

VD_OMNI AC.2018.0086 vom 14. Dezember 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-12-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0086

FR: VD_OMNI AC.2018.0086 du 14 décembre 2018

IT: VD_OMNI AC.2018.0086 del 14 dicembre 2018

Regeste

A. _____/Municipalité de Buchillon | Recours contre la décision de la municipalité refusant d'accorder un permis de construire une villa individuelle avec trois niveaux et un faîte unique. Le projet n'est certes pas conforme au PPA, qui exige deux villas contigües sur deux niveaux et des faîtes décalés, mais ces éléments ont été validés par une autorisation préalable d'implantation. Le constructeur a en outre établi de manière suffisamment convaincante qu'il ne créerait pas de deuxième appartement sans déposer de nouvelle demande de permis (c. 2). La municipalité a excédé son pouvoir d'appréciation en refusant le projet pour des motifs d'esthétique et d'intégration: le projet est de style certes moderne mais "relativement classique" et la municipalité ne pouvait, au vu des circonstances, exiger un style "villageois" sans base légale suffisamment précise à ce propos (c. 3). Recours admis.

Erwägungen

E. 1

Le recours a été déposé en temps utile (art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]) devant l'autorité compétente (art. 92 al. 1 LPA-VD). Il respecte au surplus les conditions formelles de recevabilité (art. 79 al. 1 LPA-VD notamment), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

La municipalité refuse le permis de construire en considérant en premier lieu que le bâtiment ne respecterait pas la subdivision verticale imposée par le PPA. a) La parcelle 406 destinée à la construction litigieuse se situe dans le périmètre du PPA En Plantaz, plus précisément dans la zone dite "Secteurs d'implantation des futures constructions". L'art.

E. 5

RPPA dispose, pour les secteurs d'implantation des futures constructions, que "toute construction nouvelle doit se trouver à l'intérieur du périmètre du secteur d'implantation des constructions futures". L'art. 7 RPPA précise que "l'orientation des faîtes figure sur le plan et doit être respectée." Comme exposé ci-dessus (let. A), la parcelle comprend selon le PPA deux secteurs d'implantation contigus Y et Z, constitués tous deux d'un rectangle de 8 m sur 15 m (soit 120 m²) barré d'un trait Est-Ouest figurant l'orientation du faîte à respecter. Les deux faîtes, parallèles aux courbes de niveau, sont décalés. Les secteurs Y et Z sont spécifiquement régis par les art. 22 et 23 RPPA, lesquels sont libellés en des termes identiques, ainsi qu'il suit: Art. 22 Secteur Y Affectation: habitation individuelle M 2 plancher maximum : 200 M² surface constructible au sol maximum : 120 Nombres niveaux : 1 + combles Hauteur maximum au faîte : 7,50 m. Conditions spéciales : La construction sera édifiée

simultanément à celle du secteur Z. Art. 23 Secteur Z Affectation: habitation individuelle
M 2 plancher maximum : 200 M 2 surface constructible au sol
maximum : 120 Nombres niveaux : 1 + combles Hauteur
maximum au faîte : 7,50 m. Conditions spéciales : La construction sera
édifiée simultanément à celle du secteur Y. Il découle de la lecture de ces deux dispositions
que le PPA entend imposer sur la parcelle 406 la construction simultanée de deux villas
contiguës individuelles, séparées par un mur vertical, érigé sur la limite séparant les
secteurs Y et Z, et munies de faîtes orientés Est-Ouest, décalés. L'on comprend que le
décalage des faîtes vise à confirmer, aux yeux d'un observateur extérieur, qu'il s'agit de
deux villas individuelles, non pas d'un seul bâtiment, ainsi qu'à éviter un volume d'aspect
massif et monotone. b) Le projet litigieux ne dépasse pas les maximum prévus en termes de
surface bâtie (de 240 m²), de SBPU (de 313 m²) et de hauteur au faîte (de 7,50 m). En
revanche, il prévoit, sur l'emprise des deux secteurs, une seule villa individuelle au lieu de
deux villas contiguës, sur trois niveaux au lieu de deux, et surmontée d'un faîte certes
orienté Est-Ouest, mais unique. Il n'est donc pas conforme au PPA sur ces points. Il reste
toutefois à examiner si, comme le soutient le constructeur, ces éléments ont été validés par
l'autorisation préalable d'implantation délivrée le 14 avril 2015. c) aa) 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. L'art. 70
du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et
les constructions (RLATC; BLV 700.11.1), intitulé "documents à fournir avec la demande
de permis d'implantation" précise: Lorsque la demande ne porte que sur l'implantation, le
plan de situation est accompagné d'un avant-projet de la construction à l'échelle du 1:100 ou
du 1:200, indiquant la destination de l'ouvrage et comprenant le plan schématique de tous
les étages, les coupes nécessaires à la compréhension du projet et le questionnaire pour
demande d'autorisation préalable d'implantation (API). L'art. 70a RLATC, dont le titre
marginal est "destination de l'ouvrage", exige encore ce qui suit: La demande mentionnera
la destination de l'ouvrage de manière claire et complète en indiquant la nature de
l'utilisation des locaux. L'autorisation préalable d'implantation, dont de nombreux cantons
permettent la mise à l'enquête (p. ex. "sanction préalable de construire" en droit
neuchâtelois, "generelles Baubeghren" en droit bâlois), a été créée pour garantir à la
procédure d'autorisation de construire un déroulement par étapes, expéditif et aussi
économique que possible. Cette autorisation empêche le renchérissement ou l'allongement
de la procédure d'autorisation. Elle permet surtout de garantir la sécurité du droit et la
transparence aussi bien pour les constructeurs que pour les éventuels tiers intéressés (cf.
ATF 135 II 30 consid. 1.3.5; TF 1C_40/2012 du 14 février 2012 consid. 2.3; ces arrêts
concernent les conditions auxquelles le Tribunal fédéral accepte d'entrer en matière sur les
recours contre ce type de décision incidente; voir également TF 1C_504/2009 du 24
novembre 2009 consid. 2.3 et TF 1C_86/2008 du 10 juillet 2008 consid. 2; CDAP
AC.2016.0015 du 23 août 2016 consid. 2a; CDAP AC.2014.0070 du 27 mai 2015 consid.
1d/aa). L'autorisation préalable d'implantation se différencie du permis de construire en ce
sens qu'elle ne règle que les éléments déterminants pour l'admission du projet. Les

modifications de détail peuvent être imposées ensuite au vu du projet définitif. Les aspects principaux peuvent, selon les cas, se limiter à régler le principe de la construction et l'implantation proprement dite (position de l'ouvrage), mais aussi les questions du volume, de la hauteur, de la forme globale de la toiture, voire de l'affectation de l'ouvrage projeté, si ces indications figurent dans la demande. Le dossier doit indiquer tous les travaux liés à l'implantation, soit en particulier les mouvements de terre envisagés ou l'emplacement des arbres dont l'abattage serait nécessaire (cf. ATF 101 Ia 213 consid. 3c; TF 1C_86/2008 du 10 juillet 2008 consid. 2.2.1; CDAP AC.2015.0025 du 24 février 2016 consid. 2b; AC.2013.0065 du 18 juin 2015 consid. 1; AC.2010.0158 du 6 mars 2012 consid. 2a; CDAP AC.2010.0158 du 6 mars 2012 consid. 2a; RDAF 1985 p. 496 et 1979 p. 362). Dans cette mesure, l'octroi de l'autorisation préalable d'implantation a les mêmes effets juridiques, en ce qui concerne les éléments contenus dans cette autorisation, que celui du permis de construire. Ce dernier doit donc être délivré si la demande en est faite dans le délai légal de deux ans (cf. art. 119 al. 2 LATC), si le projet de construction est conforme aux conditions fixées par le permis d'implantation et si, sur les points non réglés dans cette autorisation préalable, il est conforme aux normes applicables (ATF 101 Ia 213 consid. 3a; voir aussi CDAP AC.2016.0015 du 23 août 2016 consid. 2a; AC.2015.0025 du 24 février 2016 consid. 2b; AC.2013.0065 du 18 juin 2015 consid. 1; AC.2001.0157 du 22 mai 2002 consid. 2a; AC.1995.0030 du 10 mai 1996 consid. 1a; RDAF 1979 p. 362). Les éléments du projet jugés conformes au plan d'affectation ou à la réglementation cantonale et communale de police des constructions ne peuvent plus être remis en cause par la suite par la municipalité (cf. TF 1C_528/2013 du 5 juin 2013 consid. 2.2; TF 1C_504/2009 du 24 novembre 2009 consid. 2.3; voir aussi ATF 135 II 30 consid. 1.3.1; RDAF 1979 p. 362). La décision octroyant l'autorisation préalable d'implantation produit les effets d'une décision définitive sur les points qu'elle tranche (Robert Zimmermann, *Le Tribunal fédéral et l'autorisation préalable de construire*, in: RDAF 1996 p. 281, spéc. p. 282). Ce caractère obligatoire du permis préalable d'implantation donne une sécurité au constructeur (Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 2^{ème} éd., Lausanne 1988, p. 74). Autrement dit, ce permis confère temporairement force de chose décidée aux éléments qu'il contient, ce qui a pour effet d'empêcher que ces éléments soient remis en cause à l'occasion de la délivrance du permis de construire. C'est en cela qu'il contribue, comme le dit la jurisprudence fédérale, à la sécurité du droit (CDAP AC.2013.0007 du 24 avril 2013 consid. 6a et AC.2013.0005 du 24 avril 2013 consid. 3b; confirmés par AC.2016.0015 du 23 août 2016 consid. 2a). Enfin, il est à noter que de nombreuses interrogations subsistent au sujet de la mesure dans laquelle une municipalité serait habilitée à refuser un permis de construire (sollicité dans le délai de validité d'une autorisation préalable d'implantation et pour un projet conforme aux éléments couverts par ce permis préalable) en présence d'un changement de réglementation ou de planification projeté, mis à l'enquête publique ou adopté dans l'intervalle (CDAP AC.2016.0165 du 29 juin 2017 consid. 10c). bb) En l'occurrence, le dossier validé par l'autorisation préalable d'implantation indique sans ambiguïté une seule villa individuelle, sur trois niveaux (rez inférieur, rez supérieur et combles), surmontée d'un faîte unique. Le recourant ayant requis le permis de construire, pour un projet conforme à ces éléments, dans le délai prévu et la situation étant demeurée inchangée tant en fait qu'en droit, le permis ne peut plus être refusé au motif que cette configuration ne respecterait pas le PPA. cc) Encore faut-il traiter la question du nombre d'appartements. A bien la suivre, la municipalité ne s'opposerait pas à l'aménagement de deux appartements sur la parcelle 406, mais à la condition qu'ils soient configurés

conformément aux exigences du PPA, à savoir selon une subdivision verticale (logements juxtaposés, occupant chacun une villa contigüe). Par définition, un logement est une unité d'habitation distincte, comportant une entrée indépendante, une cuisine, une salle d'eau et WC, ainsi qu'une pièce à vivre et à dormir (AC.2012.0341 du 10 septembre 2014 consid. 4c). A cet égard, les plans mis à l'enquête ne sont pas d'emblée limpides puisque tant le rez supérieur que le rez inférieur comportent toutes les caractéristiques d'un logement indépendant, y compris, pour le rez inférieur, une "future cuisine". Cela étant, le formulaire de demande de permis de construire indique clairement que le constructeur entend aménager un seul appartement, de six pièces. La lettre du 18 mai 2017 accompagnant la demande mentionne également un seul appartement. En outre, sur les plans, la mention "cuisine" au rez inférieur est précédée de l'adjectif "future", alors que les autres affectations sont démunies de cette précision temporelle. Le constructeur a encore confirmé pendant la procédure qu'il n'entendait pas, sous réserve d'une demande ultérieure de permis de construire, créer de deuxième appartement. Enfin, l'esquisse produite pendant la procédure montre que l'escalier central reliant le rez inférieur au rez supérieur sera ouvert. Dans ces conditions, le constructeur a établi de manière suffisamment convaincante qu'un deuxième appartement ne serait pas créé sans nouvelle demande de permis de construire à ce propos. Par conséquent, la question de savoir si la municipalité est habilitée, compte tenu du permis préalable d'implantation délivré, à interdire l'aménagement de deux appartements selon une subdivision horizontale (logements superposés) souffre de demeurer indécise.

3. La municipalité refuse de délivrer le permis de construire pour des motifs tenant également à l'esthétique et à l'intégration. a) 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). Un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit cependant pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques – ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet –, l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable (ATF 115 Ia 114 consid. 3d, 363 consid. 3a, 370 consid. 5; 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.3). Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage

projeté ou que mettrait en péril sa construction (cf. ATF 115 Ia 363 consid. 3 et les références; TF 1C_3/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.2; 1C_506/2011 du 22 février 2012 consid. 3.3 et les références; CDAP AC.2013.0378 du 12 mars 2014 consid. 5b/bb et les références). En droit cantonal vaudois, les communes jouissent d'une autonomie maintes fois reconnue lorsqu'elles définissent, par des plans, l'affectation de leur territoire, et lorsqu'elles appliquent le droit des constructions (art. 50 al. 1 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 [Cst; RS 101] et art. 139 al. 1 let. d de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 [Cst./VD; BLV 101.01]; cf. notamment ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.1; 1C_424/2014 du 26 mai 2015 consid. 4.1.1, in RDAF 2015 I 474). L'art. 2 al. 3 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) retient également que les autorités chargées de l'aménagement du territoire veillent à laisser aux autorités qui leur sont subordonnées en cette matière la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches. 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). Comme on l'a vu ci-dessus, l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit toutefois 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). A Buchillon, le règlement d'affectation communal régit les questions d'esthétique et d'intégration notamment à ses art. 43, 44 et 58 ainsi libellés:

ARTICLE 43 Esthétique en général La Municipalité prend toutes les mesures pour contribuer à l'harmonie du territoire communal. Elle peut notamment imposer : a. la plantation 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, également lors de la construction de murs de soutènement. Elle peut fixer les essences pouvant être utilisées. b. une autre implantation des constructions que celle prévue par le constructeur.

ARTICLE 44 Aspect extérieur Toutes les couleurs des peintures extérieures ou des enduits des bâtiments, tous les murs et clôtures, ainsi que les matériaux utilisés pour leur construction, doivent être autorisés préalablement par la Municipalité qui peut exiger un échantillonnage.

ARTICLE 58 Encouragement des énergies renouvelables La Municipalité favorise l'utilisation des énergies renouvelables et met tout en oeuvre afin de faciliter les procédures administratives y relatives. b) Aux yeux de la municipalité, le style "villageois" prédominerait dans le périmètre du plan partiel d'affectation En Plantaz. Les constructions implantées sur le haut de la crête, surplombant le vignoble inconstructible et par conséquent très visibles, en particulier depuis le lac, devraient rester homogènes et harmonieuses. On y trouverait en particulier plusieurs anciennes fermes qui auraient su garder un aspect rural. Si l'on y remarquait certes des constructions "peu heureuses", comme celle réalisée sur la parcelle 73 et autorisée en 1992, ces bâtiments avaient été admis avant l'entrée en vigueur du PPA. Compte tenu de la pratique actuelle de la municipalité, de telles autorisations ne

seraient certainement plus délivrées à ce jour. Il en irait de même pour les autres exemples cités par le recourant. La municipalité expose que ce serait précisément pour respecter le style villageois prédominant et garantir un ensemble cohérent qu'elle aurait imposé, par le RPPA, que le style des nouveaux quartiers respecte la typologie des autres maisons du village. Le recourant ne saurait invoquer un droit à réaliser une construction qui porterait une atteinte supplémentaire au site. Pour la municipalité, le recourant aurait déjà bénéficié d'une mansuétude hors du commun en pouvant construire une villa individuelle au lieu de deux villas contigües, qui plus est sur trois niveaux au lieu de deux. Elle considère ainsi qu'en contrepartie d'une telle autorisation, qui s'écarterait de dispositions dont le but serait d'assurer l'intégration des bâtiments érigés au sommet d'une crête, dominant un secteur de vignes, le constructeur devrait tout particulièrement soigner l'aspect extérieur, afin que le caractère dérogatoire ne saute pas aux yeux. La villa devrait garder un style de "maison vaudoise", avec un toit en pente, des lucarnes et des tuiles plates notamment. Or, le projet ne respecterait nullement un tel style. La haute façade Sud serait particulièrement massive en raison du balcon-terrasse prévu au rez supérieur, étant précisé que d'autres maisons du quartier auraient certes des balcons à l'étage, mais de moindres dimensions. Les ouvertures verticales sans volets du rez inférieur, les grandes baies vitrées du rez supérieur, la barrière du balcon traitée pour l'essentiel en verre et le pan complet de toiture réalisé avec des panneaux solaires ne correspondraient pas au style villageois requis, ce qui accentuerait le caractère dérogatoire du projet. A l'audience, la municipalité a encore indiqué que la volumétrie poserait moins problème que le traitement de la façade et du toit, auquel il manquerait l' "esprit tabatière, chien couché". Elle a finalement suggéré que les chambres soient construites dans les combles, que celles-ci soient munies de lucarnes et que le balcon-terrasse soit supprimé. c) On rappelle que la villa respecte les règles du PPA relatives à la hauteur au faîte, à la surface bâtie et à la surface brute de plancher utile. Certes, elle comporte trois niveaux au lieu de deux et un seul faîte au lieu de deux faîtes décalés, mais ces éléments ont été autorisés, comme on l'a vu, par l'autorisation préalable d'implantation. Pour le surplus, le PPA n'impose aucune condition spécifique en matière d'esthétique, telle que, par exemple, le nombre et la taille des ouvertures en façade, ou encore les styles et matériaux, hormis l'art. 24 RPPA imposant des tuiles vieillies dans le secteur de prolongement du village B. Le PPA n'indique pas davantage qu'il viserait à protéger une quelconque identité. Enfin, l'exigence d'un style "villageois" ou "vaudois" ne ressort d'aucune des réglementations communales. La cour de céans a notamment eu l'occasion de se prononcer sur des projets de villas individuelles présentant une architecture moderne. Dans ce contexte, elle a précisé que le fait que le projet sorte des normes traditionnelles auxquelles est habituée la majeure partie de la population ne signifie pas encore qu'il contrevienne aux règles sur l'esthétique des constructions (AC.1998.0181 du 16 mars 1999 consid. 3; AC.1996.0188 du 17 mars 1998 consid. 3a). En l'espèce, la villa, à ériger sur un plan rectangulaire dans lequel s'insère partiellement l'annexe comportant le garage, s'avère de facture certes moderne, notamment en raison de l'absence de volets, de l'aménagement de baies vitrées au rez supérieur et de la pose d'un garde-corps majoritairement en verre, mais ne marque aucune excentricité. La toiture, en pente, est pourvue d'avant-toits et couverte de tuiles plates, ainsi que de panneaux photovoltaïques sur le pan Sud. L'absence de volets ne crée plus, de nos jours, une originalité suscitant l'étonnement. Le balcon prévu au rez supérieur, courant sur toute la façade, a été validé par l'autorisation préalable d'implantation. Il comporte des joues partielles en maçonnerie ainsi que des garde-corps en serrurerie aux angles et ne constitue pas, en dépit de ses dimensions,

un élément de rupture esthétique. En d'autres termes, en elle-même, la villa apparaît d'un style tout à fait usuel. S'agissant de l'intégration, le projet se situera au sommet du coteau en vignes (dit "crête"), délimité par la bordure Sud de la route de Saint-Prex. Le secteur n'est pas inscrit à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) et aucun objet mentionné en note *3* ou supérieure au recensement architectural du canton de Vaud n'est implanté aux abords immédiats de la parcelle. Au Nord de la route de Saint-Prex s'étale un plateau, situé sur la Commune d'Etoy, supportant un quartier de villas contiguës. Il a été constaté à l'audience que la crête comporte successivement, à l'Est du projet, la villa d'F. _____ (parcelle 75, même secteur du PPA) disposant d'un niveau de plus que le projet, d'un balcon longeant toute sa façade Sud et d'une toiture à quatre pans. Plus loin ont été transformées d'anciennes fermes, dont l'une d'entre elle (parcelle 436, même secteur du PPA) est dotée d'un balcon - étroit - longeant sa façade Sud et deux autres (parcelle 366 et 333, même secteur du PPA) comportent deux niveaux plus combles, sans balcon. A l'Ouest du projet, la crête supporte successivement une première villa (parcelle 74, même secteur du PPA), puis une seconde comptant deux niveaux plus combles et munie de balcons le long de la façade Sud, au rez supérieur, interrompus par un large pignon secondaire se détachant de la façade (parcelle 73, même secteur du PPA) On relèvera encore, plus à l'Ouest (parcelle 70, secteur du village du PPA), un bâtiment composé de trois niveaux plus combles avec lucarnes, aménagé selon une succession de balcons et de terrasse. En contrebas, sous les vignes, la cour a constaté à l'audience la présence de villas de styles tout à fait contrastés, dont un bâtiment récent, moderne et "japonisant" (parcelle 96, même secteur du PPA) et une maison neuve bâtie sur un plan découpé (approximativement hexagonal), radicalement moderne, à la façade en bois, qui plus est couverte de tuiles en fibrociment (parcelle 97, même secteur du PPA). Dans ces conditions, et ainsi que le relevait l'architecte-conseil de la municipalité le 27 juillet 2017 (cf. supra, let. C), on ne distingue guère dans ce secteur d'entité identitaire et architecturale, avec laquelle le projet pourrait se trouver en rupture. En réalité, le périmètre du PPA En Plantaz comporte une série de bâtiments tout à fait différents, de sorte qu'on s'explique difficilement que la municipalité, dans ce même périmètre, entende imposer un style "villageois" pour la parcelle 406 tout en autorisant des styles japonisant ou radicalement moderne pour les parcelles 96 et 97. Le seul fait que la villa litigieuse soit visible depuis le lac - du moins quant à sa toiture - justifie difficilement une telle différence de traitement. On note encore que le projet sera d'une hauteur inférieure à celle du bâtiment situé immédiatement à l'Ouest (parcelle 75) et comparable à celle du bâtiment implanté immédiatement à l'Est (parcelle 74). Il faut au demeurant relever que le constructeur a abaissé le bâtiment au maximum dans le terrain afin d'en minimiser l'impact, selon le déblai d'un mètre autorisé par le règlement. Enfin, il convient de rappeler que l'architecte-conseil de la municipalité considérait lui-même que le projet, qu'il qualifiait de "relativement classique", reprenait les principales caractéristiques des constructions alentours: orientation du faite parallèle aux voies de circulation, formes des toitures, implantation soignée dans un terrain en pente et dimensions (notamment le volume, la hauteur et la longueur des façades) comparables à celles des villas voisines. En conclusion, l'autorité intimée n'est pas en mesure de se fonder sur des critères objectifs et systématiques, au sens de la jurisprudence, s'agissant du type d'architecture qu'elle entend imposer. Les caractéristiques que la municipalité incrimine le plus, à savoir la hauteur de la façade Sud et la présence du balcon - qui n'apparaissent au demeurant pas particulièrement disharmonieux comme on vient de le voir - ont été validés par le permis préalable d'implantation. Les propositions de l'autorité

visant, outre la suppression du balcon, le déplacement des chambres dans les combles, la création de lucarnes et la suppression des panneaux solaires sur la toiture Sud, ne sauraient être imposées. En effet, l'autorisation préalable d'implantation a validé le caractère habitable des rez inférieur et supérieur. En présence de combles non habitables, les lucarnes n'auront qu'une fonction décorative, en particulier dans le pan Sud occupé par un vide sur le rez supérieur, ce qui ne peut justifier leur aménagement. Quant à la pose de panneaux photovoltaïques sur le pan Sud, elle répond à un souci d'efficacité énergétique au sens de l'art. 58 du règlement d'affectation communal, l'emportant sur les règles de l'esthétique, sans compter que selon l'art. 18a LAT, dans les zones à bâtir, les installations solaires suffisamment adaptées aux toits, comme en l'espèce, ne nécessitent pas d'autorisation. De plus, le recourant a déjà modifié significativement son projet afin de le rapprocher du style "villageois" voulu par la municipalité et selon les indications de celle-ci. Si l'on conçoit bien que la municipalité entend en quelque sorte compenser par des exigences de traitement architectural les dérogations données en matière de gabarit, cela ne l'habilite pas à imposer au constructeur, sans base légale suffisamment précise, un style "villageois", allant encore au-delà des corrections déjà apportées à sa demande par le constructeur. Dès lors, malgré la marge d'appréciation importante reconnue aux autorités municipales en la matière, force est de constater qu'en l'occurrence la municipalité a excédé son pouvoir d'appréciation en ne tolérant pas le type d'architecture en cause, certes moderne mais "relativement classique", en particulier au vu des constructions modernes admises aux alentours et de la réglementation souple du secteur concerné par le PPA et le règlement d'affectation communal. 4. Vu ce qui précède, le recours doit être admis. La décision attaquée doit être annulée et la cause renvoyée à la municipalité pour qu'elle délivre le permis de construire. Ayant gain de cause, le recourant a droit à des dépens, à charge de la municipalité, laquelle devra également assumer les frais judiciaires.

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