

Droit public de la construction et de l'environnement

Jurisprudence 2019 - 2020

Jacques Fournier
Dr en droit
Avocat & Notaire
Ston

1

Introduction

- Arrêts rendus par le TF (plage temporelle indicative: du 1^{er} septembre 2019 à mi-août 2020 ... et plus si affinités).
- En droit public (sauf marchés publics).
- En principe à 5 juges.
- Renvoi pour le surplus aux revues et aux contributions spécialisées (en particulier BR/DC et URP/DEP).

2

Introduction

- **Les arrêts publiés ou sujets à la publication sont indiqués en rouge.**
- **Les arrêts rendus à 5 juges non publiés sont indiqués en orange.**
- **Les arrêts rendus à 3 juges sont indiqués en vert (intérêt lié souvent à leur admission par le TF).**

3

La législation (ATF 146 I 70)

- Initiative bernoise : «Pour des logements abordables».
- Champ d'application du droit cantonal et du droit fédéral dans la législation en matière de bail (réglementation fédérale exhaustive mais possibilité pour les cantons de prendre des mesures d'aménagement du territoire pour réduire la pénurie de logements abordables).
- Pas d'atteinte disproportionnée des mesures législatives cantonales avec la liberté économique ou avec la garantie de la propriété.

4

La planification (ATF 146 I 36)

- Plan directeur cantonal bernois. Planification d'un dépôt pour le Regionalverkehr Bern Solothurn AG (3/4 hectares; 300 ml).
- Après d'importantes études et consultations, le RBS AG obtient deux modifications du PDC (Conseil d'Etat/Conseil fédéral pour les objectifs et les conflits AT à résoudre - 2017; Direction pour approuver l'emplacement - 2018).
- La Commune de site du dépôt attaque ces deux décisions. La Commune dépose un recours au Tribunal fédéral contre la décision de modification du PDC par la Direction compétente. Le recours est rejeté.

5

La planification (ATF 146 I 36)

- Portée de l'homologation du CF au niveau intracantonal. Effet déclaratif (art. 11 LAT).
- Qualité pour recourir de la Commune admise en violation de l'autonomie communale.
- Pas de forclusion du fait de l'entrée en force de la décision du Conseil d'Etat. En l'occurrence, il ne s'agissait pas d'une décision finale au sens de la LTF.
- Pas de violation ni de l'autonomie communale, ni de la pesée des intérêts dans le choix des variantes.

6

La planification (1C_612/2018 du 16.10.2019)

- Suite à l'arrêt 1C_739/2013, le Conseil d'Etat a à nouveau homologué le secteur de Planige. Cette homologation a été cassée par le Tribunal cantonal.
- Recours au Tribunal fédéral rejeté dans la mesure où c'est en violation du droit fédéral que ce secteur a été à l'époque planifié en zone à bâtir.
- Pas de violation du principe de la stabilité des plans ou du principe de la bonne foi.

7

La planification (1C_455/2018 du 18.11.2019)

- Plan de quartier qui déroge à un plan d'affectation voire même à un plan directeur communal.
- Compte tenu de l'ancienneté de ces plans, les dérogations sont acceptables ce d'autant plus qu'elles sont conformes au plan directeur cantonal et aux lignes directrices qui régiront la future planification communale.
- Recours au TF rejeté.

8

La planification (1C_441/2019 du 7.1.2020)

- Double prolongation d'une zone réservée.
- L'autorité ne doit pas fixer une zone réservée pour une durée plus longue que ce qui lui apparaît nécessaire à la révision de la planification envisagée au moment de la décision de zone réservée.
- Aussi, les prolongations sont autorisées pour autant que celles-ci soient fondées en fait et que l'autorité n'ait pas retardé les travaux de planification de manière injustifiée.

9

La planification (1C_289/2019 du 16.1.2020)

- Décision d'introduire un plan de quartier cassée par le Tribunal cantonal grison.
- L'objet était de fixer la manière de répartir les coûts d'une route privée devant principalement servir à un hôtel à Samnaun.
- Recours partiellement admis par le TF pour violation de l'autonomie communale.

10

La planification (1C_632/2018 du 16.04.2020)

- Plan général d'affectation de la Commune de Montreux. Recours déposé à son encontre.
- Rappel des conditions pour recourir de l'association (recours idéal de 12 LPN) en relation avec l'art. 15 LAT.
- Pas de violation du moratoire de l'art. 38a LAT en l'occurrence.
- Violation de l'art. 15 LAT du fait que les zones réservées et les zones assujetties à planification de détail obligatoire n'ont pas été comptées dans les surfaces constructibles.

11

La planification (1C_87/2019 du 11.6.2020)

- Commune de Lignerolle. Projet de construction de deux immeubles locatifs de 6 appartements avec 17 places de parc extérieures.
- Plan âgé de 25 ans et parcelles dans le périmètre ISOS avec l'objectif de sauvegarde A (du fait de leur caractère non bâti).
- Arrêt où le Tribunal fédéral a admis la nécessité d'un contrôle préjudiciel du plan contre l'avis du Tribunal cantonal vaudois.
- Parallèle (non-pertinent) fait par la Cour cantonale avec Concise (1C_308/2017).

12

La planification (1C_619/2019 du 6.8.2020)

- Commune de Dompierre. Arrêt où le Tribunal fédéral a admis la nécessité d'un contrôle préjudiciel du plan pour pouvoir élaborer un projet de construction et un plan d'équipement.
- Le fait que le plan soit récent n'exclut en l'occurrence pas l'obligation de procéder à son réexamen.
- Arrêt du Tribunal cantonal vaudois cassé afin que l'autorité puisse procéder à ce réexamen.

13

En zone à bâtir (ATF 145 II 354)

- Commune de Vals. Autorisation de construire deux nouvelles résidences réservées à l'hébergement touristique qualifié.
- Contrat d'exploitation passé avec un hôtel existant. Absence d'homogénéité de l'entreprise hôtelière dans son ensemble au vu de la trop grande distance entre les deux établissements.
- Les contrats ne sont pas suffisants (dénonciation possible; contrôle impossible).
- Recours d'Helvetia Nostra admis et annulation du permis de bâtir.

14

En zone à bâtir (1C_639/2018 du 23.9.2019)

- Autorisation de construire délivrée par la Commune de Lutry.
- Annulation de ce permis par le Tribunal cantonal vaudois, lequel a considéré que le règlement de construction communal concernant le calcul de la hauteur du bâtiment au faite avait été violé.
- Annulation de ce jugement du TAC au motif que le jugement en question viole l'autonomie communale: il n'y avait en l'occurrence pas de motif de revenir sur l'application faite par la Commune de son droit édilitaire.

15

En zone à bâtir (1C_422/2018 du 4.11.2019)

- Commune de Crans-Montana - région d'Aminona.
- Annulation du permis de construire pour le lotissement du Lodge de la Reine par le Tribunal cantonal.
- Non-conformité du permis délivré par rapport aux exigences de l'art. 7 LRS pour ce qui concerne les résidences réservées à l'hébergement touristique qualifié. Confirmation par le TF de l'annulation de l'autorisation de construire.

16

En zone à bâtir (1C_568/2018 du 4.12.2019)

- Troisième mouvement de la suite lausannoise des ATF 142 II 100 (pratique de la fenêtre d'aération) et ATF 145 II 189 (dérogation admise dans un secteur exposé au bruit pour un motif d'aménagement du territoire).
- Admission du recours pour un premier motif : toutes les mesures n'ont pas été envisagées pour voir si les LUS ont été disposés de manière adéquates ou si d'autres mesures urbanistiques satisfaisantes auraient pu être prises (art. 31 al. 1 let. a et b OPB).
- Faute de mesures prises sur la façade sud la plus exposée au bruit, le projet ne peut pas bénéficier du régime dérogatoire de l'art. 31 al. 2 OPB.

17

En zone à bâtir (1C_450/2018 du 11.12.2019)

- Places de parc exigibles pour la rénovation/transformation de la Halle Inox à Vevey.
- En droit vaudois, les communes sont autonomes sur cette question. Le droit veveysan renvoie aux normes VSS pour fixer le nombre de places nécessaires.
- En l'occurrence, la Commune de Vevey avait exigé que 8 places sur 13 soient réservées aux visiteurs ce qui a été cassé par le TAC (la constructrice laissait 2 places sur 13 aux visiteurs).
- Recours rejeté par le TF.

18

En zone à bâtir (ATF 146 II 80)

- Commune de Laax (GR). Poursuite de la construction de résidences secondaires faisant partie d'un plan de quartier décidé avant le 11.3.2012 (homologation du 8.5.2012).
- Pas de qualité pour recourir en l'espèce d'Helvetia Nostra contre le grief de dimensionnement de la zone à bâtir.
- Interprétation de l'art. 26 LRS au cas d'espèce. Pas d'annonce dans le plan de la future construction de RS. De plus, le fait que la construction des résidences ait été prévue par étapes successives et que l'avancement des étapes ait été lié à un contingentement dénie à ce plan le bénéfice de l'art. 26 LRS.

19

En zone à bâtir (1C_285/2019 du 28.1.2020)

- Construction autorisée d'un bâtiment comprenant 12 logements destinés à la location (notamment au personnel employé en station).
- Recours d'Helvetia Nostra rejeté dans la mesure où 10 des 12 logements en question ont déjà trouvé leurs locataires.
- La demande en résidences principales à Zermatt n'est pas liée à l'augmentation de la population résidente mais au fait que depuis de nombreuses années la population employée à Zermatt a dû s'exiler dans les communes voisines et qu'elle cherche à revenir au lieu de son emploi.

20

En zone à bâtir (1C_71/2019 du 16.4.2020)

- Commune de Bergün (GR). Résidence réservée à l'hébergement touristique qualifié. Résumé de la jurisprudence (en particulier ATF 145 II 354).
- En l'occurrence, le TF casse la décision d'autorisation de construire validée par le TAC grison concernant 4 logements et 2 studios, soit 17 lits au total.
- Le constructeur doit prouver que son concept d'exploitation est rentable à long terme. Taille insuffisante du projet. Conception luxueuse des logements comportant p. ex. chacun un espace spa. Absence de réception commune pour les logements.

21

En zone à bâtir (1C_478/2019 du 8.5.2020)

- Commune de Samedan. Démolition/reconstruction d'un bâtiment construit sous l'ancien droit au sens des art. 10 ss LRS. Projet de deux bâtiments, un en résidence principale, l'autre en résidence non affectée avec accroissement de la surface utile principale.
- Accroissement de SPU lors d'une démolition/reconstruction refusée.
- Le TF refuse que l'on puisse cumuler les possibilités offertes par les art. 11 al. 2 et 11 al. 3 LRS (augmentation de surface avec création d'un logement supplémentaire).

22

En zone à bâtir (1C_544/2019 du 3.6.2020)

- Commune de Cossonay. L'art. 18a al. 4 LAT l'emporte en principe sur les aspects esthétiques du projet. En l'occurrence, le droit communal ne peut pas interdire toute orientation des toitures vers le sud alors même qu'une telle orientation procure un meilleur rendement énergétique.
- L'autonomie communale ne restreint pas le pouvoir de cognition du juge cantonal à l'arbitraire (ATF 145 I 52 – Commune de Meilen - à privilégier par rapport à l'arrêt 1C_92/2015 vaudois).

23

Hors zone à bâtir (1C_22/2019 du 6.4.2020)

- Remise en état ordonnée par la Commission cantonale des constructions du canton du Valais suite à des travaux illégaux d'enfouissement de déchets pierreux par une entreprise de terrassement dans l'ERE de la Vispa (Commune de Saas-Balen). Différentes autres démolitions ordonnées.
- Découverte d'une autorisation de construire de 1967 après coup. Révision refusée par le TC. Refus confirmé par le TF.
- Examen des règles relatives à la protection de la situation acquise hors de la zone à bâtir lorsque la construction (autorisée avant le principe de séparation des zones) a été sans autorisation complètement reconstruite. L'art. 24c LAT cède devant l'art. 41c al. 2 OÉaux (plus restrictif).
- Zone de danger (avalanche et crue).
- Recours rejeté et remise en état confirmée.

24

Hors zone à bâtir (1C_145/2019 du 20.5.2020)

- Dans cet arrêt, le TF a tranché la question de savoir si l'art. 24c LAT était applicable aux constructions encore utilisées comme logements conformes à la zone agricole ou non.
- Le recourant défendait la position selon laquelle l'agriculteur qui avait continué son activité ne devait pas être plus durement traité que celui qui avait cessé son activité.
- Après une longue interprétation de l'art. 24c LAT et de la législation dérivée, le TF est arrivé à la conclusion que l'art. 24c LAT ne s'appliquait pas aux logements dévolus à l'agriculture. Dans le cas d'espèce, les transformations opérées excèdent également le cadre de l'art. 24d LAT.

25

Les infrastructures (ATF 145 II 282)

- Immissions excessives provenant d'une collectivité publique (répercussions d'un chantier de route nationale sur un relais autoroutier quant aux entraves à l'accès et aux nuisances générées).
- Voie judiciaire de l'expropriation (ouvrage fédéral donne la compétence de la Commission fédérale d'estimation).
- Comparaison avec l'arrêt du 14.2.2019 (5A_772/2017) – démonstration de l'inévitabilité des immissions si on souhaite établir la compétence du juge de l'expropriation.

26

Les infrastructures (1C_97/2018 du 3.9.2019)

- Antenne de téléphonie mobile
- Autorisation de construire

27

Les infrastructures (1C_643/2018 du 30.9.2019)

- Antenne de téléphonie mobile en Ville de Neuchâtel.
- Autorisation de construire refusée par la Ville de Neuchâtel en application de la clause d'esthétique
- Refus cassé par le TAC neuchâtelois.
- Recours rejeté au Tribunal fédéral. Le défaut d'intégration par rapport au stade de la Maladière n'est pas un motif suffisant pour empêcher le projet d'antenne.

28

Les infrastructures (ATF 146 II 36)

- Extension demandée des places de parc nécessaires à l'aéroport de Zurich. Recours de l'ATE.
- La question est celle de savoir si l'EIE doit considérer toutes les places de parc situées hors de l'aéroport proprement dit, à savoir également les places de parc hors aéroport de tiers liées plus ou moins directement à l'infrastructure de l'aéroport.
- Le TF distingue entre les places des tiers qui disposent ou non de leur propre infrastructure dans l'aéroport.
- Recours admis par le TF.

29

Les infrastructures (1C_275/2018 du 15.10.2019)

- Demande en expropriation matérielle rejetée en dernière instance cantonale au motif qu'un contrat de droit public avait été passé entre un propriétaire et la Commune de Dagmersellen pour une mise en zone à bâtir d'un terrain (sous réserve d'approbation par l'autorité compétente) en échange d'une construction immédiate sur le terrain en question.
- Non-classement de la parcelle confirmé par le TF.
- Pas d'exception dans le cas d'espèce susceptible de justifier le prononcé d'une indemnité.

30

Les infrastructures (1C_528/2018 du 17.10.2019)

- Route de contournement de Schmitten Süd.
- Examen insuffisant des variantes concernant le contournement de Schmitten, village figurant à l'ISOS. Atteintes constatées du projet aux prairies sèches classées et au paysage traditionnel exceptionnel.
- La ENHK est consultée et elle donne un avis négatif au projet: il convient de faire soit un tunnel, soit de prévoir des mesures de régulation du trafic.
- Pas d'intérêt national à la construction de cette route.
- Recours admis par le TF.

31

Les infrastructures (1C_604/2018 du 16.4.2020)

- Exploitation d'un centre de recyclage et de récolte des déchets sans autorisation sur le site d'une gravière exploitée depuis 1946 et au bénéfice de différentes autorisations de construire successives.
- Incompatibilité de la continuation de l'entreprise du fait de la présence d'un site de reproduction de batraciens d'importance nationale.
- Cette incompatibilité existe nonobstant le retard pris dans la mise sous protection du biotope en question (retard dans la fixation du périmètre par l'autorité cantonale compétente).

32

Les infrastructures (2C_614/2019 du 25.6.2020)

- Approbation par le Conseil fédéral du plan d'utilisation du réseau CFF pour 2019-2024.
- Recours déposé à propos du fait de savoir si le plan en question doit ou non assurer la possibilité d'utiliser des voies de manière à garantir une capacité suffisante de trains pour pouvoir en faire circuler un chaque demi-heure dans la région zurichoise.
- Recours partiellement admis par le TF.

33

Les sites contaminés (1C_17/2019 du 29.7.2019)

- Conditions relatives à la constitution de sûretés financières au sens de l'art. 32d^{bis} al. 1 et 2 LPE.
- Lex specialis par rapport à l'art. 744 al. 2 CO.
- Possibilité d'imposer ces sûretés même si celles-ci mettent en péril la survie de la société lorsqu'il existe des indices que celle-ci a tenté de se soustraire à ses obligations environnementales.
- Commentaire Romy (DC 2020 74 ss)

34

Les eaux (1C_15/2019 du 13.12.2019)

- Plan bâlois de protection des eaux. Obligation de compenser les surfaces d'assolement intégrées dans l'espace réservé aux eaux hors de la zone à bâtir ?
- Qualité pour recourir admise pour les paysans riverains mais pas pour l'association locale des paysans.
- Conditions mises au fait de renoncer pour un petit cours d'eau à la fixation de l'ERE (en l'occurrence non remplie pour le Imlisbergbächli).
- En l'occurrence, pas de perte de la qualité de surface agricole par les restrictions d'utilisation posées par l'ERE.

35

Les eaux (1C_595/2018 du 24.3.2020)

- Modification d'un plan d'équipement en vue de construire un nouveau chemin pédestre.
- Recours déposé contre cette modification du plan d'équipement et du plan de zones par des organisations de protection de la nature.
- Possibilité de mettre en cause des éléments du plan directeur repris dans le plan d'affectation. En l'espèce, ok.
- Incompatibilité constatée par le TF du plan de zones communal avec le secteur alluvial protégé sur le plan national. Présence du chevalier guignette. Recours admis pour ce motif.

36

La procédure (1C_420/2019 du 5.9.2019)

- Absence d'autonomie de la commune genevoise dans la procédure de délivrance du permis de bâtir (préavis non contraignant).
- Pas de violation de ses prérogatives de puissance publique si le projet ne touche pas l'ensemble ou la majorité des habitants.
- Recours de la Commune rejeté par le TC genevois; irrecevabilité prononcée par le TF.
- Cas analogue: 1C_535/2019 du 4.11.2019.

37

La procédure (1C_361/2019 du 7.1.2020)

- L'Etat de Genève accepte de requérir la radiation d'une servitude inscrite au RF en sa faveur qui limite à un logement la construction sur plusieurs parcelles.
- Au moment où les propriétaires des projets mettent à l'enquête plusieurs villas, les voisins demandent les raisons de cette radiation. Ils recourent contre les explications qui leur sont fournies par l'Etat de Genève.
- Recours déclaré irrecevable; irrecevabilité confirmée par le TF.

38

La procédure (1C_37/2019 du 5.5.2020)

- L'association des «Aînés pour la protection du climat» saisit l'UVEK, le BAFU et le BFE pour les obliger à prendre des mesures afin que la Suisse respecte ses engagements pris dans le cadre de l'Accord de Paris de 2015.
- Recours contre le refus d'entrer en matière des autorités rejeté par le TAF.
- Compatibilité de l'absence de qualité pour recourir avec la CEDH. Absence d'intensité particulière du changement climatique sur les aînés.
- Recours rejeté par le TF.

39

La fiscalité (2C_152/2019 du 20.09.2019)

- Impôt sur les gains immobiliers dans le canton de Zurich. Système moniste (taxation de la fortune privée comme de la fortune commerciale).
- Cas d'une entité qui possède plusieurs bases fixes d'affaire dans plusieurs cantons possédant des systèmes de taxation des gains immobiliers différents. Imputation d'une partie des frais généraux de l'entreprise en déduction du gain immobilier zurichois.
- Distinctions entre l'immeuble du commerçant d'immeuble et l'immeuble de l'entreprise générale.
- Déductions autorisées au titre de l'IGI zurichois.

40

La fiscalité (2C_1/2019 du 16.1.2020)

- Canton de Fribourg.
- Majoration de la valeur locative de 10 % par arrêté du Conseil d'Etat contestée au TF du point de vue de sa constitutionnalité (notamment sous l'angle de la nécessité d'une base légale formelle).
- Recours rejeté par le Tribunal fédéral.

41

La fiscalité (2C_730/2019 du 10.1.2020)

- Droit de mutation genevois perçus en cas d'exercice d'un droit de réméré.
- En l'occurrence, il n'est pas arbitraire de considérer que le droit de réméré qui a été exercé sur 2 appartements constitués entretemps en PPE sur une parcelle qui avait fait l'objet d'une vente porte sur des objets différents que celui de la vente originaire (qui était la parcelle).
- Le taux ordinaire des vente lui a donc été appliqué.

42

La fiscalité (2C_761/2019 du 4.2.2020)

- Contributions de remplacement (taxes compensatoires) perçues par la Ville de Fribourg pour défaut de places de stationnement et défaut de place de jeux.
- Annulation de cette contribution de remplacement faute de base légale suffisante susceptible de justifier la perception de dites contributions auprès du propriétaire concerné.

43

La fiscalité (2C_793/2019 du 22.1.2020)

- Impôt sur les gains immobiliers dans le cas de la radiation d'une servitude de restriction au droit de construire contre Fr. 375'000.— versés au propriétaire du fonds dominant.
- Imposition à 10 % de ce montant au titre de l'IGI pour une durée de possession de 19 ans.
- Recours rejeté par le TF qui retient comme date de transfert de propriété (date d'acquisition de la propriété) non la date d'inscription au Registre foncier du propriétaire du fonds dominant mais la date du décès du de cujus (en l'occurrence, filleul institué « légataire » universel par son parrain).

44

La fiscalité (2C_704/2019 du 11.2.2020)

- Un époux vend sa résidence principale qu'il habite avec son épouse et son épouse rachète une résidence principale qu'elle habite avec son époux (ZH).
- Refus de l'imposition différée.
- Recours rejeté par le TF: l'identité des propriétaires ne se transfère pas entre époux même si les deux habitent le logement avant et après.
- Attention aux quotes-parts de propriété entre époux...

45

La fiscalité (2C_1081/2018 du 29.1.2020)

- Vente d'un fonds grevé d'un droit de superficie.
- La question était de déterminer le prix d'achat du fonds en question dans la mesure où il avait été acquis lui-même grevé d'un droit de superficie par le superficiaire en question à une personne proche de l'acquéreur.
- Pour se faire, l'autorité fiscale a demandé une expertise pour fixer la valeur vénale du fonds acquis non grevé du droit de superficie sans se référer à la valeur effectivement convenue entre les parties. Manière de faire confirmée par le TAC zurichois et par le TF.
- Critiques de l'expertise requise par l'administration fiscale rejetées en l'espèce.

46

Success is stumbling from failure to failure with no loss of enthusiasm

Winston Churchill

47



48
