

# VD\_OMNI AC.2023.0300 vom 22. März 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-03-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2023.0300](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0300)

FR: VD\_OMNI AC.2023.0300 du 22 mars 2024

IT: VD\_OMNI AC.2023.0300 del 22 marzo 2024

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Pully, B. \_\_\_\_\_ | C'est à bon droit que la municipalité a refusé l'autorisation préalable d'implantation requise par le recourant au motif que son projet, sis dans une parcelle avec une maison de maître et un parc arboré, contrevient à la clause d'esthétique. Pas de formalisme excessif.

## Erwägungen

### E. 1

La décision par laquelle la municipalité refuse une autorisation préalable d'implantation peut faire l'objet d'un recours de droit administratif auprès du Tribunal cantonal au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Déposé en temps utile (cf. art. 95 LPA-VD), le recours satisfait en outre aux autres conditions formelles de recevabilité (en particulier art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le recourant, propriétaire de la parcelle, maître d'ouvrage et destinataire de la décision attaquée, a manifestement la qualité pour recourir (art. 75 al. 1 let. a LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

C'est manifestement à tort que le recourant prétend, dans un grief formel, que la CCU n'avait pas à se prononcer sur son projet. En effet, la municipalité était fondée à demander à cette commission d'étudier le projet de construction, comme le prévoit expressément la réglementation communale (art. 3 al. 2 RCATC). Les critiques formées par le recourant à l'encontre du fonctionnement " opaque " de la CCU sont sans pertinence.

### E. 3

Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords." Au niveau communal, le règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions (RCATC), adopté le 26 avril 2017 par le conseil communal et entré en vigueur le 3 novembre 2017, contient différentes dispositions en matière d'esthétique et d'intégration des constructions: " Article 9 – Implantation des constructions 1 Les bâtiments sont implantés en fonction de la situation générale des constructions du secteur où ils s'inscrivent, en tenant compte de la topographie naturelle du sol. 2 La Municipalité peut exiger une implantation particulière afin de garantir une intégration harmonieuse du projet au site construit et aménagé. Elle en définit les principes d'entente avec le propriétaire. Article 32 – Intégration 1 Conformément à l'article 2 du présent règlement, la Municipalité peut prendre des dispositions exceptionnelles (notamment en application de l'article 86 LATC) pour sauvegarder les qualités particulières d'un lieu ou pour tenir compte de situations acquises. [...]" bb) Comme, en droit cantonal vaudois, les communes jouissent d'une autonomie lorsqu'elles définissent l'affectation de

leur territoire et lorsqu'elles appliquent le droit des constructions (art. 139 al. 1 let. d de la Constitution du canton de Vaud du 14 avril 2003 [Cst-VD; BLV 101.01]), les autorités cantonales doivent laisser aux autorités communales la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches. Il s'ensuit, d'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, que lorsqu'une autorité communale interprète son règlement en matière de police des constructions et apprécie les circonstances locales, dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de construire ou d'une autorisation préalable d'implantation, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 2 al. 3 LAT). Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes et que celle-ci est dûment motivée, la juridiction de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, le cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou qu'elle paraît inappropriée à des intérêts qui dépassent la sphère communale (arrêts TF 1C\_124/2023 du 6 juin 2023 consid. 4.1.1; 1C\_104/2020 du 23 septembre 2020 consid. 2.2; ATF 145 I 52 consid. 3.6; arrêt TF 1C\_499/2017-1C\_500/2017 du 19 avril 2018 consid. 3.1 et les arrêts cités; arrêt CDAP AC.2021.0311 du 13 juin 2022 consid. 3c). Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit 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 ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C\_22/2016 du 4 avril 2019 consid. 7.1). 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'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C\_55/2019 du 16 mars 2020 consid. 5.2 et les réf. cit.). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, 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 (CDAP AC.2022.0027 précité consid. 3c). b) En l'occurrence, la municipalité considère que l'intégration du bâtiment projeté n'est pas satisfaisante. Fondée sur le préavis défavorable de la CCU, elle estime notamment que " l'implantation prévue est trop invasive et met en péril le patrimoine arboré de la parcelle "; or, d'après l'autorité intimée, il convient d'apporter une attention particulière à la conservation des qualités du patrimoine bâti et arboré de la parcelle n o 1054, l'ensemble devant être recensé prochainement en note 3. La municipalité expose que le projet litigieux, avec des entrées séparées et une entrée principale par l'arrière, pose des problèmes d'intégration, tant par rapport au front de rue que par rapport au parc arboré, avec trop de surfaces sacrifiées pour ces aménagements d'accès. Une meilleure implantation du projet favoriserait la préservation de l'arborisation de la parcelle n o 1054. La municipalité déplore à cet égard la suppression d'un arbre majeur planté au sud-est du bien-fonds (il s'agit d'un pin), qui présente, selon elle, des qualités paysagères intéressantes,

et estime qu'un déplacement du bâtiment projeté permettrait de le conserver. Ces motifs, qui ont amené l'autorité intimée à refuser l'autorisation préalable d'implantation requise, sont sérieux et objectifs. Les allégations générales du recourant qui prétend, sans toutefois l'étayer, qu'il n'existe pas de solution alternative s'agissant de l'implantation du bâtiment, ne permettent pas de renverser cette appréciation. Le recourant assure que le projet litigieux a " fait l'objet de discussions " et a " été jugé conforme lors des derniers échanges de point de vue "; cela ne ressort toutefois pas du dossier. Au contraire, il apparaît que la municipalité s'est toujours montrée constante, en faisant part de ses préoccupations liées à la préservation des qualités patrimoniales de la maison de maître et de son parc arboré. Les autorités communales accordent à l'évidence une importance particulière à la conservation du quartier auquel appartient la parcelle n o 1054 – ce qui est par ailleurs cohérent avec les dispositions générales du PPA " Avenue des Cerisiers, Chemin de Combes " (cf. art. 1: "[l] e présent plan partiel d'affectation a pour but de préserver les principales caractéristiques du secteur [...]). Il ne s'agit pas, comme le pense le recourant, de lui ôter toute possibilité de bâtir sur son fonds, mais bien de concilier au mieux, dans ce contexte urbain, les différents intérêts en jeu: si le bâtiment projeté répond évidemment à l'intérêt public à la densification des zones à bâtir souhaitée par la LAT (cf. art. 1 al. 2 let. b et 3 al. 3 let. a bis LAT) et à son intérêt privé à pouvoir utiliser les possibilités constructives offertes par son terrain conformément à la planification d'affectation et aux règles de la police des constructions, la préservation des caractéristiques de la parcelle n o 1054 correspond également à des principes importants de l'aménagement du territoire (cf. art. 3 al. 2 LAT). En effet, la parcelle n o 1054 présente, avec la maison de maître et le parc arboré qu'elle supporte, des qualités singulières du point de vue du patrimoine bâti et paysager. Eu égard à ces qualités, la municipalité a considéré, en suivant le préavis de la CCU, que l'intégration du futur bâtiment devait être revue et qu'une autre solution, dont elle a clairement cerné les contours, devait être privilégiée. Une telle appréciation n'est pas critiquable. La pondération des intérêts à laquelle a procédé la municipalité est admissible: elle est, comme telle, proportionnée. Vu ce qui précède, on ne saurait reprocher à l'autorité intimée d'avoir fait une mauvaise application de la clause d'esthétique par rapport au projet litigieux. c) Enfin, c'est à tort que le recourant reproche à la municipalité, notamment sous l'angle du formalisme excessif, d'avoir choisi " la voie pure et simple du refus d'autorisation, alors qu'il lui était loisible de préciser ses souhaits et de les imposer comme charges au permis d'implantation ou en tant que conditions au dépôt de la requête de permis de construire ultérieure ". La clause d'esthétique n'est pas une prescription de forme dont l'application peut relever du formalisme excessif (sur cette notion, cf. Dubey/Zufferey, Droit administratif général, Bâle 2014, n os 2010 ss). Mal fondé, le grief du recourant ne peut être que rejeté. d) Vu ce qui précède, il n'y a pas lieu d'ordonner, comme le requiert le recourant, une inspection locale. Le dossier, qui contient des plans et des photographies, est suffisamment complet pour permettre à la CDAP de statuer en toute connaissance de cause (sur l'appréciation anticipée des preuves, cf. ATF 145 I 167 consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1; arrêt CDAP AC.2021.0135 du 20 janvier 2022 consid. 2a/aa et les références).

#### **E. 4**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, mal fondé. Cela entraîne la confirmation de la décision attaquée. Un émolument judiciaire est mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 49 LPA-VD). Celui-ci supportera également une indemnité de dépens en faveur de la municipalité, qui a procédé avec l'aide d'un avocat (art. 55 LPA-VD).

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