

VD_OMNI AC.2018.0233 vom 21. Januar 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-01-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0233

FR: VD_OMNI AC.2018.0233 du 21 janvier 2019

IT: VD_OMNI AC.2018.0233 del 21 gennaio 2019

Regeste

A. _____, B. _____/Conseil communal de Gilly, Département du territoire et de l'environnement (DTE) | Rejet du recours contre les décisions du Conseil communal de Gilly et du DTE adoptant, respectivement approuvant préalablement la zone réservée communale. Contrairement à ce que demandent les recourants, il n'est pas nécessaire d'ajouter au règlement de la zone réservée la phrase selon laquelle "sont assimilés aux bâtiments existants les constructions non encore réalisées faisant l'objet d'un permis de construire définitif et exécutoire [...]", le conseil communal estimant que cette règle est déjà implicitement contenue dans la disposition qui permet de rénover ou transformer les bâtiments existants, puisqu'il est selon lui envisageable d'interpréter ainsi cette disposition.

Erwägungen

E. 1

Le recours est dirigé contre les décisions du conseil communal et du DTE par lesquelles le plan de la zone réservée a été adopté puis approuvé préalablement. Ces deux décisions ont été notifiées simultanément aux opposants déboutés, conformément à l'art. 60 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), dans sa teneur applicable alors (avant la révision entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018). Elles peuvent ensemble faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal (anciens art. 60 et 61 al. 2 LATC; 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 (art. 95 LPA-VD) et il respecte les exigences légales de motivation (art. 76, 77 et 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Les recourants, propriétaires du terrain concerné et auteurs d'une opposition levée au terme de la procédure devant les autorités précédentes, ont manifestement qualité pour recourir au sens de l'art. 75 LPA-VD. Par conséquent, il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants se réfèrent à leur projet de villa, refusé par la municipalité et ils font valoir que le remplacement du permis de construire du 11 juillet 2016 – pour un bâtiment qui ne leur convient pas – par le nouveau permis sollicité n'entraînerait pas un habitant de plus pour la commune, ou n'en aggraverait pas le bilan démographique, puisqu'il s'agirait simplement de remplacer le projet d'une villa individuelle (pour quatre habitants) par une autre villa individuelle. Si la zone réservée a effectivement pour conséquence l'obligation pour la municipalité de refuser le permis de construire pour leur nouveau projet, cette réglementation ne respecterait pas le principe de la proportionnalité. Cette mesure d'aménagement ne serait donc admissible, d'après les recourants, que moyennant l'adjonction à l'art. 3 du règlement de la zone réservée (RZR) du quatrième alinéa proposé dans leurs conclusions principales. Si l'art. 3 RZR n'est pas complété, les recourants

demandent que leur parcelle soit exclue du périmètre de la zone réservée, étant donné qu'elle est vouée à être maintenue dans la zone à bâtir puisqu'elle est à proximité du centre du village dans une zone déjà construite et équipée. a) Même s'ils concluent, à titre subsidiaire, à l'exclusion de leur parcelle du périmètre de la zone réservée, les recourants ne critiquent pas le choix des autorités communales, approuvé par le département cantonal, d'adopter une zone réservée dont le périmètre comprend l'ensemble des zones d'habitation de la commune (zones du village et de villas du PGA, ainsi que les terrains de trois plans d'affectation spéciaux, PPA "Village Sud", PEP "Les Courbes" et PEP "Sous Gilly"). Une telle mesure conservatoire, liée à un projet de révision globale du plan général d'affectation, est préconisée par le Service du développement territorial, comme une alternative possible, pour les communes qui doivent mettre en œuvre un redimensionnement de leur zone à bâtir afin de respecter les nouvelles exigences de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). La jurisprudence cantonale récente retient qu'une telle option est admissible (cf. arrêt AC.2018.0001 du 23 novembre 2018 consid. 1e). Auparavant, la jurisprudence cantonale avait rappelé que selon le droit fédéral (cf. art. 27 LAT), la zone réservée, comme mesure conservatoire, ne pouvait être prescrite que pour des périmètres délimités précisément, dans lesquels une adaptation du plan d'affectation se justifie et que par conséquent, elle ne devait pas aller au-delà du territoire exactement délimité pour lequel elle est nécessaire; en principe et sauf circonstances particulières, les effets de la mesure conservatoire ne devraient pas être étendus à toute la commune (cf. arrêt CCST.2014.0001 du 3 juillet 2014 consid. 2d, cité notamment in arrêt AC.2016.0420 du 6 juin 2017 consid. 2). Or on peut considérer que l'opération complexe de redimensionnement de la zone à bâtir dans une commune où les réserves de terrain constructible sont disséminées dans tous les secteurs, est propre à justifier un "moratoire" général, par le biais d'une zone réservée s'appliquant à toutes les zones d'habitation et mixtes. En d'autres termes, la jurisprudence récente (AC.2018.0001) n'est pas en contradiction avec les arrêts plus anciens relatifs à la zone réservée. Cela étant, comme on vient de le rappeler, le périmètre global de la zone réservée n'est pas en tant que tel critiqué par les recourants. b) L'art. 3 al. 2 RZR permet, à certaines conditions, les rénovations et transformations des bâtiments existants. Les surfaces habitables, à l'intérieur des volumes existants, peuvent être augmentées dans une certaine mesure ("de façon proportionnée"). Les agrandissements proprement dits (l'augmentation de la surface au sol du bâtiment, ou encore de son volume) sont en principe interdits s'il s'agit d'augmenter la surface des locaux d'habitation (cf. aussi art. 3 al. 3 RZR). En l'occurrence, les recourants ne sont pas propriétaires d'un bâtiment existant. Toutefois, ils sont autorisés – encore durant quelques mois - à construire une villa avec piscine, qui aurait pu devenir un "bâtiment existant" si les travaux avaient été engagés directement après la délivrance du permis de construire du 11 juillet 2016. La zone réservée ne fait pas obstacle à l'exécution de ce permis. La question à résoudre est de savoir si ce "bâtiment existant en puissance", ou "virtuellement existant", peut bénéficier du régime de l'art. 3 al. 2 RZR. Quand le conseil communal écrit, dans sa réponse, qu'il serait "envisageable" d'assimiler le bâtiment non encore construit à un bâtiment existant, il faut en déduire qu'il donne une réponse positive à la question précitée. Cette interprétation, qui provient de l'autorité compétente pour adopter les plans d'affectation, ne saurait être qualifiée de contraire au droit fédéral ou cantonal. Conformément à l'art. 2 al. 3 LAT, il faut reconnaître au conseil communal une certaine liberté d'appréciation lorsqu'il définit, dans un règlement, l'affectation d'une zone. Cette autorité peut, en adoptant une zone réservée, définir dans quelle mesure la constructibilité des terrains concernés est limitée – puisque

cette mesure conservatoire peut consister en une interdiction ou en une limitation de la constructibilité (cf. art. 46 al. 1 LATC) – et elle peut donner des indications sur la manière d'interpréter sa réglementation. Il apparaît ainsi que la première phrase de l'alinéa 4 proposé par les recourants ("Sont assimilées aux bâtiments existants les constructions non encore réalisées faisant l'objet de permis définitifs et exécutoires à l'entrée en vigueur du présent règlement") exprime une règle que le conseil communal estime déjà implicitement contenue dans l'art. 3 al. 2 RZR, puisqu'il est selon lui envisageable d'interpréter ainsi cette disposition. c) Il reste donc à examiner si la seconde phrase de l'alinéa 4 des recourants (" Le permis pour ces bâtiments peut être remplacé par un nouveau permis pour autant que la surface habitable du nouveau projet ne soit pas augmentée de façon disproportionnée") doit être ajoutée au règlement de la zone réservée en vertu de la garantie constitutionnelle de la propriété (art. 26 al. 1 Cst.) parce que sans cette adjonction, la mesure violerait le principe de la proportionnalité (art. 36 al.

E. 3

Il résulte du considérant précédent que la conclusion principale des recourants doit être rejetée, l'adjonction proposée ne pouvant pas être exigée sur la base du droit fédéral, singulièrement de l'art. 26 Cst. La conclusion subsidiaire des recourants est elle aussi mal fondée. Les autorités communales ayant opté pour une zone réservée englobant l'ensemble des zones d'habitation de la commune, ce qui en soi est admissible (cf. supra, consid. 2a), il n'y a aucun motif objectif de prévoir une exception, ou une exclusion du périmètre, pour la parcelle des recourants. Il y a lieu de rappeler que le permis de construire en force peut être exécuté et que la situation de la parcelle n° 913 se distingue donc de celle des parcelles n° 253 et n° 482 mentionnées à l'art. 2 al. 2 RZR.

E. 4

Le recours, entièrement mal fondé, doit partant être rejeté, ce qui entraîne la confirmation des deux décisions attaquées, en tant qu'elles classent en zone réservée la parcelle n° 913 des recourants. Les recourants, qui succombent, doivent supporter les frais de justice (art. 49 LPA-VD). Ils auront en outre à verser des dépens à la commune, représentée par un avocat (art. 55 LPA-VD). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens au département cantonal.

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