

VD_OMNI AC.2017.0223 vom 27. Juni 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-06-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0223

FR: VD_OMNI AC.2017.0223 du 27 juin 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0223 del 27 giugno 2018

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, F. _____, G. _____, H. _____, I. _____, J. _____, K. _____, L. _____, M. _____, N. _____, O. _____, P. _____, Q. _____, R. _____, S. _____, T. _____, U. _____, W. _____, X. _____/Municipalité de Gilly, DGE, Y. _____ | Admission du recours contre le permis de construire deux bâtiments (un comprenant 6 appartements et l'autre 20) sur une parcelle plantée de vignes à l'extrémité de la zone construite du village. Au vu de la procédure entreprise pour redimensionner la zone à bâtir, de l'emplacement de la parcelle et de l'ampleur du projet, l'autorité intimée a abusé de son pouvoir d'appréciation en n'appliquant pas l'art. 77 LATC et en délivrant le permis de construire. Recours au Tribunal fédéral rejeté (arrêt 1C_380/2018 du 8 avril 2019).

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet de construction et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Les deux recours ont été déposés en temps utile et ils respectent les exigences légales de motivation (art. 76, 77 et 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 let. a LPA-VD; voir notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 137 II 40 consid. 2.3). Le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin, qui a formé opposition lors de l'enquête publique, a en principe qualité pour recourir lorsqu'il critique notamment les dimensions ou les effets de la construction projetée. En l'occurrence, A. _____ et B. _____ sont propriétaires d'une parcelle adjacente à celle sur laquelle est envisagé le projet litigieux. On doit admettre qu'ils peuvent invoquer un intérêt digne de protection à ce que la parcelle voisine demeure en l'état, et ils peuvent donc se plaindre d'une violation des règles du droit de l'aménagement du territoire et des constructions en vue d'obtenir une annulation de l'autorisation litigieuse. En d'autres termes, ils ont qualité pour recourir. Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner si les autres recourants, représentés par le même mandataire, ont également la qualité pour recourir (voir notamment CDAP AC.2016.0130 du 20 février 2017; AC.2010.0192 du 5 décembre 2011). W. _____ est pour sa part propriétaire d'un château situé à environ 300 m au nord-est de la parcelle n o 482. Même si cette distance n'est pas négligeable, le tribunal a pu constater qu'il y avait depuis ce bâtiment une vue directe sur le terrain litigieux, tout l'espace intermédiaire étant planté en vigne et libre de constructions. Dans un

arrêt récent (AC.2014.0166 du 17 mars 2015), la Cour de droit administratif et public avait laissé indécise la question de la qualité pour recourir d'W. _____ contre le permis de construire trois bâtiments sur la parcelle n o 222, située au sud-ouest de la parcelle n o 482, de l'autre côté du chemin du Clos. Dans la présente affaire, il y a lieu de résoudre cette question et de reconnaître à W. _____ un intérêt digne de protection à contester le projet de construction. Son recours est donc lui aussi recevable.

E. 2

L'autorité élaborant le plan ou le règlement est tenue de mettre à l'enquête publique son projet dans le délai de huit mois à partir de la communication par la municipalité de la décision du refus de permis, dont un double est remis au département.

E. 3

Le projet doit être adopté par l'autorité compétente dans les six mois dès le dernier jour de l'enquête publique.

E. 3.1

Conserver le paysage ouvert et doux du coteau viticole avec ses ruisseaux bordés de cordons boisés.

E. 3.2

Conserver les pentes et combes boisées entrecoupées de clairières.

E. 3.3

Conserver la structure géologique et géomorphologique.

E. 3.4

Conserver la mosaïque de vignes, forêts avec clairières sèches, milieux humides, vergers et vallons.

E. 3.5

Conserver la morphologie du paysage et les témoins de l'histoire glaciaire.

E. 3.6

Conserver la richesse biologique liée aux différents milieux naturels.

E. 3.7

Conserver les écosystèmes aquatiques et riverains des cours d'eau et en particulier leurs cordons boisés.

E. 3.8

Conserver les structures et éléments paysagers caractéristiques tels que les vergers, les arbres séculaires et les chemins étroits bordés de murs et de haies.

E. 3.9

Conserver une utilisation agro-sylvo-viticole adaptée au contexte local et permettre son évolution.

E. 3.10

Conserver les valeurs historico-architecturales et spatiales des villages ainsi que les demeures historiques. L'inventaire IFP fait partie des inventaires fédéraux d'objets

d'importance nationale qui peuvent être établis par le Conseil fédéral en vertu de l'art. 5 de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN ; RS 451). L'art. 6 al. 1 LPN dispose que " l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates ". Le droit fédéral ne règle pas directement la mise en œuvre de cette protection. La jurisprudence fédérale récente retient que les inventaires fédéraux de l'art. 5 LPN sont assimilés matériellement à des conceptions et à des plans sectoriels au sens de l'art. 13 al. 1 LAT. Dans le cadre de leur obligation générale de planifier de l'art. 2 LAT, les cantons doivent tenir compte, dans leur planification directrice, de ces inventaires en tant que forme spéciale des conceptions et plans sectoriels de la Confédération (art. 6 al. 4 LAT). En raison de la force obligatoire des plans directeurs pour les autorités (art. 9 LAT), les conditions de protection figurant dans les inventaires fédéraux sont destinées à être concrétisées dans les plans d'affectation (art. 14 ss LAT). Cette transcription intervient en particulier par la délimitation de zones protégées au sens de l'art. 17 al. 1 LAT et dans la mise en œuvre des autres mesures de protection prévues à l'art. 17 al. 2 LAT, lesquelles peuvent être contraignantes pour les particuliers (cf. ATF 135 II 209 consid. 2.1 ; TF 1C_545/2014 du 22 mai 2015, consid. 5.3 ; TF 1C_130/2014 du 6 janvier 2015, consid. 1.2). En l'occurrence, c'est donc bien dans la procédure de révision du plan général d'affectation – dont l'adoption de la zone réservée est la première étape – que les autorités de planification devront examiner comment il faudra tenir compte des objectifs précités dans le redimensionnement des zones à bâtir. Il apparaît cependant que le terrain litigieux est à un endroit critique, au regard de l'objectif de conservation du " paysage ouvert et doux du coteau viticole " (objectif 3.1) en amont du village de Gilly. En d'autres termes, si une construction importante est réalisée sur ce terrain, bien visible des points de vue situés en amont du village (hameau de Vincy notamment), il s'agirait d'un nouvel élément ayant un impact certain sur le paysage. Les données actuelles pour le redimensionnement des zones à bâtir, c'est-à-dire celles à la base de la création de la zone réservée, ne seraient plus les mêmes. g) Il faut relever que le projet du constructeur tend à édifier un ensemble massif, avec un bâtiment important dans la partie supérieure de la parcelle (bâtiment B). La cote d'altitude du faîte de ce bâtiment est à 511.05 m, soit à environ 9 m du niveau du terrain naturel en haut de la parcelle. Comme le terrain est en pente (différence d'altitude d'environ 8 m entre le chemin des Jordils et le chemin du Clos), la hauteur au faîte de ce bâtiment B, dans sa partie médiane, serait de 12.50 m par rapport au terrain naturel. Vus depuis l'est, les deux bâtiments projetés – le bâtiment B, long de plus de 35 m, et le bâtiment A en contrebas, large de 10 m – constitueraient une masse imposante, qui n'est pas comparable avec les villas existantes voisines, au nord du chemin du Clos. Cet ensemble représente une intervention architecturale marquante, avec un bâtiment important qui surplomberait le village. La surface au sol des bâtiments A et B est de 983 m², soit sensiblement plus que le total des surfaces bâties des habitations sur les quatre parcelles voisines (d'après le registre foncier, 645 m² : 112 m² sur la parcelle n° 687; 84 m² sur la parcelle n° 754; 161 m² sur la parcelle n° 481; 288 m² sur la parcelle n° 741). L'emplacement de la parcelle n° 482 n'est en outre pas comparable à celui de la parcelle n° 914, à propos de laquelle la Cour de céans s'est prononcée dans un arrêt AC.2016.0301 du 21 avril 2017. Il s'agissait alors d'un terrain situé à proximité immédiate du centre du village, notamment du bâtiment abritant l'administration communale, de sorte qu'il a été retenu que l'affectation de cette parcelle à la zone à bâtir, à l'issue de la révision du plan général d'affectation, " n'appara [issait] pas

d'emblée contraire aux principes de concentration de l'urbanisation et de densification du milieu bâti poursuivi par la LAT "; ainsi, la municipalité était fondée à ne pas appliquer l'art. 77 LATC et à délivrer le permis de construire pour un bâtiment de six appartements (arrêt précité, consid. 2d). Dans la présente affaire, tant la localisation de la parcelle que l'importance du projet justifient une appréciation différente de la situation. En réalité, le refus des autorités communales d'appliquer au projet de construction litigieux les dispositions sur l'effet anticipé négatif des projets de plan d'affectation – en l'occurrence du projet de zone réservée – ne paraît pas motivé par une appréciation de l'impact de ce projet sur le paysage et la croissance démographique, mais bien plutôt par le fait que le constructeur a présenté une demande il y a plusieurs années déjà. C'est aussi pour cette raison que la clause de l'art. 2 al. 2 a été introduite dans le règlement de la zone réservée, clause qui signifie concrètement que l'effet anticipé négatif du projet de zone réservée n'a pas été opposé au constructeur. Or les premiers projets du constructeur ont suscité des préavis négatifs de la part de l'organe communal chargé d'examiner l'esthétique et l'intégration des constructions (la CCUA). Si le constructeur avait présenté d'emblée un projet avec un impact moindre, peut-être aurait-il obtenu un permis de construire en 2014 ou en 2015, avant que la question de la réduction des zones à bâtir et celle de la création d'une zone réservée ne deviennent actuelles. Quoi qu'il en soit, les premières démarches du constructeur, avant le dépôt de l'actuelle demande de permis de construire du 30 avril 2016, ne sauraient être déterminantes. En exerçant son pouvoir d'appréciation dans le cadre de l'art. 77 LATC, la municipalité doit se fonder sur des éléments objectifs. Comme cela a été rappelé plus haut (supra, consid. 2c), cette autorité est liée par des critères qui découlent du sens et du but de la réglementation applicable, en l'occurrence la législation sur l'aménagement du territoire. En fonction de tous les éléments rappelés ci-dessus, la municipalité aurait dû appliquer l'art. 77 LATC et refuser le permis de construire au motif que le projet pouvait compromettre la révision du plan général d'affectation et parce qu'il était contraire au projet de zone réservée – qui comporte en principe l'ensemble des zones d'habitation de la commune, y compris la parcelle n° 482, même si une réglementation spéciale a été adoptée pour cette parcelle à cause du projet de construction litigieux. Ces projets d'aménagement avaient été annoncés officiellement, dans leurs grandes lignes, en juillet 2016, avec des indications relatives à leur effet anticipé négatif. Lorsque la municipalité a statué sur la demande de permis de construire en mai 2017, les réflexions sur le redimensionnement des zones à bâtir étaient, par la force des choses, déjà relativement avancées. En définitive, vu l'ampleur du projet de construction litigieux, son impact sur le paysage protégé selon l'inventaire IFP et sa situation dans le coteau viticole en marge du village, et vu aussi le choix des autorités communales d'imposer un moratoire sur l'ensemble des zones d'habitation pour des motifs d'égalité de traitement, la municipalité était tenue de faire application de l'art. 77 LATC, car il n'y avait pas d'éléments objectifs pertinents lui permettant d'exercer différemment son pouvoir d'appréciation. Il faut du reste relever que les délais prévus par l'art. 77 LATC pouvaient être respectés: le plan de la zone réservée a été mis à l'enquête publique moins de 8 mois après la décision sur la demande de permis de construire (cf. art. 77 al. 2 LATC) et le conseil communal s'est prononcé moins de six mois après cette enquête publique (cf. art. 77 al. 3 LATC); en d'autres termes, au mois de mai 2017, la municipalité aurait été en mesure d'opposer efficacement au projet litigieux l'effet anticipé négatif de la zone réservée en voie d'élaboration. Dans ces conditions, la municipalité a fait un mauvais usage (ou abus) du large pouvoir d'appréciation qui lui est en principe reconnu dans le cadre de l'art. 77 LATC car elle aurait

dû refuser le permis de construire sur cette base. En d'autres termes, pour reprendre les critères de la jurisprudence récente du Tribunal fédéral (ATF 144 II 41), le changement sensible des circonstances depuis l'entrée en vigueur du PGA justifiait, au moment de statuer sur la demande de permis de construire, un contrôle incident par la municipalité du classement en zone village de la parcelle n° 482, vu la situation de cette parcelle dans le coteau viticole en marge du village et vu les caractéristiques du projet de construction (volume, hauteur, nombre d'appartements, impact sur le paysage, etc.). A ce stade, c'est-à-dire au moment de constater la nécessité de revoir l'affectation en zone à bâtir de cette parcelle, il ne s'agit pas encore de déterminer dans quel sens le plan général d'affectation sera révisé (classement de la totalité de la parcelle dans la zone viticole, maintien de possibilités de construire réduites pour éviter des atteintes au paysage, voire autres mesures), car cela nécessite encore une pesée générale des intérêts qui s'opérera ultérieurement (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.2 in fine). Le contrôle incident d'un plan d'affectation en vigueur, à l'occasion de la décision sur une demande de permis de construire, ne doit en principe intervenir qu'exceptionnellement. Ces conditions exceptionnelles sont toutefois réalisées en l'espèce, vu les caractéristiques particulières du projet en raison notamment de sa situation dans le coteau viticole protégé. La conséquence de ce contrôle incident doit être, à ce stade, l'application de l'art. 77 LATC. Il convient de préciser que l'on ne modifie pas, par le présent arrêt, la nature "potestative" de l'art. 77 LATC (cf. supra, consid. 2e). Il s'agit seulement d'appliquer, dans un cas très particulier, la jurisprudence qui permet exceptionnellement de considérer que la municipalité, en refusant d'appliquer l'effet anticipé de l'art. 77 LATC, a fait un mauvais usage de son large pouvoir d'appréciation (cf. supra, consid. 2b). Les griefs des recourants à ce propos sont donc fondés. En conséquence, il y a lieu d'admettre les recours et d'annuler la décision attaquée, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres griefs présentés à l'encontre du projet du constructeur. 3. Le constructeur, qui a conclu au rejet du recours, succombe et il devra supporter les frais de la procédure (art. 49 LPA-VD). Il aura en outre à payer des dépens aux recourants, représentés par des avocats (art. 55 LPA-VD).

E. 4

Le département, d'office ou sur requête de la municipalité, peut prolonger les délais fixés aux alinéas 2 et 3 de six mois au plus chacun. Le Conseil d'Etat dispose de la même faculté lorsqu'il s'agit d'un plan ou d'un règlement cantonal.

E. 5

Lorsque les délais fixés ci-dessus n'ont pas été observés, le requérant peut renouveler sa demande de permis de construire. La municipalité doit statuer dans les trente jours, après avoir consulté le département. Cet article confère à la municipalité une simple faculté. Un refus fondé sur cette disposition fait obstacle à la réalisation d'un projet conforme à une réglementation devenue inadaptée et qui compromettrait la révision de cette dernière. Selon la jurisprudence – qui ne se rapporte pas spécifiquement aux projets de zone réservée mais généralement à tous les projets de révision des plans d'affectation – 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, au moins sous la forme d'études préliminaires. La révision doit de surcroît répondre à un réel besoin de planification (TF 1C_696/2013 du 31 janvier 2014 consid. 2.2; 1C_22/2012 du 30 août 2012 consid. 7). L'autorité doit avoir exprimé une volonté claire de modifier la planification en vigueur, ce qui peut résulter d'une décision municipale, d'un vote du conseil de la commune ou du mandat d'étude confié à un bureau

d'urbanistes (AC.2006.0036 du 20 décembre 2006 consid. 3b). Compte tenu des concepts juridiques largement indéterminés utilisés par l'art. 77 LATC, la municipalité qui applique cette disposition jouit d'une grande latitude de jugement et d'un pouvoir d'appréciation important (AC.2016.0344 du 19 février 2018). D'après la jurisprudence relative à l'art. 77 LATC, si la loi reconnaît à la municipalité un large pouvoir d'appréciation dans l'application de cette disposition, cette autorité n'est pas libre d'agir comme bon lui semble. L'autorité ne peut ni renoncer à exercer son pouvoir d'appréciation ni faire abstraction des principes constitutionnels régissant le droit administratif, notamment la légalité, la bonne foi, l'égalité de traitement et l'interdiction de l'arbitraire. Dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité est également liée par des critères qui découlent du sens et du but de la réglementation applicable (AC.2016.0305 du 3 août 2017 consid. 2c/aa et les références). c) La mesure A11 du plan directeur cantonal (titre: zones d'habitation et mixtes), dans sa teneur actuelle (4^{ème} adaptation du PDCn, approuvée le 31 janvier 2018 par le Conseil fédéral), indique en particulier ce qui suit (principes de mise en œuvre, p. 50): "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". Si les communes dont la zone à bâtir est surdimensionnée sont appelées à faire usage de l'art. 77 LATC afin d'éviter de péjorer la situation existante pendant le processus de révision du PGA, cela ne signifie cependant pas qu'elles doivent appliquer sans discernement cette disposition à toute demande de permis de construire (AC.2016.0305 du 3 août 2017 consid. 2c/cc). d) La municipalité a renoncé, en l'espèce, à appliquer l'art. 77 LATC. Elle a expliqué dans sa réponse que s'étant vu présenter un premier projet de construction sur la parcelle n° 482 en 2014, et étant entrée en matière, elle n'avait pas estimé opportun ni même possible d'invoquer l'évolution ultérieure de la situation, raison pour laquelle elle avait soumis le présent projet à l'enquête publique et délivré le permis de construire. Elle précise cependant que "compte tenu de l'avis communiqué à la population en été 2016 et de la motion du Conseil communal de l'été 2017, elle ne pourrait plus, en l'état, délivrer le permis". Le seul critère temporel – à savoir le temps écoulé depuis le dépôt de la demande de permis de construire – ne saurait être décisif en l'espèce. La municipalité doit en principe tenir compte de la situation juridique existante au moment où elle statue sur la demande de permis de construire et non au moment où celle-ci est déposée (AC.2016.0305 du 3 août 2017 consid. 2c/bb). Or, au moment où la municipalité a statué, soit le 15 mai 2017 (trois mois après la communication de la synthèse CAMAC – cf. art. 114 al. 3 LATC), elle avait déjà informé les propriétaires en juillet 2016, puis en septembre 2016, du fait que la révision du PGA était envisagée afin de mettre celui-ci en conformité avec la LAT et le PDCn, et qu'elle avait l'intention de refuser de délivrer de nouveaux permis de construire. Donc, à cette date-là, si elle avait refusé le permis de construire sur la base de l'art. 77 LATC à cause du projet de zone réservée – projet qu'elle a adopté peu après en vue de sa mise à l'enquête publique cinq mois plus tard –, cette décision n'aurait pas été critiquable, les conditions pour un effet anticipé négatif de la zone réservée étant réalisées vu les caractéristiques de la construction projetée (cf. infra, consid. 2f-g). Il y a lieu de relever ici que le plan de la zone réservée adopté par le conseil communal et approuvé préalablement par le département cantonal n'exclut pas la parcelle n° 482 de son périmètre. Ce terrain est plutôt, en quelque sorte, soustrait conditionnellement aux restrictions de la zone réservée, ces restrictions s'appliquant de

plein droit, en vertu de l'art. 2 al. 2 du règlement, au cas où le permis de construire litigieux serait annulé par la Cour de céans ou par le Tribunal fédéral. En d'autres termes, la parcelle n° 482 est bien incluse dans le périmètre de la zone réservée et tout autre projet de construction que celui qui est actuellement contesté devrait actuellement être refusé par la municipalité. La clause de l'art. 2 al. 2 du règlement de la zone réservée paraît au demeurant admissible en principe. Selon la jurisprudence, il n'est pas exclu de prévoir, dans la réglementation d'une zone réservée, que les restrictions ne s'appliquent pas à d'anciennes demandes de permis de construire, par exemple quand la mise à l'enquête publique de projet de construction est intervenue avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée (cf. TF 1C_244/2017 du 17 avril 2018 consid. 3.2.2; AC.2017.0294 du 15 mars 2018). En l'occurrence cependant, cet art. 2 al. 2 ne fait qu'exprimer le fait que le permis de construire litigieux, contesté devant le Tribunal cantonal, a été délivré nonobstant l'effet anticipé négatif du projet de plan de la zone réservée. e) Les recourants font en substance valoir que, vu la nécessité de réviser le plan général d'affectation et vu les objectifs de la zone réservée, la municipalité était tenue d'appliquer l'art. 77 LATC. Comme cela a déjà été rappelé, la municipalité jouit à ce propos d'une grande latitude de jugement. L'autorité judiciaire peut néanmoins, en traitant un recours contre le refus d'une autorisation de construire, vérifier si la municipalité s'est fondée sur des critères pertinents; en d'autres termes, même si la disposition de l'art. 77 LATC a parfois été qualifiée de "purement potestative", le contrôle judiciaire de son application doit être possible (cf. Raymond Didisheim, Le permis de construire face à l'adaptation des plans et règlements en droit vaudois de la construction, RDAF 2010 I 6). Le Tribunal cantonal peut également contrôler, en cas d'octroi d'un permis de construire dans un secteur pour lequel un nouveau plan d'affectation est en voie d'élaboration, si le choix de la municipalité de ne reconnaître à ce projet aucun effet anticipé négatif résulte d'un exercice correct de son large pouvoir d'appréciation (cf. supra, consid. 2a). Dans le cas particulier, il faut d'abord tenir compte du fait que la zone réservée – qui est le plan en voie d'élaboration – englobe indistinctement toutes les zones d'habitation de la commune, y compris les terrains déjà bâtis et les espaces non construits du centre du village. Cette mesure de planification "provisionnelle", préalable à la révision du plan général d'affectation (PGA), est censée empêcher provisoirement tous les nouveaux projets de construction; l'octroi du permis litigieux constitue donc en quelque sorte une exception à ce régime. Puisque la zone réservée vise à éviter que la révision du PGA ne soit compromise ou rendue plus difficile à cause de la réalisation de nouveaux projets de construction, il faut examiner si le projet litigieux, à cause de son emplacement ou de son importance, est problématique de ce point de vue. La municipalité, quand elle se prononce sur l'application de l'art. 77 LATC à cause du plan de la zone réservée en voie d'élaboration, ne procède pas à proprement parler à un contrôle incident du plan général d'affectation en vigueur. Elle ne se demande pas si le classement de la parcelle n° 482 dans la zone à bâtir en 1992 était conforme à la LAT, mais elle prend néanmoins acte du fait que les circonstances se sont sensiblement modifiées depuis lors, de sorte que le plan général d'affectation doit faire l'objet des adaptations nécessaires, conformément à ce que prescrit l'art. 21 al. 2 LAT. Le fait que la procédure de révision du PGA a été engagée démontre que, pour l'autorité communale, cette modification sensible des circonstances est établie, modification résultant essentiellement de l'entrée en vigueur du nouvel art. 15 al. 2 LAT (voire d'autres dispositions de la nouvelle du 15 juin 2012) ainsi que de la révision du PDCn (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.1; arrêt TF 1C_244/2017 du 17 avril 2018 consid. 3). Il faut aussi rappeler que, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la réduction des zones à bâtir

surdimensionnées relève d'un intérêt public important, susceptible d'avoir le pas sur l'intérêt public à la stabilité des plans ainsi que sur les intérêts privés des propriétaires concernés (ATF 144 II 41 consid. 5.2). Les deux constructions projetées sur la parcelle n° 482 comprendraient 20 logements pour une surface totale brute utile de 1'849 m², ce qui signifie que leur réalisation permettrait d'accueillir plusieurs dizaines d'habitants supplémentaires. Les mesures nécessaires pour le redimensionnement des zones à bâtir de la commune, selon les critères de la mesure A11 du PDCn pourraient être sensiblement différentes suivant que ces bâtiments sont construits ou non, puisque le système du plan directeur cantonal prévoit un potentiel de croissance démographique, calculé sur la période 2015-2036 (cf. supra let. D). En exerçant son pouvoir d'appréciation dans le cadre de l'art. 77 LATC, la municipalité doit tenir compte de cet élément, la délivrance du permis de construire ne devant pas entraver les projets de réduction de la zone à bâtir de la commune. Dans la jurisprudence, dans une commune comparable à Gilly, il a été considéré que la réalisation d'un bâtiment de six appartements (surface brute de plancher de 680 m², pour 15 à 20 habitants) n'était pas préjudiciable (AC.2016.0305 du 3 août 2017 consid. 2c/dd). L'ampleur du présent projet est nettement plus importante (environ trois fois plus de logements ou d'habitants). En d'autres termes, en autorisant à ce stade la construction de vingt appartements, on contraint les autorités communales à étudier des réductions plus importantes de la surface de la zone à bâtir, pour éviter ou contenir les dérogations au potentiel de croissance démographique du PDCn. Dans cette hypothèse, le propriétaire de la parcelle n° 482 serait en quelque sorte privilégié, au détriment d'autres propriétaires de la zone à bâtir actuelle, ce qui serait en contradiction avec l'objectif d'égalité de traitement de tous les propriétaires fonciers, objectif à l'origine de l'adoption d'une zone réservée couvrant la totalité des zones d'habitation, et non pas seulement des terrains dont le déclassement entre a priori en considération. f) Dans l'examen concret de la parcelle litigieuse, sa localisation par rapport au milieu bâti est un élément déterminant. Ce terrain est actuellement planté en vigne et il se trouve en amont du chemin du Clos. Ce chemin, et dans son prolongement à l'ouest le chemin Oche-Baudet, marque la limite entre le village et le coteau viticole en amont. En effet, lorsqu'on observe le village de Gilly, on constate qu'il est essentiellement bâti en aval du chemin du Clos. Il ressort du plan des zones de 1985 que les parcelles situées en amont du chemin du Clos sont colloquées en zone viticole, exception faite d'un périmètre de zone village d'environ 8'000 m² comprenant les parcelles n° 482, 687, 754, 481, 741 et 479. Dans ce rectangle, délimité par le chemin du Clos, le chemin des Jordils (en amont) et deux chemins latéraux, seules les quatre parcelles du milieu, représentant environ 3'300 m², sont bâties – avec un groupe de villas dans la partie inférieure et une villa isolée dans la partie supérieure. A l'est et à l'ouest de ce rectangle, les parcelles n° 482 (2'520 m²) et n° 479 (2'020 m²) sont des vignes et une grande partie de la parcelle n° 687 (973 m² sur 1'638, d'après le registre foncier) est également plantée en vigne. En d'autres termes, près de 70% de la surface de ce rectangle de zone village est actuellement en nature de vigne, la partie bâtie représentant une petite avancée du village dans le coteau viticole. Ce secteur est un élément du site ou du vignoble de La Côte, inscrit à l'inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels d'importance nationale IFP (objet IFP 1201). Cet objet, qui s'étend sur le territoire de plusieurs communes au-dessus de Rolle, est décrit dans une fiche faisant partie de l'inventaire (cf. art. 1 al. 2 de l'ordonnance concernant l'inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels [OIFP; RS 451.11]) comme un paysage " caractérisé par un large coteau viticole, dominé par une pente raide et boisée – entrecoupée de reliquats de pâturages secs – à laquelle succède un plateau

agricole étendu " (ch. 2.1). Les objectifs de protection sont les suivants (ch. 3):

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