

# **VD\_OMNI AC.2018.0052 vom 21. Februar 2019**

VD Tribunal cantonal, 2019-02-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2018.0052](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0052)

FR: VD\_OMNI AC.2018.0052 du 21 février 2019

IT: VD\_OMNI AC.2018.0052 del 21 febbraio 2019

## **Regeste**

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Vully-les-Lacs | Demande d'autorisation préalable d'implantation pour l'adjonction d'un corps avec toit plat (atelier) à la suite du refus du permis de construire une villa avec toit plat, confirmé par la CDAP (AC.2016.0145), et d'une décision de remise en état (construction d'un toit à deux pans) entrée en force. Recours contre le refus de la municipalité. Ordre non contigu respecté pour autant que des aménagements intérieurs soient prévus au stade du permis de construire (consid. 5). S'agissant de la toiture plate, conformité du projet avec la réglementation de l'ancienne commune de Bellerive, applicable en l'espèce, dès lors qu'il s'agit d'une construction en terrasse (consid. 6). Excès du pouvoir d'appréciation dans l'application de la clause d'esthétique et d'intégration dès lors que de nombreuses toitures plates ont été autorisées dans les environs sur le territoire de la nouvelle commune (consid. 7). Hauteur à la corniche conforme au règlement (consid. 9). Conformité aux autres dispositions (places de stationnement, mouvements de terre) devant être examinée dans le cadre du futur permis de construire (consid. 8 et 10). Recours admis, décision annulée et renvoi à la municipalité pour délivrance de l'autorisation.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées par l'art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. Selon la pratique de la CDAP, le recours est recevable contre une décision concernant une autorisation préalable d'implantation (cf. AC.2018.0108 du 21 novembre 2018; AC.2016.0015 du 23 août 2016; AC.2015.0025 du 24 février 2016). Il y a dès lors lieu d'entrer en matière au fond.

### **E. 2**

Le recourant a requis la tenue d'une inspection locale. Le droit de faire administrer des preuves découlant du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst; RS 101) suppose que le fait à prouver soit pertinent, que le moyen de preuve proposé soit nécessaire pour constater ce fait et que la demande soit présentée selon les formes et délais prescrits par le droit cantonal. Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 134 I 140 consid. 5.3 p. 148). En l'espèce, les circonstances déterminantes pour le cas d'espèce - notamment au sujet de l'intégration de la villa du recourant - ont déjà été

constatées lors de la vision locale du 15 novembre 2016 dans le cadre de la procédure ayant conduit à l'arrêt du 16 janvier 2017 (AC.2016.0145) et les parties ne font pas valoir qu'elles se seraient modifiées de manière à influencer l'issue du litige. Il y a donc lieu de rejeter la requête d'inspection locale et de se référer dans la mesure utile au procès-verbal figurant dans l'arrêt précité.

### **E. 3**

La Commune de Vully-les-Lacs a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2011 par la fusion de plusieurs communes, dont celle de Bellerive sur le territoire de laquelle était située la parcelle en cause. Selon l'art. 12 al. 1 de la loi du 7 décembre 2004 sur les fusions de communes (LFusCom; BLV 175.61), la réglementation en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions, y compris les taxes et émoluments, conserve sa validité à l'intérieur des anciennes limites communales jusqu'à l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation en la matière dans la nouvelle commune. La Commune de Vully-les-Lacs n'ayant pas encore adopté de réglementation uniforme en la matière, les règlements de l'ancienne commune de Bellerive sont applicables au présent litige.

### **E. 4**

L'objet du litige est le refus de la demande d'autorisation préalable d'implantation déposée par le recourant. a) L'autorisation préalable d'implantation est définie à l'art. 119 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), dans les termes suivants: 1 Toute personne envisageant des travaux peut requérir, avant la mise à l'enquête du projet de construction, une autorisation préalable d'implantation. Les articles 108 à 110 et 113 à 116 sont applicables. 2 L'autorisation préalable d'implantation est périmée si, dans les deux ans dès sa délivrance, elle n'est pas suivie d'une demande de permis de construire. 3 L'autorisation ne couvre que les éléments soumis à l'enquête publique préalable. Selon la jurisprudence, le renvoi aux art. 108ss LATC signifie que, pour la forme de la demande d'autorisation, l'enquête publique et la décision, l'on applique les dispositions relatives au permis de construire. La portée juridique de l'autorisation préalable d'implantation est toutefois restreinte et ne vise pas tous les aspects du projet. Cette autorisation peut, selon les cas se limiter à régler la question de l'implantation proprement dite; elle peut aussi régler celles du volume, de la hauteur, voire de l'affectation de l'ouvrage projeté, si ces indications figurent dans la demande. L'autorité compétente tranche des questions de principe, à propos en particulier du droit de construire, de l'emplacement, du type d'ouvrage et des rapports de surface. Ensuite, dans une seconde phase, le permis de construire doit être délivré si la demande en est faite dans le délai, si le projet de construction est conforme aux conditions fixées dans l'autorisation d'implantation et si, sur les points non réglés dans cette autorisation préalable, il est conforme aux normes applicables (AC.2013.0065 du 18 juin 2015, consid. 1 et références). L'octroi du permis d'implantation a les mêmes effets juridiques que ceux du permis de construire en ce qui concerne les éléments contenus dans cette autorisation (AC.2009.0276 du 23 avril 2010; AC.2007.0196 du 18 janvier 2008; AC.2001.0157 du 22 mai 2002). b) En l'espèce, il résulte des plans du 2 juin 2017 joints à la demande d'autorisation préalable d'implantation que le recourant envisage la construction d'un "atelier-studio", sous la forme d'une nouvelle construction de 8,10 m sur 5,5 m et de 3 m de haut, partiellement accolée à la façade sud-est de la villa actuelle, légèrement décalée par rapport à cette dernière à l'est. Elle serait également surmontée d'un toit plat. Le recourant a fourni un plan de situation établi par un géomètre ainsi que des plans figurant la nouvelle construction sans toutefois que ceux-ci ne

contiennent de détails s'agissant des pièces intérieures.

## **E. 5**

Selon le recourant, la décision attaquée fait une mauvaise application de la réglementation communale dans la mesure où elle retient que le projet litigieux ne respecte pas l'ordre non contigu prescrit par la réglementation communale. Il soutient que l'ordre non contigu est respecté dès lors que la villa et la future construction ne seront pas des bâtiments distincts mais formeront un tout. Il s'engage si nécessaire à prévoir une liaison entre les deux constructions. a) L'art. 9 ch. 2 RPGAPC applicable aux zones de villages A et B est libellé en ces termes: 2. Ordre des constructions [...] · Zone de village B L'ordre non contigu est obligatoire. L'art. 21 ch. 2 RPGAPC définit l'ordre non contigu en ces termes: La construction en ordre non contigu est caractérisée par les distances à observer entre bâtiments et limites de propriétés voisines ou entre bâtiments situés sur la même propriété. On précisera encore que lorsque, comme en l'espèce, la réglementation communale ne fixe pas les critères permettant de distinguer entre, d'une part, l'agrandissement d'une maison existante par l'adjonction d'un nouveau corps de bâtiment, et, d'autre part, la construction d'un nouveau bâtiment distinct, il y a lieu de se référer à la jurisprudence cantonale développée en relation avec le respect des règles de l'ordre non contigu, qui a défini les critères servant à distinguer la présence d'un seul bâtiment de celle de plusieurs bâtiments juxtaposés, jumelés ou mitoyens. Elle se base sur un faisceau d'indices comprenant 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. Ces critères sont appliqués en fonction des caractéristiques propres de chaque cas particulier, en tenant compte de l'ensemble des circonstances. Ils permettent notamment de déterminer si une construction peut être assimilée à l'agrandissement d'une construction existante formant avec cette dernière un seul bâtiment, ou s'il s'agit en fait de deux bâtiments distincts, totalement indépendants l'un de l'autre, mais implantés de manière rapprochée (AC.2018.0108 du 21 novembre 2018 consid. 4a; AC.2016.0367 du 26 janvier 2018 consid. 2a et les références citées). b) En l'occurrence, selon les plans du 2 juin 2017 joints à la demande d'autorisation préalable d'implantation, l'annexe prévue a une surface de 34 m<sup>2</sup> environ et un seul niveau, tandis que le bâtiment existant dispose de trois niveaux, sous-sol inclus, d'une surface au sol de 81 m<sup>2</sup> et d'une surface brute utile de planchers de 206 m<sup>2</sup> (cf. mise à l'enquête complémentaire du 11 mai 2015). Certes, les plans faisant l'objet de l'autorisation préalable d'implantation ne prévoient pas explicitement de liaison entre les deux bâtiments. Toutefois, au vu des dimensions et des surfaces de planchers respectives de chaque construction, mais aussi de l'apparence extérieure générale de ces constructions, l'atelier-studio est à tout le moins susceptible de constituer un agrandissement de la maison principale, et non une nouvelle construction indépendante, si bien que l'autorisation préalable d'implantation ne saurait être refusée pour ce motif. Pour le surplus, le recourant n'a pas déposé de plan détaillé des aménagements intérieurs de sorte qu'on ne saurait lui faire grief de ne pas avoir prévu de liaison entre les deux bâtiments, pour autant qu'une telle liaison soit indispensable pour respecter l'ordre non contigu. Il appartiendra pour le surplus à la municipalité de statuer dans le cadre du permis de construire sur la conformité du projet aux dispositions précitées.

## **E. 6**

Le recourant fait également grief à la décision attaquée de considérer que le projet litigieux serait contraire à la réglementation communale dans la mesure où il prévoirait la suppression de la toiture à deux pans prévue sur la villa et une toiture plate sur la nouvelle construction à réaliser. Le recourant soutient en substance que le projet litigieux répond aux caractéristiques d'une construction en terrasse et que la municipalité ne pouvait pas refuser l'autorisation pour des motifs esthétiques dès lors qu'il en existe de nombreuses similaires dans les alentours. a) L'art. 9 ch. 3 RPGAPC est libellé en ces termes: 3. Toitures a. En règle générale, les toitures sont à deux pans, les toits à pans inversés sont interdits. Dans la zone de village B, la Municipalité peut, le cas échéant, autoriser l'aménagement d'une toiture plate, dans les terrains en pente, pour autant qu'il s'agisse de constructions en terrasse. Le RPGAPC ne définit pas la notion de construction en terrasse. Selon la jurisprudence, une habitation en terrasse se caractérise par plusieurs niveaux habitables superposés, mais décalés les uns par rapport aux autres en fonction de la pente du terrain, ce décalage permettant de doter chaque niveau d'une terrasse ouverte, aménagée sur la dalle qui couvre le niveau immédiatement inférieur (RDAF 1990, 78; cf. CDAP AC.2016.0294 du 4 décembre 2017 consid. 12). b) S'agissant de la question de savoir si le projet présenté par le recourant porte sur une construction en terrasse au sens de l'art. 9 ch. 3 RPGAPC, on relève que ni la réglementation communale ni la jurisprudence rappelée ci-dessus n'exigent la présence d'une liaison entre les différents niveaux habitables pour retenir la qualification d'habitation ou de construction en terrasse. Quoiqu'il en soit, les plans ne permettent pas de refuser l'autorisation préalable d'implantation pour ce motif (cf. supra consid. 2b). Pour le surplus, dès lors que l'atelier-studio est décalé à l'avant du bâtiment principal, en contre-bas de celui-ci en suivant la pente du terrain et que son toit forme une terrasse au niveau du rez-de-chaussée inférieur du bâtiment principal, l'ensemble doit être qualifié de construction en terrasse, contrairement à ce que soutient la municipalité. Au surplus, la condition du terrain en pente prévue à l'art. 9 ch. 3 RPGAPC est également réalisée en l'espèce, comme cela a été constaté lors de la vision locale du 15 novembre 2016.

## **E. 7**

Il faut encore examiner si, vu la formulation potestative de l'art. 9 ch. 3 RPGAPC, la municipalité a abusé de son pouvoir d'appréciation en s'opposant à l'aménagement d'une toiture plate sur le bâtiment principal et son annexe pour des motifs d'esthétique et d'intégration à l'environnement construit et naturel, en faisant valoir que le bâtiment préexistant était très visible depuis les alentours. Le recourant, quant à lui, estime que les constructions dans la zone concernée sont disparates et ne présentent aucune continuité au niveau des toitures, ce d'autant plus qu'une nouvelle construction avec une toiture plate va prochainement être érigée sur la parcelle n° 170 voisine du projet, de sorte qu'il convient d'admettre que le projet s'intégrera au paysage. a) aa) A teneur de l'art. 86 LATC, la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). En matière d'esthétique des constructions, l'autorité communale qui apprécie les circonstances locales dans le cadre de

l'octroi d'une autorisation de construire, bénéficie ainsi d'une liberté d'appréciation particulière. Dès lors, le Tribunal cantonal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (cf. art. 98 let. a LPA-VD). En particulier, l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs et systématiques, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (cf. CDAP AC.2017.0381 du 7 novembre 2018 consid. 2g; AC.2015.0182 du 26 avril 2016 consid. 6b; AC.2013.0478 du 3 septembre 2014 consid. 1a/cc et les références). bb) Sur le territoire de l'ancienne commune de Bellerive, le RPGAPC régit les questions d'esthétique et d'intégration notamment à ses art. 9 ch. 6 let. e et 33 RPGAPC ainsi libellés: Art. 9 ch. 6 let. e RPGAPC [applicable aux zones de village A et B] : Esthétique des constructions: elle [la municipalité] peut exiger que les constructions présentent un aspect architectural satisfaisant en harmonie avec le caractère des maisons villageoises existantes. Les dispositions de la LPNMS et celles subséquentes au recensement architectural, effectué par le Service des monuments historiques, seront appliquées. La Municipalité tient à la disposition des propriétaires un exemplaire dudit recensement. Art. 33 RPGAPC: La Municipalité peut prendre toute mesure pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Elle interdit toute construction qui serait de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments dignes de protection. Elle peut notamment imposer: a. l'implantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou d'autres aménagements jugés équivalents au point de vue esthétique autour des bâtiments ou des installations ou lors de la construction de murs de soutènement. Elle peut fixer les essences devant être utilisées; b. une autre implantation des constructions que celles prévues par le constructeur; c. l'orientation du faîte principal des toits; d. la limitation des dimensions des parties des constructions qui émergent de la toiture, notamment des cheminées et des cages d'escaliers ou d'ascenseurs, des antennes radio ou TV, des panneaux solaires. b) En l'occurrence, l'immeuble du recourant, sis sur le territoire de l'ancienne commune de Bellerive en zone de village B au sens du RPGAPC, se trouve sur le coteau surplombant le lac de Morat, proche de la ligne de crête, plus particulièrement dans la portion du territoire communal délimitée au nord par le chemin de Bas-de-Chaux et au sud par le chemin de la Crausaz, ces deux routes se rejoignant à l'est, dans la zone de village A. La situation de l'immeuble, proche de la ligne de crête, le rend effectivement visible depuis les alentours. Cela étant, concernant la zone de village B de Bellerive, il a été constaté, lors de l'inspection locale du 15 novembre 2016, que la parcelle n° 839, proche de celle du recourant (les deux parcelles étant uniquement séparées par la parcelle 811), est occupée par un immeuble en terrasse (ECA 623a) qui se trouve à la même hauteur que la villa de ce dernier et qui est également proche de la ligne de crête. La partie inférieure de ce bâtiment est occupée par deux appartements; elle est munie d'un toit plat servant de jardin-terrasse au niveau du rez-de-chaussée de la partie supérieure du bâtiment. Toujours dans la zone de village B, sur la parcelle n° 804, sise au nord de la villa du recourant derrière la ligne de crête, se trouve un immeuble (ECA 669a et 669b) de grandes dimensions abritant plusieurs appartements, sur trois étages; cet immeuble est surmonté d'un toit plat. La Cour a encore constaté lors de la vision locale, que les bâtiments situés le long du chemin de Bas-de-Chaux, à savoir des

villas individuelles, des fermes et un grenier à blé, disposent de toits dont les hauteurs et les orientations de faîtes varient, sans unité ni harmonie particulières. S'agissant de l'environnement bâti plus éloigné du projet litigieux, la Cour a d'abord constaté lors de l'inspection locale, qu'une partie importante des villas individuelles de la zone d'habitations familiales au sens du RPGAPC – laquelle est notamment située à l'est de la zone de village, sur le même coteau surplombant le lac que cette dernière – arborent des toits plats. Ces villas se trouvent, comme la maison du recourant, assez haut sur la ligne de crête, ce qui les rend également visibles depuis les alentours. Enfin, la Cour a observé que depuis la parcelle n° 1101 du recourant, on pouvait voir, dans le village de Salavaux sis en contrebas, au moins trois immeubles avec des toits plats (à savoir les immeubles ECA 2306, 2307 et 6321a construits le long de la route d'Avenches, côté ouest). Vu ce qui précède, on conclut que l'environnement bâti de la villa du recourant est constitué d'habitations dont les toitures sont de formes, d'orientation et de hauteur variées sans cohérence particulière. On y trouve notamment plusieurs constructions avec des toits plats – proches de la ligne de crête du coteau surplombant le lac de Morat ou plus éloignées de celle-ci – de sorte que ce type de toiture ne peut pas être considéré comme étranger au paysage. Certes, plusieurs de ces constructions se trouvent sur l'ancien territoire d'autres communes ayant fusionné avec Bellerive pour créer la nouvelle commune de Vully-les-Lacs, dont certaines avaient une réglementation et une pratique admettant plus généreusement les toitures plates. Cela étant, sous l'angle de la clause d'esthétique, la municipalité de la nouvelle commune fusionnée de Vully-les-Lacs doit désormais apprécier la situation pour l'ensemble de son territoire et non pour le seul territoire de l'ancienne commune de Bellerive. Il n'est ainsi pas décisif de déterminer si la municipalité a autorisé la construction d'un immeuble avec un toit plat sur la parcelle n° 170 de Bellerive, comme le soutient le recourant; il n'y a pas non plus lieu de requérir de la municipalité la production du dossier d'enquête et du permis de construire y relatifs, comme il le requiert. En définitive, malgré la marge d'appréciation importante reconnue aux autorités municipales en matière d'esthétique et d'intégration, la municipalité a en l'espèce excédé son pouvoir d'appréciation en refusant de délivrer l'autorisation préalable d'implantation au motif que la toiture plate du bâtiment litigieux et de son atelier-studio s'intégrerait mal dans l'environnement construit.

## **E. 8**

Selon la décision attaquée, le projet ne peut pas être autorisé compte tenu de l'absence de places de stationnement prévues pour les besoins complémentaires générés par la construction de l'atelier-studio. Le formulaire de demande d'autorisation préalable d'implantation contient une rubrique "F" consacrée aux places de stationnement, demandant notamment d'indiquer le nombre de places existantes, ajoutées et supprimées et le total après travaux. Or, le recourant n'a pas complété cette rubrique. Cela étant, la demande d'autorisation préalable d'implantation ne saurait être refusée pour ce motif, mais il y a lieu de considérer que la demande ne s'étend pas aux places de stationnement. Il appartiendra donc au recourant de compléter son projet sur ce point lorsqu'il déposera une demande de permis de construire, la municipalité conservant toute latitude pour déterminer si le projet respecte la réglementation communale en la matière.

## **E. 9**

Dans sa réponse du 23 mars 2018, la municipalité a fait valoir que le projet n'était pas conforme au RPGAPC s'agissant de la hauteur maximale à la corniche et du nombre de niveaux admissibles sous celle-ci. Selon l'autorité intimée, la hauteur de la construction

dépasserait 7,5 m et le nombre de niveaux habitables serait supérieur à deux (cf. ci-dessous let. b). a) Selon l'art. 20 let. e RPGAPC, la hauteur maximale à la corniche est de 7,5 m dans la zone de village A et B. Selon l'art. 28 RPGAPC, la hauteur maximale sous la corniche (au niveau du chéneau) est mesurée à partir du terrain aménagé en aval. La hauteur la plus élevée est déterminante. Quant au nombre de niveaux habitables, le tableau figurant à l'art. 20 RPGAPC prévoit qu'il est de deux niveaux sous la corniche en sus des combles habitables ("2 N sous corniche + c.hab.") . b) En l'occurrence, le RPGAPC ne précise pas la manière de calculer la hauteur et le nombre de niveaux habitables dans le cas de constructions en terrasse ou en cas de constructions avec des corps de bâtiments distincts. Dans l'arrêt AC.1992.0101, le tribunal a jugé qu'en présence de corps de bâtiment distincts, il convenait de calculer la hauteur de manière indépendante pour les différents corps, étagés dans la pente, d'un même bâtiment, ce qui permettait d'assurer une bonne intégration de la construction dans une topographie difficile. Le tribunal a ainsi posé le principe selon lequel le calcul de la hauteur, comme celui du nombre de niveaux, devait être opéré de manière indépendante pour chacun des corps de bâtiment composant le projet (RDAF 1995 pp. 285-286. Voir également CDAP AC.2014.0187 consid. 3c). Le tribunal ne voit pas de motif de s'écarter de cette jurisprudence en l'espèce, d'autant moins que la pente est importante à l'endroit où la future construction est prévue. Or, en appliquant au projet du recourant la méthode de calcul de l'arrêt AC.1992.0101 susmentionnée, le nombre de niveaux habitables à la corniche est de deux pour le corps principal du bâtiment et d'un pour l'atelier-studio. Quant à la hauteur à la corniche, elle est de 7,5 mètres pour le bâtiment principal (cf. plans de l'enquête complémentaire du 7 avril 2015) et de 3 mètres pour l'atelier-studio, vu les plans du 2 juin 2017 joints à la demande d'autorisation préalable d'implantation. L'art. 20 RPGAPC n'est donc pas violé. Vu ce qui précède, il ne se justifie pas de refuser l'autorisation préalable d'implantation pour ce motif.

#### **E. 10**

C'est également à tort que la municipalité fait grief au recourant de n'avoir pas indiqué les mouvements de terre qui seraient impliqués par le projet litigieux, ce point ne faisant pas partie de la demande d'autorisation préalable d'implantation déposée par le recourant. Il appartiendra donc à la municipalité de statuer dans le cadre de la demande de permis de construire à ce sujet.

#### **E. 11**

Pour le surplus, il n'appartient pas à la cour de céans de se prononcer sur l'incidence du présent arrêt sur l'exécution de la décision de remise en état du 8 juin 2017, cette question excédant l'objet du litige.

#### **E. 12**

Vu ce qui précède, le recours, bien fondé, doit être admis, ce qui conduit à l'annulation de la décision litigieuse et au renvoi de la cause à la municipalité pour qu'elle octroie l'autorisation préalable d'implantation au recourant. Il appartiendra à la municipalité et non à la cour de céans d'informer la Préfecture de la Broye-Vully du résultat de la présente procédure. Les frais de justice, par 3'000 francs, seront mis à la charge de la Commune de Vully-les-Lacs, qui succombe. Le recourant qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un mandataire professionnel a droit à des dépens qu'il convient de fixer à 2'000 francs TVA comprise, vu l'importance de la cause et de mettre à la charge de la Commune (art. 55 LPA-VD; art. 10, 11 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière

administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]).

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