

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

1C 156/2019

Arrêt du 26 novembre 2019

Ire Cour de droit public

Composition  
MM. les Juges fédéraux Chaix, Président,  
Kneubühler et Haag.  
Greffier : M. Alvarez.

Participants à la procédure

A. \_\_\_\_\_, représenté par Me Sara Giardina, avocate,  
recourant,

contre

1. B. \_\_\_\_\_, représentée par Maîtres Philippe Reymond et Laurent Butticaz, avocats,  
2. A.C. \_\_\_\_\_, B.C. \_\_\_\_\_ et C.C. \_\_\_\_\_,  
intimés,

Municipalité de Gilly, représentée par Me Jean-Michel Henny, avocat,

Objet  
Permis de construire,

recours contre l'arrêt de la Cour de droit administratif  
et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud  
du 11 février 2019 (AC.2017.0281 - AC.2017.0282).

Faits :

A.

A.C. \_\_\_\_\_, B.C. \_\_\_\_\_ et C.C. \_\_\_\_\_ sont propriétaires de la parcelle n° 253 du registre foncier, sur le territoire de la Commune de Gilly. D'une surface de 2'311 m<sup>2</sup>, celle-ci est classée en zone village selon le plan des zones (ou plan général d'affectation [ci-après: PGA]) approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud, le 14 août 1985. Elle supporte un bâtiment d'habitation actuellement vide (n° ECA 18) ainsi qu'une ancienne porcherie (n° ECA 19); le reste du terrain est un pré. Le bâtiment ECA n° 18, situé à l'extrémité nord de la parcelle, borde la route de Rolle, voie publique traversant le centre du village. Le chemin des Cerisiers, route communale desservant des quartiers d'habitation, passe quant à lui au sud de la parcelle n° 253.

B.

A.C. \_\_\_\_\_, B.C. \_\_\_\_\_ et C.C. \_\_\_\_\_ ont conclu une promesse de vente portant sur cet immeuble avec la société B. \_\_\_\_\_. En février 2015, cette dernière a soumis à la Municipalité de Gilly un avant-projet de construction sur ce fonds. Les 9 mars et 15 juin 2015, la municipalité a fait part de certaines remarques à B. \_\_\_\_\_ et lui a communiqué des préavis de la Commission communale consultative en matière d'urbanisme et d'architecture (CCCUA). En fonction de ces avis, le 12 décembre 2016, B. \_\_\_\_\_ a déposé une demande de permis de construire pour l'ouvrage suivant: "construction d'un immeuble Minergie de 16 appartements, parking souterrain avec 32 places de parc pour véhicules, aménagements extérieurs [...]. Rénovation du bâtiment ECA n° 18 en 1 appartement. Démolition d'un couvert à animaux et d'une fontaine. Création d'un passage piéton privé reliant la route de Rolle au chemin des Cerisiers".

Le projet a été mis à l'enquête publique du 21 janvier au 19 février 2017. Celui-ci a fait l'objet de plusieurs oppositions, dont celle formée par A. \_\_\_\_\_, propriétaire, avec son père, de la parcelle n° 257, contiguë à l'est.

Les autorisations spéciales et préavis délivrés par les services concernés de l'administration

cantonale ont fait l'objet d'une synthèse CAMAC du 23 février 2017.

Le 19 juin 2017, la municipalité a délivré le permis de construire requis; par décision du même jour, elle a par ailleurs rejeté les oppositions.

Par acte du 23 août 2017, A. \_\_\_\_\_ a porté la cause devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud. Son recours a été joint à celui formé par d'autres opposants, également voisins du projet. Dans le cadre de l'instruction, la cour cantonale a procédé à une inspection locale, le 20 décembre 2018.

C.

Une procédure de planification a été engagée à Gilly, en vue de l'établissement d'une zone réservée au sens de l'art. 46 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RS/VD 700.11). La municipalité a fait paraître dans la Feuille des avis officiels (FAO) du 2 septembre 2016 un avis aux propriétaires dont le texte est le suivant:

"Afin de se mettre en conformité avec le Plan directeur cantonal et la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), la Municipalité informe les propriétaires fonciers que la révision du plan général d'affectation (PGA) est en cours.

Dès lors, la Municipalité se réserve le droit de refuser tout projet qui contreviendrait aux dispositions envisagées par la planification de la révision du PGA, ceci conformément à la législation en vigueur.

Pour cette raison et afin d'éviter des frais, les propriétaires sont priés de contacter la Municipalité avant l'élaboration de tout projet".

Le 20 juin 2017, soit le lendemain de l'octroi du permis de construire sollicité par B. \_\_\_\_\_, le conseil communal a pris en considération une motion visant à "créer une zone réservée sur l'ensemble du territoire communal pour une durée de 5 ans prolongeable 3 ans". La municipalité y a donné suite et a élaboré un plan de zone réservée; son périmètre inclut toutes les parcelles classées dans la zone du village et dans la zone de villas du PGA, ainsi que les terrains de trois plans d'affectation spéciaux ("Village Sud", "Les Courbes" et "Sous Gilly"). La justification de la zone réservée a été exposée dans un rapport d'aménagement au sens de l'art. 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT; RS 700.1). Ce document rappelle que, selon le plan directeur cantonal (PDCn), il appartient aux communes d'adapter leurs zones à bâtir en fonction de leur capacité d'accueil en habitants et la croissance démographique projetée pour la période 2015-2036 (cf. PDCn, 4ème adaptation, approuvée le 31 janvier 2018 par le Conseil fédéral [FF 2018 959], Mesure A11, p. 48). A cet égard, le rapport retient une population de 1'131 habitants au 31 décembre 2015; compte tenu d'une croissance annuelle de 0.75%, la population maximale admissible au 31 décembre 2036 est, quant à elle, fixée à 1'309 habitants.

Au 31 juillet 2017, la population de Gilly atteignait 1'298 habitants. Les constructions en cours permettaient l'accueil d'une centaine d'habitants supplémentaires, de sorte que le maximum fixé pour l'horizon 2036 était d'ores et déjà atteint.

Il a été décidé de classer l'ensemble des zones à bâtir pour l'habitation dans la zone réservée. Toutefois, deux parcelles ont été soumises à un régime particulier, à savoir la parcelle n o 482 (au nord du village) et la parcelle n o 253, concernée par le projet de B. \_\_\_\_\_. Pour ces deux parcelles, l'art. 2 al. 2 du règlement de la zone réservée (RZR) rappelle qu'elles font actuellement l'objet d'une procédure de recours au tribunal pour la délivrance de permis de construire; en cas de refus de l'autorisation, le régime de la zone réservée leur sera applicable.

Mis à l'enquête publique le 21 octobre 2017 - soit environ 4 mois après la délivrance de l'autorisation de construire à B. \_\_\_\_\_ -, le plan de la zone réservée a suscité plusieurs oppositions. Dans sa séance du 20 mars 2018, le Conseil communal de Gilly a adopté ce plan et rejeté les oppositions. Le 5 juin 2018, la Cheffe du Département cantonal du territoire et de l'environnement (DTE) a approuvé préalablement la zone réservée, en exposant notamment que la zone à bâtir d'habitation et mixte permettait d'accueillir environ 600 habitants supplémentaires, ce qui représentait un excédent d'environ 530 habitants à l'horizon 2036; la commune était partant tenue d'adapter sa zone à bâtir en application de l'art. 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700). L'affectation du territoire sis en zone d'habitation et mixte à la zone réservée permettait à la commune d'engager la révision de son PGA de manière réfléchie, à partir de la situation actuelle temporairement figée.

Les décisions d'adoption et d'approbation préalable de la zone réservée ont fait l'objet de plusieurs recours au Tribunal cantonal - dont deux toujours pendants - lesquels ne concernent cependant pas la présente procédure, limitée à la délivrance d'une autorisation de construire sur la parcelle n o 253, confirmée par l'arrêt cantonal du 11 février 2019.

D.

Contre ce dernier arrêt, A. \_\_\_\_\_ forme un recours de droit public. Il demande principalement au Tribunal fédéral de réformer l'arrêt attaqué en ce sens que la décision municipale du 19 juin 2017, accordant le permis de construire requis par B. \_\_\_\_\_, est annulée. Subsidiairement, il conclut au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision.

Le Tribunal cantonal renonce à se déterminer et se réfère aux considérants de son arrêt. La Municipalité de Gilly s'en remet à justice. La constructrice intimée conclut au rejet du recours dans la mesure où il est recevable. Aux termes d'un second échange d'écritures, le recourant et la constructrice intimée persistent dans leurs conclusions respectives. Sans formuler d'observations ni prendre de conclusions formelles, les intimés A.C. \_\_\_\_\_, B.C. \_\_\_\_\_ et C.C. \_\_\_\_\_ supportent les décisions de la commune et de l'administration cantonale et adhèrent à la position de la société B. \_\_\_\_\_.

Considérant en droit :

1.

Le Tribunal fédéral examine d'office sa compétence (art. 29 al. 1 LTF). Il contrôle librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 141 II 113 consid. 1 p. 116).

Le recourant a qualifié son écriture de recours de droit public. Comme le souligne à juste titre la constructrice intimée, cette voie de droit est absente de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Cette erreur dans l'intitulé de l'acte de recours demeure cependant sans conséquence pour le recourant, son écriture répondant sur le principe aux conditions de recevabilité du recours en matière de droit public (cf. ATF 131 I 291 consid. 1.3 p. 296; 126 II 506 consid. 1a p. 508; arrêt 1C 231/2018 du 13 novembre 2018 consid. 1).

Le recours a été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF), comme en attestent les références d'envoi (tracking) figurant sur l'enveloppe ayant contenu l'arrêt cantonal, produite - hors bordereau - en annexe du recours fédéral. Pour le surplus, le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d), dans une cause relevant du droit public de la construction et de l'aménagement du territoire (art. 82 let. a LTF). Aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'est par ailleurs réalisée.

Enfin, en sa qualité de propriétaire voisin du projet litigieux, qu'il tient notamment pour contraire à certaines règles de police des constructions et dont il craint qu'il puisse compromettre la planification de zone réservée, le recourant peut se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué; il bénéficie par conséquent de la qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF.

Dans ces conditions, il convient d'examiner, sur le fond, les mérites du recours.

2.

Selon le recourant, en confirmant l'autorisation de construire délivrée le 19 juin 2017, alors qu'un plan de zone réservée était déjà en cours d'élaboration - et sa mise à l'enquête imminente -, la cour cantonale se serait livrée à une application arbitraire (art. 9 Cst.) de l'art. 77 aLATC, réglant, sur le plan cantonal, la question de l'effet anticipé des plans; sa décision serait en outre contraire à l'art. 27 LAT.

2.1.

2.1.1. Appelé à revoir l'interprétation de normes cantonales sous l'angle de l'arbitraire, 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).

2.1.2. A la date de la délivrance du permis de construire litigieux, l'effet anticipé d'un plan en voie d'élaboration - en l'occurrence celui conféré au plan de zone réservée en voie d'adoption - était réglé, sur le plan cantonal, aux art. 77 et 79 LATC. En cours de procédure, le 1er septembre 2018, est entrée en vigueur la nouvelle du 17 avril 2018; celle-ci a notamment abrogé ces deux dispositions, lesquelles ont été remplacées par les art. 47 et 49 LATC. Faute d'une disposition transitoire

spécifique dans cette nouvelle (cf. art. 136d LATC), le droit applicable se détermine conformément aux principes généraux en la matière; ceux-ci commandent à l'autorité de recours d'appliquer, sauf exceptions non réalisées en l'espèce, le droit en vigueur au jour où l'autorité de première instance a statué (cf. ATF 139 II 263 consid. 6 p. 267 s.; PIERRE MOOR ET AL., Droit administratif, vol. I: Les fondements, 3e éd. 2012, p. 187). C'est dès lors à bon droit que la cour cantonale a examiné le cas particulier à l'aune de l'ancien droit, en particulier de l'art. 77 aLATC, ce qu'aucune des parties au procès ne discute au demeurant.

2.1.3. Intitulé "Plans et règlements en voie d'élaboration", l'art. 77 al. 1 aLATC 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 aLATC 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 aLATC, 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. Cette dernière disposition n'est cependant pas applicable en l'espèce, puisque la zone réservée a été mise à l'enquête après la délivrance du permis de construire; le recourant ne le conteste pas.

Pour répondre à un intérêt public, l'application de l'art. 77 aLATC 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).

2.2. Quant à l'art. 27 LAT, il prévoit que, s'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation (al. 1). Une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans au plus; le droit cantonal peut prolonger ce délai (al. 2). Une zone réservée, au sens de l'art. 27 LAT est une mesure visant à assurer la liberté de décision des autorités de planification. Par l'adoption d'une zone réservée, de futurs mesures d'aménagement du territoire se voient accorder un effet anticipé négatif: une autorisation de construire ne sera délivrée qu'à la condition qu'elle n'entrave pas l'établissement de la réglementation envisagée. La zone réservée a ainsi comme effet de surseoir à l'application du droit encore applicable en vue de l'entrée en vigueur du nouveau droit (cf. ATF 136 I 142 consid. 3.2 p. 145; arrêts 1C 149/2018 du 13 septembre 2018 consid. 2.2).

2.3. Le Tribunal cantonal a retenu - ce qui n'est pas contesté - que la zone à bâtir communale était surdimensionnée. Dans l'état de fait de son arrêt, il a en particulier mentionné - de manière chiffrée - que le nombre d'habitants maximum à l'horizon 2036 était déjà atteint; la zone d'habitation et mixte présentait un excédent d'environ 530 habitants à l'horizon 2036. La zone devait partant être réduite en application de l'art. 15 al. 2 LAT. Sur le plan cantonal, le PDCn mettait en oeuvre ce principe; la mesure A11 prévoyait notamment que les communes présentant des zones à bâtir surdimensionnées ne pouvaient délivrer de permis de construire tant qu'elles n'avaient pas redimensionné ces zones, si ceux-ci étaient susceptibles d'entraver la mise en conformité des planifications; à cet égard, les communes se fondaient sur l'art. 77 aLATC et pouvaient planifier des zones réservées selon l'art. 46 LATC. Néanmoins, compte tenu de la situation de la parcelle au sein du noyau villageois, et des objectifs de densification auxquels répondait le projet litigieux, la cour cantonale a estimé que la commune n'avait pas abusé de l'important pouvoir d'appréciation dont elle bénéficiait, selon la jurisprudence cantonale, dans l'application de l'art. 77 aLATC, en délivrant l'autorisation requise.

2.4. Le recourant estime pour sa part que l'application de l'art. 77 aLATC aurait commandé d'interdire le projet. Selon lui, en confirmant l'autorisation de construire, la cour cantonale aurait apprécié de "manière arbitraire les faits et les principes constitutionnels régissant le droit administratif". Il se plaint à cet égard également d'un établissement incomplet des faits (art. 97 al. 1 et art. 105 al. 2

LTF), et soutient que l'instance précédente n'aurait pas tenu compte du constat de la municipalité qu'entre 2008 et 2015, la commune avait accueilli la totalité des habitants autorisés pour le canton pour les 15 prochaines années; le Tribunal cantonal aurait de même ignoré les résolutions communiquées par la municipalité, à savoir que plus aucune construction destinée à l'habitation ne serait autorisée. La cour cantonale aurait également fait fi de la présentation publique du 26 juillet 2016, au cours de laquelle la municipalité aurait rappelé que le potentiel d'accueil de Gilly jusqu'en 2036 était déjà atteint en 2015 et qu'aucune autorisation ne serait dès lors plus délivrée, ainsi que de l'avis aux propriétaires publié dans la FAO. L'instance précédente aurait ainsi minimisé l'importance de la question du surdimensionnement, laquelle aurait dû la conduire à refuser le permis demandé, en application de l'art. 77 aLATC; elle aurait ainsi méconnu l'intérêt public important poursuivi par l'art. 15 LAT, entré en vigueur le 1er mai 2014, s'agissant de l'adaptation des zones à bâtir.

2.4.1. Le recourant se livre ce faisant à une lecture incomplète de la décision attaquée. La cour cantonale a en effet expressément fait mention de l'avis officiel aux propriétaires du 2 septembre 2016, lequel se trouve d'ailleurs reproduit in extenso dans son arrêt. Si ce dernier est en revanche muet quant à la séance d'information du 26 juillet 2016, cela demeure sans influence sur le sort du litige (art. 97 al. 1 LTF; cf. ATF 142 II 355 consid. 6 p. 358). Il ne fait en effet aucun doute, à la lecture des considérants, qu'au moment où l'autorité communale a statué sur la demande de permis, la nécessité d'adapter la zone à bâtir était connue, indépendamment de l'existence de cette séance; l'application de l'art. 77 aLATC était partant alors déjà envisageable (cf. BENOÎT BOVAY ET AL.; Droit fédéral et vaudois de la construction, 4e éd. 2010, n. 2.2.4 ad art. 77 LATC); le plan de zone réservé a d'ailleurs été mis à l'enquête le lendemain, le 20 juin 2017. L'instance précédente en a d'ailleurs expressément tenu compte dans son appréciation de la situation. Elle a de même pris en considération - contrairement aux affirmations du recourant - le dépassement du potentiel d'habitants de la commune à l'horizon 2036, remarquant que le projet était susceptible d'accueillir plusieurs dizaines d'habitants supplémentaires, de sorte que sa réalisation pourrait entraîner des mesures de redimensionnement sensiblement différentes.

Le Tribunal cantonal a néanmoins jugé que ces éléments devaient en l'espèce céder le pas face à la localisation de la parcelle. Il a confirmé que celle-ci se trouvait au centre du village et qu'elle aurait dû être classée en 1992, en application de l'art. 15 LAT, dans sa version alors en vigueur, ce que le recourant ne conteste d'ailleurs pas.

2.4.2. Au vu de cette situation géographique particulière, au sein du milieu bâti, dont la jurisprudence commande de tenir compte (cf. arrêts 1C 380/2018 du 8 avril 2019 consid. 2.4; 1C 387/2016 du 1er mai 2017 consid. 4.4; voir également ATF 144 II 41 consid. 5.2 p. 46), il n'apparaît pas critiquable d'avoir jugé que la construction litigieuse répondait aux objectifs de densification poursuivis par la LAT et d'avoir confirmé le projet pour ce motif. Il échappe d'ailleurs au recourant que la solution de la cour cantonale procède de la pesée des intérêts commandée par l'art. 77 aLATC (cf. BOVAY, op. cit. n. 1.3 ad art. 77 LATC et la référence); dans ce cadre, elle n'a pas simplement - comme il le prétend à tort - ignoré la question du surdimensionnement, mais jugé que cet intérêt ne commandait pas, dans le cas particulier, d'annuler l'autorisation de construire. Le recourant ne tente cependant pas de démontrer en quoi cette appréciation serait arbitraire. Il se contente d'affirmer que le surdimensionnement serait ici essentiel, ce qui est insuffisant (art. 106 al. 2 LTF); il perd en particulier de vue qu'il ne s'agit pas du seul objectif poursuivi par la LAT répondant à un intérêt public important; la densification vers l'intérieur constitue en effet aussi un principe cardinal de l'aménagement du territoire (cf. art. 1 al. 2 let. abis et 3 al. 3 let. abis LAT; voir également Message du Conseil fédéral du 20 janvier 2010 relatif à une révision partielle de la LAT, FF 2010 974 ch. 2.1).

2.4.3. C'est en outre en vain que le recourant se prévaut d'un précédent récent concernant l'application de l'art. 77 aLATC sur le territoire communal de Gilly (arrêt 1C 380/2018 du 8 avril 2019); les circonstances prévalant dans cette affaire ne sont en rien comparables au cas présent: le refus de l'autorisation de construire ne trouvait pas son assise uniquement dans l'intérêt public à la réduction de la zone à bâtir, mais également dans la nécessité de mettre en oeuvre, par le biais de la révision de la planification, la protection d'une parcelle figurant à l'Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels d'importance nationale (IFP); elle était de surcroît située hors du centre bâti, ne répondant ainsi pas non plus aux exigences de densification vers l'intérieur (arrêt 1C 380/2018 consid. 2.4) rappelées à l'instant.

2.4.4. Le recourant n'expose par ailleurs pas non plus en quoi le projet litigieux compromettrait les mesures d'aménagement projetées, que tend à protéger l'art. 77 aLATC, à savoir ici et en premier

lieu, le plan de zone réservée. Celui-ci prévoit de surcroît des modalités spéciales s'agissant de la parcelle no 253 - dont il n'est pas allégué qu'elles seraient contestées dans le cadre des recours dirigés contre la décision préalable d'adoption de la zone réservée (cf. partie Faits, let. C) -, ne soumettant cette parcelle au régime de la zone réservée que pour autant que l'autorisation litigieuse soit définitivement refusée, à l'issue de la procédure judiciaire y relative. Cela démontre que le planificateur local a - dans un premier temps, à tout le moins - souhaité soustraire ce fonds au régime de la zone réservée. Selon la jurisprudence, une telle disposition n'est du reste pas nécessairement contraire à l'art. 27 LAT (cf. arrêt 1C 244/2017 du 17 avril 2018 consid. 3.2.2; sur le contenu de la zone réservée, cf. ALEXANDER RUCH, Commentaire pratique LAT: planifier l'affectation, 2016, n. 29 ad art. 27 LAT); cette dernière question peut cependant, à ce stade, demeurer indécis, l'examen du contenu de la zone réservée ne relevant pas de la présente procédure.

2.4.5. Enfin, on ne voit pas non plus en quoi la révision du PGA, qui constitue le point de mire des démarches entreprises par la commune, serait compromise par l'approbation du projet; rien au dossier ne permet en effet d'affirmer que la réduction nécessaire de la zone à bâtir ne pourrait intervenir dans d'autres portions du territoire communal; le recourant ne le prétend d'ailleurs pas. Il est à ce sujet de surcroît rappelé que l'autorité locale de planification jouit d'un large pouvoir d'appréciation lorsqu'il s'agit d'adapter sa planification d'affectation aux exigences de la LAT, en particulier quant au choix, dans un contexte de surdimensionnement, des portions de son territoire devant être soustraites de la zone à bâtir (cf. art. 2 al. 3 LAT et art. 2 et 3 OAT; arrêt 1C 276/2015 du 29 avril 2015 consid. 3,1; s'agissant de l'autonomie des communes vaudoises en matière de planification, voir arrêt 1C 424/2014 du 26 mai 2015 consid. 4.1.1 et les références). Aussi, la solution entérinée par le Tribunal cantonal n'apparaît-elle pas non plus contraire à l'art. 27 LAT, indépendamment de la question de savoir si cette disposition est applicable à ce stade, alors que la zone réservée n'est pas encore formellement en vigueur, respectivement n'avait pas encore été mise à l'enquête, lors de la délivrance de l'autorisation de construire (cf. RUCH, op. cit., n. 48 ad art. 27 LAT et les dispositions cantonales citées aux nbp 102 s.; B. WALMANN/P. HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Hankommentar, 2006, n. 28 ad art. 27 LAT); ce dernier aspect peut ainsi également souffrir de demeurer indécis.

2.5. Sur le vu de ce qui précède, le grief apparaît mal fondé et doit être rejeté.

3.

Le recourant se plaint encore d'une application arbitraire de l'art. 104 LATC.

3.1. Aux termes de l'art. 104 al. 1 LATC, avant de délivrer le permis, la municipalité s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration. Elle n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique (al. 3).

3.2. Le recourant soutient en premier lieu qu'en application de l'art. 104 al. 1 LATC tant la municipalité que la cour cantonale étaient tenues de refuser, respectivement d'annuler le permis de construire puisque, d'une part, l'adoption d'une zone réservée était déjà recommandée lors de la délivrance du permis de construire et que, d'autre part, celle-ci a été adoptée en cours de procédure devant le Tribunal cantonal.

A l'examen tant de l'arrêt attaqué que du recours cantonal, il n'apparaît pas que le recourant se soit plaint, devant l'instance précédente, d'une violation de cette disposition; la recevabilité de ce grief apparaît ainsi douteuse (cf. arrêt 1C 387/2018 du 16 avril 2019 consid. 4.2.1; FRANÇOIS CHAIX, Les motifs de recours en matière de droit public, in F. BOHNET/D. TAPPY [éd.], 2017, n. 82 p. 222); le recourant ne prétend du reste pas que la cour cantonale aurait omis de traiter une telle récrimination en violation de son droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.). La critique s'avère quoi qu'il en soit mal fondée. Celle-ci se confond en effet avec le grief précédent lié à l'effet anticipé de la zone réservée, sans que l'on comprenne, à la lumière des explications du recourant, en quoi l'art. 104 al. 1 LATC commanderait de refuser le permis de construire, respectivement de s'écarter du régime prévu par l'art. 77 aLATC; à cet égard, il est au demeurant rappelé que le recourant n'a pas contesté l'applicabilité de l'art. 77 aLATC à la présente espèce (cf. consid. 2.1.2). Il peut dès lors et sans plus amples explications être renvoyé aux consid. 2 ci-dessus.

3.3. S'appuyant sur l'alinéa 3 de l'art. 104 LATC, le recourant avance ensuite que la municipalité ne pouvait accorder le permis de construire faute pour la parcelle d'être équipée. A l'appui de son grief,

il se prévaut des déclarations de la municipalité, laquelle indiquait, à l'occasion de l'inspection locale, être dans l'attente "des conventions de plusieurs propriétaires riverains pour éviter une expropriation et qu'il y aura ensuite une demande de crédit ainsi qu'une enquête publique pour la servitude de passage" (Procès verbal d'inspection locale et d'audience d'instruction du 20 décembre 2018, p. 2).

Ce grief est inconsistant. Il ne permet en particulier pas de douter - comme l'a jugé la cour cantonale - que la parcelle no 253 est équipée au sens de l'art. 19 al. 1 LAT, celle-ci se situant au bord d'une route communale. Le recourant passe du reste sous silence que les servitudes mentionnées par la commune portent sur la création d'un trottoir franchissable et non, à proprement parler, sur l'accès à la parcelle. A fortiori, les explications laconiques fournies par le recourant faillissent-elles à démontrer (art. 106 al. 2 LTF) une quelconque application arbitraire de l'art. 104 LATC.

3.4. Dans la mesure de sa recevabilité, le grief est par conséquent rejeté.

4.

Selon le recourant, la cour cantonale se serait encore livrée à une application arbitraire de l'art. 69 du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RLATC; RS/VD 700.11.1). Cette disposition prévoit que, dans les cas de constructions nouvelles, d'agrandissements, de surélévations, de transformations d'immeubles ou de changement de leur destination, la demande est accompagnée d'un dossier au format A4 comprenant les plans pliés au même format (210 x 297 millimètres). Les ch. 1 à 13 précisent ensuite les autres pièces devant également être jointes au dossier d'enquête.

A l'examen de l'arrêt attaqué, il apparaît sans équivoque que des plans complémentaires ont été produits avec la détermination de la constructrice du 20 juillet 2018. Il ne fait pas non plus de doute, à la lumière non seulement de l'arrêt entrepris, mais également des pièces de procédure au dossier, que le recourant a été invité à se déterminer sur le contenu de ces plans; il a de même pu se prononcer sur le rapport établi par le Service technique de la commune quant à la conformité desdits plans au règlement communal (ci-après: RPGA). Dans le cadre de son droit de réplique, le recourant ne s'est toutefois pas prévalu d'une violation de l'art. 69 RLATC, alors qu'il lui était pourtant loisible de le faire (cf. en particulier déterminations subséquentes du 18 septembre 2018); il ne soutenait en particulier pas que ces plans ne répondaient pas aux exigences de cette disposition ni que ceux-ci étaient illisibles, comme il l'affirme céans. Dans ces conditions, invoqué pour la première fois devant le Tribunal fédéral, sans que ne soit allégué un déni de justice, respectivement une violation du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.), le grief d'arbitraire dans l'application du droit cantonal est irrecevable (cf. consid. 3.2 et les références).

5.

Toujours en lien avec l'interdiction de l'arbitraire, le recourant dénonce une violation de l'art. 13 RPGA, qui fixe le coefficient d'utilisation du sol (ci-après: CUS). Selon lui, la cour cantonale aurait à tort exclu les murs des combles de la surface brute de plancher utile; il lui reproche, à cet égard, spécialement d'avoir fait application de l'art. 63 al. 2 RPGA.

5.1. Figurant au chapitre III du règlement communal, consacré à la zone village, l'art. 13 RPGA dispose que le CUS définit la capacité constructive de chaque parcelle et fixe la surface maximale brute de plancher habitable. Il n'excédera pas le 0.7 de la surface de la parcelle. Ce calcul s'effectue selon les normes de l'institut fédéral pour l'aménagement du territoire.

Se fiant aux indications du Service technique communal, la cour cantonale a retenu - sans être contredite - que les normes auxquelles faisait référence l'art. 13 RPGA étaient celles d'une directive de l'institut ORL de l'EPFZ (no 514 420). Cette dernière définit l'indice d'utilisation comme étant le rapport numérique entre la surface brute de plancher et la surface constructible du terrain (ch. 1). Quant à la surface brute de plancher, celle-ci se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en-dessous et en-dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale (ch. 1.1).

L'art. 63 RPGA fait quant à lui partie des Règles générales applicables à toutes les zones (chapitre XIII du règlement). L'art. 63 al. 1 RPGA, prévoit que la surface de l'étage des combles, mesurée au plafond, ne peut excéder les trois cinquièmes (3/5) de la surface du rez-de-chaussée. L'alinéa 2 dispose que la surface de plancher en comble se mesure aussi sur les surfaces déclives du plafond et ce, dès que la hauteur entre le plancher et le plafond mesure 1.50 m.

5.2. En l'occurrence, en application des art. 13 et 63 al. 2 RPGA, la cour cantonale a considéré qu'au niveau des combles, la surface (section) des murs extérieurs ne devait pas être comptée là où la structure du toit prenait appui sur le mur à une hauteur de moins de 1.50 m.

Le recourant soutient pour sa part que l'art. 63 al. 2 RPGA ne permettrait pas une telle exclusion. L'art. 63 al. 2 RPGA ne servirait qu'à préciser le principe figurant à l'alinéa premier de cette même disposition. Le recourant se contente ce faisant cependant d'opposer sa propre opinion à celle de l'instance précédente, sans en démontrer l'arbitraire, comme il lui appartient pourtant de le faire (art. 106 al. 2 LTF). A la lumière de ses explications, on ne discerne en particulier pas en quoi il serait critiquable d'avoir fait application de l'art. 63 al. 2 RPGA, dès lors que celui-ci figure au chapitre du règlement applicable à l'ensemble des zones. Il est en particulier sans pertinence d'affirmer que la surface brute de plancher utile ne correspond pas à l'utilisation du sol pour en déduire que les murs devaient être exclus du calcul du CUS. C'est perdre de vue que la surface de plancher, dont l'art. 63 al. 2 RPGA fournit une définition dans le cas particulier des combles, est l'une des composantes du calcul de ce coefficient (cf. directive ORL-EPFZ précitée, ch. 1). Par ailleurs, que le service technique communal ait, au gré des critiques des différents recourants et en réponse à celles-ci, complété ses explications quant à la manière de déterminer la surface utile dans les combles, ne les rend pas pour autant - faute de démonstration convaincante - arbitraires.

Enfin, en application de la méthode entérinée par la cour cantonale, la surface de plancher habitable du projet, dans son ensemble, s'élève à 1'688.40 m<sup>2</sup>. Elle est ainsi inférieure à la surface maximale de 1'698.59 m<sup>2</sup>, bonus "Minergie" compris, arrêtée par la cour cantonale. Le recourant, outre qu'il ne conteste pas la mesure de cette surface maximale, ne cherche aucunement à démontrer que la prise en compte des murs des combles conduirait à un dépassement de celle-ci, respectivement à un dépassement du CUS.

5.3. Dans ces conditions et pour peu qu'il réponde aux exigences de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF, le grief doit être rejeté.

6.

Le recourant se plaint encore d'une application arbitraire de l'art. 7 RPGA, aux termes duquel, dans la zone village, partout où les bâtiments ne sont pas construits en ordre contigu, l'ordre non contigu est obligatoire.

6.1. En l'occurrence, l'instance précédente a rappelé que la jurisprudence cantonale avait défini les différents critères servant à distinguer la présence d'un seul bâtiment de celle de plusieurs bâtiments juxtaposés, jumelés ou mitoyens; il s'agissait notamment de la destination respective des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle avec les éventuels locaux communs, leurs dimensions, la surface de plancher respective de chaque construction, la conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs, l'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à un observateur, ainsi que les objectifs de la planification cantonale, régionale et communale dans le domaine concerné. Sur la base de ces critères, la cour cantonale a estimé que la municipalité était fondée à considérer que le projet consistait à créer un unique nouveau bâtiment, constitué de trois unités liées fonctionnellement, ce qui était de nature à exclure la question de l'ordre contigu.

6.2. Le recourant conteste cette appréciation et prétend que le Tribunal cantonal se serait en réalité abstenu de toute analyse concrète du cas d'espèce. Une telle assertion ne renferme cependant aucune démonstration du caractère arbitraire de la solution cantonale. Par ailleurs, si le recourant entendait en réalité, par cette argumentation, se plaindre d'un défaut de motivation de l'arrêt attaqué, il lui appartenait de se prévaloir expressément d'une violation de l'art. 29 al. 2 Cst., grief que le Tribunal fédéral n'examine pas d'office (art. 106 al. 2 LTF).

Il est par ailleurs erroné de soutenir que l'instance précédente aurait, dans le cadre de l'examen d'un grief en lien avec la hauteur des constructions - qui n'est à ce stade plus débattu -, considéré que le projet était constitué de trois bâtiments distincts, et d'y voir une contradiction avec la solution adoptée s'agissant de l'ordre des constructions. En effet, dans le cadre de l'examen de ce premier grief et contrairement à ce qu'affirme le recourant, le Tribunal cantonal a retenu l'existence d'un unique nouveau bâtiment, précisant cependant, pour les besoins de l'examen de la hauteur du projet, que celui-ci était constitué de trois unités, A, B et C, l'unité centrale (B) étant légèrement décalée vers l'est (sur ces questions, en lien cependant avec une réglementation communale différente, cf. arrêt 1C 639/2018 du 23 septembre 2019 consid. 3.4.2). Il n'y a dès lors rien de contradictoire ni d'insoutenable, en présence d'un unique bâtiment, d'exclure la question de la contiguïté. On ne voit en particulier pas en quoi cela serait à même de heurter le sentiment de justice, et le recourant ne l'explique pas.

6.3. Insuffisamment motivé, le grief est irrecevable.

7.

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité, aux frais du recourant, qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Celui-ci versera en outre des dépens à la constructrice intimée, laquelle obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 2 LTF). Non représentés, les promettant-vendeurs intimés n'y ont en revanche pas droit. Il en va de même de la commune, qui agit dans l'exercice de ses attributions officielles (art. 68 al. 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais de justice, arrêtés à 4'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Une indemnité de 3'000 fr. est allouée à B. \_\_\_\_\_, à titre de dépens, à la charge du recourant.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, à la Municipalité de Gilly et à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 26 novembre 2019

Au nom de la Ire Cour de droit public  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Chaix

Le Greffier : Alvarez