ATF 144 II 41 – TF, 07.12.2017, 1C_326/2016*

La révision de la LAT entrée en vigueur le 1er mai 2014 et consacrant notamment l'objectif de réduire le surdimensionnement des zones à bâtir ne constitue pas à elle seule une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT qui impose de réviser un plan d'affectation des zones.

Faits

En septembre 2014, un propriétaire dépose une demande de permis de construire dans le canton de Vaud pour la réalisation de trois bâtiments en zone à bâtir. Plusieurs voisins font opposition et soulèvent notamment que la révision de la LAT entrée en vigueur le 1er mai 2014 constitue une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 1 LAT, de sorte que le plan d'affectation des zones (PAZ) de 2002 devrait être révisé. Dans cette mesure, l'effet anticipé prévu par le droit cantonal lors d'une révision d'un plan empêcherait d'accorder le permis de construire au requérant. La municipalité lève les oppositions et accorde le permis de construire, ce que le Tribunal cantonal vaudois confirme.

Les opposants saisissent alors le Tribunal fédéral qui doit clarifier à quelle condition un plan d'affectation doit être révisé au sens de l'art. 21 LAT.

Droit

Selon la jurisprudence, le contrôle incident de la validité d'un PAZ à l'occasion de la procédure d'octroi d'un permis de construire est exclu. Le Tribunal fédéral admet cependant une exception si les conditions de l'art. 21 al. 2 LAT sont remplies. Cette disposition prévoit que « lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires ». La modification sensible peut provenir d'éléments factuels ou juridiques, comme la révision d'une loi. Il convient donc d'examiner si les circonstances se sont modifiées de manière sensible depuis l'adoption du PAZ en 2002 au point de nécessiter sa révision.

Le Tribunal fédéral constate que la modification de la LAT est entrée en vigueur en 2014,

soit après l’adoption du PAZ litigieux. Il reconnaît également que la réduction des zones surdimensionnées constitue un intérêt public important qui peut avoir le pas sur le principe de stabilité des plans et sur les intérêts privés des propriétaires fonciers. Cet objectif à lui seul ne commande cependant pas de réviser un PAZ. En effet, le régime transitoire de la nouvelle LAT interdit de manière immédiate l’extension de la zone à bâtir, mais n’empêche pas la réalisation de constructions conformes au plan en vigueur dans le délai transitoire de 5 ans. Dès lors, pour imposer une révision du PAZ, il faut en plus tenir compte de la localisation de la parcelle concernée par rapport à la zone à bâtir actuelle, le niveau d’équipement de la parcelle et la date d’entrée en vigueur du PAZ. Sans le dire explicitement, le Tribunal fédéral énumère ces critères afin d’examiner si la parcelle litigieuse pourrait faire l’objet d’un dézonage en raison de la nouvelle LAT.

En l’espèce, le Tribunal fédéral considère qu’à part l’existence d’un surdimensionnement de la zone à bâtir dans la commune, il n’existe pas d’autre élément qui nécessiterait d’ouvrir un contrôle incident du PAZ. En effet, la parcelle en cause est entourée de terrains construits et s’avère équipée. En outre, en 2014, soit au moment de la demande de permis, la parcelle du requérant faisait encore partie des zones répondant aux besoins prévisibles des 15 prochaines années suivant l’adoption du PAZ en 2002 (cf. art. 15 al. 1 LAT).

Faute de remplir les conditions pour contrôler de manière incidente le PAZ, les recourants ne peuvent pas remettre en cause la constructibilité de la parcelle litigieuse au moyen de l’effet anticipé du nouveau plan. Dès lors, le Tribunal fédéral rejette le recours.

Proposition de citation : Julien Francey, La nouvelle LAT n’impose pas de réviser un plan d’affectation communal (art. 21 al. 2 LAT), in: https://lawinside.ch/553/