'un projet conforme à une réglementation devenue inadaptée ne compromette la révision de cette dernière. Quant à l'art. 79 LATC, il s'applique à partir du moment où les plans et règlements envisagés sont soumis à l'enquête publique; dès cet instant, la municipalité refuse toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet. Il n'est pas contesté que cette dernière disposition n'est pas applicable en l'espèce, puisque la zone réservée a été mise à l'enquête après la délivrance du permis de construire.

Pour répondre à un intérêt public, l'application de l'art. 77 LATC suppose que l'intention de réviser la réglementation en vigueur ait fait l'objet d'un début de concrétisation et repose sur des motifs objectifs: il faut que l'autorité compétente ait procédé, au moins, à quelques études préliminaires mettant en évidence les problèmes d'affectation et les solutions envisageables pour les résoudre. Les circonstances de fait ou la situation juridique doivent en outre s'être sensiblement modifiées depuis l'adoption de la planification en vigueur pour qu'une adaptation de celle-ci paraisse nécessaire, conformément à l'art. 21 al. 2 LAT (arrêt 1C_528/2011 du 27 avril 2012 consid. 2.2). En d'autres termes, la révision doit répondre à un réel besoin de planification (arrêt 1C_694/2013 du 31 janvier 2014 consid. 2.2). Quant au principe de la proportionnalité, il implique notamment qu'une interdiction de bâtir ne doit pas paralyser un projet qui ne compromet pas la planification envisagée (arrêt 1C_528/2011 du 27 avril 2012 consid. 2.2 et la référence citée).

E. 2.3

Il n'est pas contesté que la croissance démographique maximale fixée pour la période 2015-2036 pour la Commune de Gilly a déjà été atteinte: le Plan directeur cantonal (PDCn) approuvé le 31 janvier 2018 fixe en effet une limite de 1309 habitants alors que la population communale était de 1298 habitants au 31 juillet 2017 et que les chantiers en cours permettraient d'accueillir une centaine d'habitants supplémentaires. Selon le Département cantonal du territoire et de l'environnement, les réserves de zones à bâtir correspondraient à environ 611 habitants supplémentaires.

Selon la mesure A11 du PDCn, "les communes surdimensionnées ne peuvent délivrer de permis de construire tant qu'elles n'ont pas redimensionné leurs zones à bâtir si ceux-ci sont susceptibles d'entraver la mise en conformité des planifications ou que les terrains répondent aux qualités des surfaces d'assolement. Elles se fondent notamment sur l'art. 77 LATC et peuvent planifier des zones réservées selon l'art. 46 LATC. Le Département en charge de l'aménagement du territoire peut aussi s'opposer à la délivrance d'un permis de construire si la zone à bâtir est manifestement trop étendue". L'institution d'une zone réservée correspond à cette obligation, dans un contexte de surdimensionnement manifeste de la zone à bâtir.

E. 2.4

Le projet litigieux a été mis à l'enquête le 2 juillet 2016; c'est également au mois de juillet 2016 que la commune a informé la population du fait qu'une révision du PGA était

envisagée. A ce stade déjà, une application de l'art. 77 LATC était donc possible, dans la mesure où le permis requis pouvait compromettre la révision nécessaire du PGA. Cela étant, la cour cantonale ne s'est pas contentée de substituer son appréciation à celle de la commune, dans le cadre de l'application d'une norme potestative. L'autorité communale a en effet elle-même reconnu la nécessité d'empêcher toute nouvelle construction afin de ne pas compromettre la planification future, puisqu'elle a institué une zone réservée sur l'ensemble du territoire communal. L'exception faite en faveur du recourant est uniquement motivée par le fait qu'un premier projet de construction avait été déposé en 2014 et que la commune n'avait pas estimé "opportun, ni même possible d'invoquer l'évolution ultérieure de la situation". Le recourant a présenté un premier projet en 2014, puis un second en 2015, mais tous deux ont été préavisés négativement par la Commission consultative d'urbanisme et d'architecture. Même si des discussions ont eu lieu avec la commune, le recourant ne pouvait dès lors en déduire aucune garantie concrète quant à l'acceptation d'un projet remanié.

La parcelle du recourant se situe en périphérie du village, à la limite de la zone inconstructible; c'est donc à tort que le recourant se prévaut du principe de densification vers l'intérieur du milieu bâti (art. 1 al. 2 let. a bis LAT). Le terrain se trouve en amont du village, dans une zone entourée de vignes, dans un secteur figurant à l'IFP (objet 1: Vignoble de AA._____). La mise en oeuvre de cette protection doit se faire dans le cadre de la planification locale et il apparaît que toute nouvelle construction dans ce secteur est susceptible de porter atteinte à cet objectif de protection qui est notamment de conserver un "paysage ouvert et doux du coteau viticole". Outre qu'il viendrait péjorer une situation qui n'était déjà pas conforme au droit fédéral, l'octroi du permis de construire sur la parcelle du recourant augmenterait également les difficultés liées au redimensionnement de la zone à bâtir auquel la commune devra de toute façon procéder.

E. 2.5

L'ensemble des circonstances du cas d'espèce devait amener la commune non seulement à faire usage de la disposition potestative de l'art. 77 LATC, mais aussi à procéder à un examen préjudiciel de la planification et à refuser le permis de construire (ATF 144 II 41 consid. 5.2 p. 45 et 5.4 p. 48). L'arrêt attaqué n'a dès lors rien d'arbitraire.

E. 3

Le recours est par conséquent rejeté. Compte tenu de cette issue, les frais judiciaires sont mis à la charge du recourant, de même que l'indemnité de dépens allouée à l'intimée X._____, qui a procédé par un mandataire professionnel (art. 66 al. 1 et 68 al. 2 LTF).

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