

Droit de l'aménagement du territoire
Droit de l'énergie
Protection du patrimoine

Thierry Largey (professeur à l'Université de Lausanne),
Maïté Andrade (MLaw),
Noémie Hofer (MLaw),
Noémie Park (MLaw),
Alexandre Laurent (MLaw)
Nur Sentissi (étudiante en droit)

Cette Infolettre présente les principaux arrêts du **Tribunal fédéral (TF)** publiés durant les mois de **novembre et de décembre 2024**, ainsi que treize arrêts de la **Cour de droit administratif et public (CDAP)** du canton de Vaud.

Aménagement du territoire

- TF. Construction en zone agricole, interdiction de l'arbitraire (FR)
- TF. Principe de coordination (FR)
- TF. Permis de construire, transfert d'indice, servitude (VD)
- TF. Ordre de remise en état, protection de l'espace réservé aux eaux (ZH)
- TF. Permis de construire, art. 22 et 24 LAT
- CDAP. Création de places de stationnement
- CDAP. Densification du milieu bâti et protection du patrimoine
- CDAP. Déclassement en zone agricole
- CDAP. Qualité pour recourir d'un propriétaire
- CDPA. Remise en état, en zone agricole
- CDAP. Remise en état d'un site de motocross
- CDAP. Arrêt TF 1C_651/2023. Surface minimale de parcelle
- CDAP. Arrêt TF 1C_722/2024 et 1C_723/2024. Conservation des SDA
- CDAP. Refus abusif d'un permis de construire

Protection du patrimoine

- TF. Règlement sur la protection du patrimoine arboré. Qualité pour recourir (VD)
- CDAP. Protection du patrimoine arboré
- CDAP. Prise en compte du potentiel de rénovation d'un bâtiment
- CDAP. Protection de l'ISOS
- CDAP. Protection de l'ISOS, création d'une zone réservée

Droit de l'énergie

- TF. Remboursement du supplément réseau (TI)

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

TF 1C_267/2024 du 12 nov. 2024

Construction en zone agricole

Mis en conformité des bâtiments

A. A. Et B. déposent une demande de permis pour la mise en conformité de

bâtiments sis hors zone à bâtir – sur le territoire de la commune de Marsens (FR). La DIME refuse de délivrer l'autorisation spéciale nécessaire pour les constructions hors de la zone à bâtir, les conditions de 24 ss LAT n'étant pas remplies. La Commune de Marsens a en conséquence refusé le permis de construire. Les propriétaires recourent au Tribunal

cantonal, qui statue par voie d'ordonnance présidentielle rendue par un juge unique. Les propriétaires recourent contre cet arrêt au Tribunal fédéral, soutenant que la composition de la cour n'était pas conforme.

(c. 2) Interdiction de l'arbitraire (art. 30 al. 1 Cst) ; composition de la cour cantonale (art. 44 et 45 LJ-FR ; 141LATeC-FR)

La jurisprudence déduit de l'art. 30 al. 1 Cst le droit à la composition correcte d'une autorité administrative ou d'un tribunal. Lorsque la composition de l'autorité est prévue par le droit cantonal, le Tribunal fédéral ne revoit l'interprétation et l'application de celui-ci que sous l'angle restreint de l'arbitraire.

Le recours étant dirigé à la fois contre le refus de la commune de délivrer le permis de construire et contre celui de la DIME de délivrer l'autorisation spéciale nécessaire, le Tribunal cantonal ne pouvait pas se prononcer par voie d'ordonnance présidentielle (art. 141 al. 2 LATeC cum 45v LJ-FR), mais devait statuer à trois juges (art. 141 al. 3 LATeC cum 44 LJ-FR). En procédant par voie d'ordonnance présidentielle malgré le texte de l'art. 141 al. 3 LATeC ainsi que sa pratique constante, selon laquelle il est ordinairement statué à trois juges dans des affaires similaires, l'instance précédente a versé dans l'arbitraire.

Le recours doit être admis et l'arrêt annulé et renvoyé au Tribunal cantonal afin qu'il statue dans une composition conforme à la LATeC.

TF 1C_620, 621/2022 du 26 sept. 2024

Principe de coordination

En 2018, la commune d'Avry (FR) met à l'enquête publique la révision partielle de son plan d'aménagement local (PAL). Celle-ci a pour objectif de modifier l'affectation du périmètre dans lequel est implanté le centre commercial d'Avry Centre, qui passerait de la zone d'activités à la zone de centre, avec obligation d'établir un plan d'aménagement de détail (PAD). Il est prévu de réaliser le projet « Avry-Centre 2020 », dans ce secteur, par la réalisation de nombreuses habitations, la construction d'un nouveau centre commercial,

d'un parc aquatique et le déplacement de la gare CFF. Après nouveau examen de la planification à la lumière du nouveau PDCant, la Direction approuve la révision du PAL et précise que le PAD Avry-centre doit faire l'objet d'une décision ultérieure coordonnée avec les procédures relatives aux nouveaux giratoires et à l'analyse de l'étude d'impact sur l'environnement. En parallèle, les CFF soumettent à l'OFT les plans portant sur le renouvellement d'une voie dans le secteur et la création d'une nouvelle halte.

Deux hoiries, toutes deux propriétaires de terrains agricoles, forment recours au TF.

(c. 4) Le premier grief recevable a trait au principe de coordination. Les recourants estiment que les griefs formulés contre la planification de détail (PAD), en particulier au sujet de l'équipement routier du secteur d'Avry-Centre, de même que ceux contestant la création d'une halte CFF, auraient dû être examinés au stade du PAL.

(c. 4.2.1) L'art. 25a LAT s'applique au niveau de la planification d'affectation, en particulier lorsque l'adoption d'un plan entraîne les décisions de plusieurs autorités. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'assurer une coordination régionale et de coordonner plusieurs projets impliquant des degrés de planification différents, en l'occurrence une procédure fédérale d'approbation des plans (PAP) pour la gare ainsi qu'un PAD pour la planification de détail du secteur en question, la coordination globale s'opère à l'échelon supérieur de la planification directrice. Le Tribunal cantonal avait retenu que le PDCant et PA4, à la lumière desquels le PAL avait été examiné, garantissaient cette coordination entre les différents projets d'aménagement du territoire de la commune. Le principe de la coordination ne commandait pas d'examiner dans le cadre de la révision du PAL les griefs dirigés contre la planification de détail.

(c. 4.2.2) Le TF confirme qu'à l'examen du PAL, il apparaît que celui-ci revêt une portée générale, dont les détails doivent être précisés dans une planification de détail ultérieure ; cela apparaît conforme au droit cantonal et à l'organisation pyramidale de la planification

dont découle l'obligation d'opter pour l'instrument de planification approprié. S'agissant de l'équipement routier du secteur d'Avry-Centre mis en cause par les recourants, il faut constater que le PAL pose les bases de l'affectation, mais ne permet pas encore de dire dans le détail quelles autres activités s'implanteront et la mesure dans laquelle elles influenceront la fréquentation des routes, précisions qu'il appartiendra au PAD d'apporter. Ainsi, au stade du PAL, il suffit de constater que le secteur d'Avry-Centre est déjà en zone à bâtir, se situe à côté d'une route cantonale, qu'une voie de chemin de fer y existe de longue date et qu'une halte CFF y est projetée.

(c. 4.2.3-4.3) La création de cette halte CFF, en remplacement de deux haltes existantes, ne devait pas non plus être intégré, au nom de la coordination, dans la planification d'affectation générale communale. Outre que l'approbation des plans ferroviaires relève d'une procédure fédérale particulière, les recourants ne prétendent pas que la procédure parallèle menée par l'autorité fédérale compétente présenterait un risque de décisions contradictoires (25a al. 3 LAT).

Le grief est rejeté.

(c. 5) Les recourants contestent le maintien de leurs parcelles en zone agricole et en zone d'intérêt général respectivement.

(c. 5.1) Le TF relève que les réserves en zone à bâtir légalisées excluent toute nouvelle mise en zone à bâtir et que les contestations des recourants relatives au changement d'affectation du secteur n'ayant pas d'influence sur le sort de leurs parcelles, le refus des modifications projetées ne saurait conduire à la collocation de leurs parcelles en zone à bâtir.

(c. 5.2) Les recourants contestent en outre le maintien d'une des parcelles en zone d'intérêt général et invoquent une restriction au droit de la propriété. Ils affirment que les projets prévus sur ce bien-fonds, en particulier la création d'un parking souterrain, pourraient être réalisés sur d'autres parcelles.

La restriction discutée repose sur une base légale (l'art. 55 LATeC-FR), qui prévoit

l'affectation en zone d'intérêt général pour servir le bien commun de la collectivité, pour l'implantation de bâtiments et d'équipements d'utilité publique et destinés à la réalisation de tâches publiques. Il ressort de l'arrêt attaqué que l'utilisation de cette parcelle comme parking souterrain et comme dépose-minute sécurisé est justifiée en vue de sa localisation. De plus, les recourants ne démontrent pas que la mise en zone d'intérêt général de la parcelle impacterait leur exploitation agricole – la parcelle étant au demeurant déjà affectée à la zone d'intérêt général – voire les priverait de la possibilité de construire des installations agricoles ailleurs sur leur domaine. Les recourants peuvent réaliser des installations nécessaires à leur exploitation sur leurs parcelles agricoles si les conditions légales en sont réunies (art. 16 et 24 ss LAT). Il n'apparaît pas disproportionné de maintenir la parcelle en question en zone d'intérêt général pour répondre à la réalisation de projets concrets d'utilité publique. Les recourants concernés conservent la possibilité de demander l'expropriation et le dédommagement pour la restriction qui leur est imposée.

(c. 6) Le recours est rejeté.

**TF 1C_437, 466, 484/2023 du 30
septembre 2024
Permis de construire
Transfert d'indice
Servitude**

Dans la commune de Pully (VD), un projet de construction d'une douzaine de logements avec garages suppose la réunion et le fractionnement de diverses parcelles, colloquées en zone de faible densité et villas pour aboutir à la création de deux parcelles, ainsi qu'un transfert d'indice (indice d'occupation du sol : IOS).

Le permis de construire est livré ; l'affaire est portée au TF.

(c. 3) Les recourants se plaignent de l'application arbitraire de la réglementation communale (art. 12 RCATC) qui prévoit, en substance, que dans les cas où la limite de deux zones constructibles traverse un même bien-

fonds, les dispositions de la zone où les possibilités de bâtir sont les plus réduites peuvent être appliquées, la municipalité pouvant tenir compte de la totalité du bien-fonds pour apprécier le caractère réglementaire de la construction (al. 1) et que, lorsque les circonstances le permettent, la municipalité peut appliquer à la totalité d'un bien-fonds les dispositions en vigueur dans la zone constructible où se trouve la plus grande partie de la propriété. Dans ce cas, la construction doit alors se trouver en totalité sur la partie de la propriété située dans la zone aux règles de laquelle elle obéit (al. 2).

D'après les recourants, il serait contraire au texte de l'art. 12 al. 2 RCATC de mettre l'ensemble du projet au bénéfice des règles plus favorables de la zone de faible densité, alors que seuls les bâtiments s'implanteraient dans cette zone, à l'exclusion d'autres aménagements prenant place en zone de villas.

(c. 3.1) S'agissant de l'interprétation d'une norme cantonale sous l'angle de l'arbitraire, le TF ne s'écarte de la solution de 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.

(c. 3.2-3.3.1) En l'espèce, les recourants ne démontrent pas le caractère arbitraire de l'application de la disposition.

L'instance précédente avait constaté que plus des deux tiers de la surface de chacune des nouvelles parcelles seraient compris dans la zone de faible densité, ce qui justifiait l'application des règles de cette dernière. Pour le TF, il n'apparaît pas indéfendable d'avoir restreint la notion de construction de l'art. 12 al. 2 RCTAC aux seuls bâtiments du projet implantés en zone de faible densité, les autres aménagements étant qualifiés de dépendances de peu d'importance en vertu de

la RLATC. Le choix de l'autorité ne déjoue pas les règles de la destination auxquelles le législateur communal a entendu assujettir chaque portion de son territoire. L'instance précédente a du reste bien exposé les raisons objectives retenues par la municipalité pour justifier l'application des règles de la zone de faible densité, notamment par le fait que le choix s'expliquait par la délimitation des deux zones. Cette délimitation ne coïncidait pas avec le foncier et sa raison d'être, à savoir le passage prévu d'une artère routière à cet endroit, avait disparu. Il n'était pas insoutenable de la considérer comme surprenante.

Le grief est écarté.

(c. 4) Les recourants contestent que le transfert IOS soit issu de la parcelle majoritairement en zone de villas et non de celle en zone de faible densité. Il y aurait violation de l'art. 14 LAT et application arbitraire de l'art. 12 RCATC.

(c. 4.1) Le transfert de densité à l'intérieur de la zone à bâtir ne relève pas de l'application du droit fédéral, singulièrement de l'art. 14 LAT. La planification et les règles pour la construction à l'intérieur des zones à bâtir relèvent de la compétence des cantons et des communes. Les communes vaudoises bénéficient en la matière d'une autonomie reconnue par la jurisprudence, même si la jurisprudence fédérale interdit certains transferts entre certaines parcelles. Cela n'empêche pas le droit communal de prévoir des exceptions à ces interdictions, avec base légale expresse pour tenir compte des intérêts juridiquement protégés concernés tel que la garantie de la propriété ou l'autonomie communale.

La cognition du TF se limite par conséquent à l'arbitraire et il fait preuve de retenue s'agissant de l'appréciation des circonstances locales, en lien avec les conséquences d'un éventuel transfert d'indice.

(c. 4.2.3-4.3) Dans une analyse détaillée des motifs exposés par l'instance précédente, le TF conclut que l'appréciation de celle-ci est défendable et que la justification du projet repose sur des motifs objectifs dûment exposés par cette dernière. Les constructions projetées prennent place dans la portion de la parcelle affectée à la zone de faible densité, dans la

continuité des constructions voisines sises dans la même zone, tout en répondant aux objectifs de densification. De nouveau, la motivation des recourants ne permettant pas de tenir la solution cantonale pour arbitraire, le grief est rejeté.

(c. 5) Pour un des recourants, le projet ne bénéficie pas d'un équipement suffisant ; il remet en cause la qualité de l'accès. Après inspection locale et à la lumière d'un rapport d'expertise mobilité, le tribunal cantonal avait jugé que chacun des accès envisagés remplissait les exigences de l'art. 19 LAT.

(c. 5.1-5.1.1) Les art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT n'imposent pas des voies d'accès idéales, il suffit que la voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers à des dangers excessifs. Sur ce point, les autorités communales et cantonales disposent d'un important pouvoir d'appréciation que le TF doit respecter.

(c. 5.2.2.) Le recourant soutient que la longueur d'une des routes serait contraire à une norme VSS (Association suisse des professionnels de la route et des transports). Or, les normes VSS ne sont pas contraignantes ; elles constituent un élément d'appréciation supplémentaire. Le recourant n'expose pas en quoi les recommandations de la norme VSS seraient dépassées. Il ne critique pas l'appréciation de l'instance précédente, qui s'est rendue sur place et qui a exposé de manière détaillée les motifs pour lesquels les chemins étaient considérés comme suffisants au sens de l'art. 19 LAT.

(c. 5.3) Compte tenu de la retenue que s'impose le TF en la matière et au défaut de motivation, le grief est rejeté.

(c. 6) Les recourants estiment que la cour cantonale a violé les art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT et appliqué l'art. 104 al. 3 LATC de manière arbitraire en jugeant que l'accès au projet était garanti par un titre juridique.

(c. 6.1) L'autorité compétente peut autoriser une construction sur un bien-fonds qui, sans être directement accessible depuis la voie publique, l'est par le biais d'une servitude

foncière au sens des art. 730 ss CC, dans la mesure où cet acte est suffisant au regard de l'utilisation prévue. Le projet doit disposer de l'équipement routier au plus tard au moment de sa réalisation. Au niveau cantonal, l'art. 104 al. 3 LATC dispose que la municipalité 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.

(c. 6.2) En l'occurrence, la Cour cantonale avait nié que le projet litigieux aggravait la servitude de passage à pied et pour tous véhicules dont bénéficiait la parcelle n.1613. Selon le TC, il suffisait, du point de vue du droit public, de constater qu'il existait une servitude desservant l'actuelle parcelle n.1613, qui permettrait d'accéder à la rampe d'accès du garage souterrain sur la nouvelle parcelle réunie, pour retenir l'existence d'un titre juridique suffisant, le résultat des démarches civiles relatives à cette parcellaire étant toutefois réservées.

(c. 6.2.1) L'accès aux bâtiments sur la nouvelle parcelle implique d'emprunter des fonds privés. Cependant, seule l'actuelle parcelle n.1613 bénéficie d'une servitude garantissant le passage à pied et pour tous véhicules sur l'ensemble de ces propriétés. La nouvelle parcelle aura toutefois une superficie de 2'111 m². Sur le plan du droit civil, la réunion ne peut intervenir que pour autant qu'elle n'entraîne pas d'aggravation de la servitude. Or, l'actuel fonds dominant (1613) présente une superficie de 500 m², dimension qui ne permet pas la réalisation de constructions de l'ampleur de celles prévues par le projet litigieux sur la nouvelle parcelle. Il apparaît douteux qu'une servitude initialement constituée au bénéfice d'un bien-fonds de 500m² ne se trouve pas aggravée, au sens de droit civil (974b al. 3 CC) par un usage en faveur d'un fonds dominant de plus de 2'000 m², sur lequel est prévue la réalisation de 12 logements.

(c. 6.2.3) Dans ces circonstances, le maître de l'ouvrage ne pouvait se contenter de l'existence d'une servitude sur une unique parcelle de 500 m² et partir du principe que

l'ensemble de son projet, supposant une réunion parcellaire quadruplant la superficie du fonds dominant suffise à répondre aux exigences d'équipement de l'art. 19 al. 1 LAT. Il devait démontrer que son projet remplissait les conditions pour obtenir une autorisation de construire.

Sur ce point, le TF admet le recours. Le permis de construire est annulé.

TF 1C_490/2023 du 1^{er} nov. 2024

Refus d'autorisation de construire

Ordre de remise en état

Espace réservé aux eaux

Le 28 juin 2020, A. et B. ont demandé à la commune de Stäfa (ZH) une autorisation a posteriori pour la construction d'une terrasse avec jacuzzi et mur en grès ainsi que d'une cale de mise à l'eau. La parcelle est située dans la zone résidentielle et jouxte le lac de Zurich ; les installations, construites sans autorisation, se trouvent directement sur la rive.

Par décision du 29 mars 2021, la direction des travaux publics du canton de Zurich a refusé l'autorisation de construire. A. et B. saisissent le tribunal des recours en matière de construction du canton de Zürich, qui rejette le recours. Le tribunal administratif du canton de Zürich rejette également le recours. A. et B. recourent au TF concluant à l'octroi de l'autorisation litigieuse.

(c. 2.1) En vertu de l'art. 36a al. 1 LEaux, les cantons fixent l'espace nécessaire aux eaux superficielles (espace réservé aux eaux, ERE) pour garantir les fonctions naturelles des eaux, la protection contre les crues et l'utilisation des eaux. Selon l'art 41c al. 1 OEaux, seules les installations d'intérêts public liées au site, telles que les chemins pédestres et de randonnées, les centrales hydroélectriques ou les ponts, peuvent en principe être construites dans l'espace réservé aux eaux. Si aucun intérêt prépondérant ne s'oppose, l'autorité peut en outre autoriser la construction des installations mentionnées à l'art. 41c al 1 let. a-d OEaux, notamment les installations conformes à l'affectation de la zone dans les régions densément bâties (let. a).

(c. 2.4) Selon la jurisprudence du TF, la notion de « zone densément bâtie » doit être interprétée de manière restrictive. L'espace réservé aux eaux doit garantir à long terme l'espace nécessaire au cours d'eau et est en principe indépendant de l'existence de projets concrets de revitalisation ou de projection contre les crues. Il peut néanmoins se justifier de renoncer à définir des espaces suffisants pour les cours d'eau sur des rives déjà si densément construites que l'ERE ne pourra vraisemblablement pas remplir sa fonction naturelle, même à long terme. Le fait qu'il s'agisse d'une région située au centre ou à la périphérie joue un rôle important.

Le TF conclut que l'existence d'une zone densément bâtie semble remplie en l'espèce, compte tenu des critères définis par la jurisprudence. Il ajoute qu'il n'est donc pas déterminant de savoir quels plans de revitalisation les pouvoirs publics poursuivent dans le secteur concerné et avec quelle priorité. En revanche, les plans de revitalisations sont importants, le cas échéant, lors de l'examen, dans un deuxième temps, de la question de savoir si des intérêts publics s'opposent à l'octroi d'une autorisation exceptionnelle.

(c. 2.5) Lors de l'évaluation des intérêts contraires selon l'art. 41c al 1, 2^{ème} phrase OEaux, l'autorité compétente dispose d'une marge d'appréciation. Elle doit procéder à une pesée complète des intérêts en présence et tenir compte notamment des exigences de la protection contre les crues, de la protection de la nature et du paysage et de l'intérêt public à un accès facilité au cours d'eau au sens de l'art. 3 al. 2 let. c LAT. La construction de bâtiments dans l'espace réservé aux eaux peut être d'intérêt public si elle permet une densification urbanistique souhaitée, p. ex en comblant des vides dans les constructions ou si elle permet à l'homme de découvrir un cours d'eau comme espace de détente.

(c. 2.6) Le TF souligne que la pesée d'intérêt est globale. Ainsi, le tribunal administratif était en droit de tenir compte de l'effet esthétique des installations litigieuses dans le cadre de cette celle-ci. Cependant, étant donné que la zone

riveraine concernée est fortement urbanisée, cet intérêt ne pèse pas lourd dans la balance. Il en va de même pour l'intérêt privé des riverains à aménager la terrasse et le jacuzzi directement sur la rive. Selon l'art. 36a LEaux, l'espace réservé aux eaux doit être maintenu le plus libre possible. L'octroi d'une autorisation exceptionnelle pré suppose donc un besoin objectivement et matériellement fondé de l'occuper. Ce besoin fait défaut lorsqu'un terrain peut être construit de manière appropriée même en respectant l'espace réservé aux eaux. Il n'est donc ni démontré ni évident qu'une utilisation judicieuse des parcelles à bâtir ne serait pas possible sans utiliser l'ERE. Une autorisation exceptionnelle n'entre donc pas en ligne de compte.

(c. 3.1) En ce qui concerne la cale de mise à l'eau, les riverains se sont vu refuser la concession requise par l'art 36 WWG/ZH. Le tribunal administratif a motivé sa décision par le fait que, selon les prescriptions cantonales applicables, aucune concession n'est en règle générale accordée pour de nouvelles constructions et installations privées dans le domaine des eaux, des exceptions pouvant toutefois être accordées pour des extensions mineures. Les riverains disposent certes d'une concession sur un site alternatif. Toutefois, l'objet de la procédure est uniquement l'autorisation ultérieure pour la cale de mise à l'eau existante à son emplacement actuel. En outre, les riverains ne font pas valoir que la concession existante comprend également une cale de halage.

(c. 3.2) Les riverains estiment que, dans la mesure où le tribunal administratif a refusé de se pencher sur le site alternatif, il commet un déni de justice.

(c. 3.3) La demande de permis de construire ne porte pas sur le site alternatif, mais uniquement sur le site actuel. Elle ne viole donc pas l'interdiction du déni de justice formel lorsque l'instance précédente a constaté que le site alternatif ne constitue pas un objet de la procédure.

(c. 4.1) Les constructions formellement illégales qui ne peuvent pas être autorisées ultérieurement doivent en principe être

supprimées. La restriction de propriété liée à l'ordre de suppression d'une construction n'est toutefois admissible que si elle repose sur une base légale, si elle répond à un intérêt public et si elle est proportionnée (art. 36 Cst.). Le rétablissement de l'état conforme au droit peut être omis si l'écart par rapport à ce qui est autorisé est insignifiant ou si le rétablissement n'est pas dans l'intérêt public.

(c. 4.2) Les riverains font valoir que l'écart par rapport à ce qui est autorisé n'est que minime. Ils auraient en outre pu partir du principe, sur la base du BVV/ZH, que la terrasse et le jacuzzi pouvaient être construits sans autorisation en raison de leur faible impact spatial.

(c. 4.3) Le TF considère que les riverains auraient dû être conscients du fait que pour des constructions et installations aussi proches et à l'intérieur d'un cours d'eau public, un examen préalable par une autorité s'impose, même si elles ne sont pas de grande taille. A ce titre, l'art. 1 al. 1 let. a BVV/ZH prévoit une exception à l'exemption de l'obligation d'obtenir un permis de construire lorsque des constructions et installations sont concernées par une décision de protection. En faisant preuve de la diligence requise, les riverains auraient dû avoir des doutes et se renseigner auprès des autorités de construction sur la nécessité d'un permis de construire. L'intérêt public au démantèlement est en outre considérable, notamment parce que les installations construites sans autorisations ne se situent pas seulement en bordure de l'espace réservé aux eaux, mais directement sur et dans le cours d'eau lui-même. Dans l'ensemble, l'ordre de rétablissement de l'état antérieur est donc proportionné.

Recours rejeté.

TF 1C_452/2023 du 1^{er} nov. 2024

Permis de construire

Art. 22 et 24 LAT

Recours contre une autorisation valant permis de construire pour le projet d'installation d'un ponton flottant amovible et de modification de la zone de baignade sur le domaine public lacustre cantonal, au lieu-dit « les Rocailles » à Coppet (VD).

(c. 3.2) Le TF rappelle qu'aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (Pour qu'une autorisation soit délivrée, la construction ou l'installation doit en principe être conforme à l'affectation de la zone (art. 22 al. 2 let. a LAT). Les art. 24 ss LAT déterminent quelles constructions non conformes à la zone peuvent, à titre exceptionnel, être édifiées hors de la zone à bâtir. Les zones à protéger comprennent les lacs et leur rives (art. 17 al 1 LAT). Par ailleurs, dans l'énumération des principes régissant l'aménagement, l'art. 3 al. 2 let c LAT prévoit, à propos de la préservation du paysage, qu'il convient notamment de tenir libre les bords du lac et des cours d'eau et de faciliter au public l'accès aux rives et le passage le long de celles-ci. La jurisprudence n'exclut pas que certaines constructions ou installations sur un lac ou sur ses rives soient conformes à l'affectation de la zone à protéger (ponton de petite dimension, à caractère privé). Hors de la zone à bâtir, de façon générale et notamment pour les zones à protéger au sens de l'art. 17 LAT, la conformité est toutefois liée à la nécessité : la construction doit être adaptée, par ses dimensions et son implantation, aux besoins objectifs du propriétaire ou de l'exploitant. Le critère de la nécessité implique aussi que les intérêts en présence soient appréciés et mis en balance.

Les autorités peuvent refuser d'autoriser un nouveau ponton pour tout motif d'intérêt public pertinent, notamment si elles estiment que le besoin n'est pas établi. Doivent notamment être prises en compte les exigences de la LPN, qui tend à la protection des biotopes (art. 18 ss LPN) et notamment de la végétation des rives (art. 21 LPN), ou encore celles de la loi fédérale du 21 juin 1991 sur la pêche (LFSP), qui vise à la préservation des rives naturelles et de la végétation aquatique servant de frayères aux poissons ou d'habitat à leur progéniture (art. 7 ss LFSP).

(c. 3.4) Les recourants n'évoquent pas la problématique de l'application des art. 22 ou 24 LAT ; ils ne se réfèrent pas à ces dispositions. La question de savoir si le ponton litigieux devait faire l'objet d'une autorisation ordinaire au sens de l'art. 22 LAT ou d'une autorisation

exceptionnelle selon l'art. 24 LAT peut en l'espèce rester indécise, dès lors qu'il serait admissible au regard de ces deux dispositions. En l'occurrence, dans leurs écritures, les recourants se limitent à critiquer la pesée des intérêts réalisée par les instances précédentes en affirmant qu'elle contrevient à la LPN et à ses dispositions d'application (art. 18 et 18a LPN et 22 de la loi vaudoise sur la faune du 28 février 1989 [LFaune; RS/VD 922.03]).

(c. 3.5) Le TF, se fondant sur l'avis des autorités cantonales compétentes spécialisées, estime qu'il y a lieu d'admettre que le site des Rocailles dans son ensemble, digue en enrochement incluse, ne constitue pas un site privilégié et important pour les espèces d'oiseaux citées par les recourants.

Par ailleurs, les recourants n'invoquent aucun élément permettant de s'écarter de l'avis de l'OFEV quant à l'inexistence d'un biotope, étant rappelé que le Tribunal fédéral doit faire preuve de retenue lorsqu'il s'agit d'interpréter et d'appliquer des concepts juridiques indéterminés.

Enfin, comme relevé par les recourants, les activités d'une école de voile (voilier, paddle, kayak, etc.) sont différentes de celle de la baignade. Toutefois, cette seule affirmation ne permet pas de tenir pour erronée l'appréciation des instances précédentes quant au fait que les activités de l'école de voile n'avaient que peu d'impact supplémentaire sur la tranquillité des oiseaux sur ce site déjà très fréquenté par les baigneurs. Selon l'expérience de l'OFEV, la construction d'un ponton - qui, selon les constatations de l'arrêt cantonal sera enlevé durant l'hiver - dans une zone déjà très fréquentée ne va pas avoir des conséquences excessives sur l'utilisation de ce site par les espèces évoquées par les recourants, ce site ne présentant de plus pas de valeur écologique particulière et ne jouant pas un rôle déterminant pour la conservation de ces espèces.

(c. 3.6) Le TF conclut donc qu'il n'y a pas lieu de s'écarter de la pesée des intérêts, soigneusement effectuée par le Tribunal cantonal.

(c 4) Les recourants font valoir une violation du principe de coordination tiré de l'art. 25a LAT. À leurs yeux, le département aurait dû, pour respecter ce principe, statuer simultanément sur les diverses autorisations spéciales et sur la modification de la concession. La cour cantonale a considéré que n'était pas contraire à l'art. 25a LAT le fait de procéder en l'espèce en deux étapes, soit en traitant les autorisations spéciales, puis la modification de la concession existante dont bénéficie la commune

(c. 4.1) L'art. 25a LAT énonce des principes en matière de coordination "lorsque l'implantation ou la transformation d'une construction ou d'une installation nécessite des décisions émanant de plusieurs autorités". Une autorité chargée de la coordination doit en particulier veiller à ce que toutes les pièces du dossier de demande d'autorisation soient mises simultanément à l'enquête publique (art. 25a al. 2 let. b LAT) et à ce qu'il y ait une concordance matérielle des décisions ainsi que, en règle générale, une notification commune ou simultanée (art. 25a al. 2 let. d LAT); ces décisions ne doivent pas être contradictoires (art. 25a al. 3 LAT). Ces principes doivent être mis en œuvre au stade de l'autorisation de construire et du plan d'affectation (art. 25a al. 4 LAT).

(c. 4.2) En l'espèce, les questions environnementales ont été examinées en détail par les services cantonaux compétents, puis par l'instance précédente. Ces derniers sont arrivés à la conclusion que les activités liées à l'école de voile ne consacreront pas d'aggravation sensible de l'atteinte à l'avifaune par rapport à la situation existante. Les recourants ne sauraient donc être suivis lorsqu'ils affirment qu'on ne disposerait d'aucune information sur les activités menées par l'école de voile en question.

Sur le plan matériel, les recourants n'avancent aucun élément laissant supposer l'existence d'un risque de décisions contradictoires. S'il aurait certes peut-être été préférable de délivrer l'autorisation de construire simultanément à la modification de l'acte de concession pour usage d'eau, le procédé adopté par le département ne contrevient pas

en l'espèce au principe de coordination puisque toutes les questions lacustres importantes ont déjà été réglées.

Rejet du recours.

CDAP AC.2023.0440 du 24.12.2024 **Aménagement de places de stationnement**

Regeste. Recours d'un couple de voisins contre la décision de la municipalité levant leur opposition et accordant un permis de construire concernant notamment un changement d'affectation et l'aménagement de places de parc hors zone à bâtir, faisant suite à un permis de construire octroyé en 2015 et confirmé sur recours en 2016 (AC.2015.0156) ainsi qu'à l'annulation sur recours de la décision municipale délivrant un deuxième permis de construire (AC.2020.0280).

Le grief des recourants relatif à la zone réservée est infondé (c. 2).

Le changement d'affectation d'une surface anciennement utilisée à des fins agricoles en une surface destinée à l'exercice d'une activité commerciale, artisanale ou de services est conforme au plan partiel d'affectation applicable (c. 3).

Dès lors que le nombre de places de parc nécessaire ne pourra être que différent selon l'activité commerciale, artisanale ou de services qui sera finalement exercée et que la parcelle des constructeurs est affectée à une autre zone de l'art. 18 LAT sise en dehors de la zone à bâtir, il se justifie de réduire de seize à douze le nombre de places de stationnement (c. 4).

La construction d'un couvert à motos destiné à abriter huit places de parc, qui empièterait de quelques m² de profondeur sur la parcelle voisine, propriété de l'un des constructeurs, est admissible (c. 5).

L'aménagement de deux terrasses est conforme à la réglementation communale (c. 7). Recours admis partiellement et décision de la municipalité ainsi que les autorisations spéciales cantonales contenues dans la synthèse CAMAC réformées en ce sens qu'est fixé à douze le nombre de places de stationnement pour voitures, les quatre places

de parc déjà existantes dans le garage comprises.

CDAP AC.2024.0090 du 20.12.2024

Densification du milieu bâti Protection du patrimoine

Regeste. Rejet du recours dirigé contre le refus municipal d'autoriser un projet impliquant la démolition de la villa « Le Bosquet » à Yverdon-les-Bains.

La municipalité a établi, dans la pesée des intérêts qu'elle a effectuée, un intérêt public qui, au titre de la protection du patrimoine, l'emporte sur l'intérêt public à la densification du milieu bâti. Les recourantes n'ont pas cherché, en élaborant leur projet, une solution équilibrée permettant de concilier au mieux les divers intérêts en jeu.

Recours au TF pendant (1C_54/2025).

CDAP AC.2024.0073 du 13.12.2024

Déclassement en zone agricole

Regeste. Recours formé contre un plan d'affectation (PACom) déclassant en zone agricole une série de parcelles d'un seul tenant, actuellement en zone à bâtir.

Au vu des circonstances, les recourants ne disposent pas de la qualité pour recourir en ce qui concerne une parcelle dont ils ne sont pas propriétaires (c. 1).

La commune (un village hors centre) souffre d'un surdimensionnement considérable de sa zone à bâtir, de sorte qu'elle doit tout mettre en œuvre pour réduire celle-ci. Les biens-fonds en cause se situent certes dans le territoire urbanisé, mais ils représentent une surface libre de construction très largement supérieure au seuil de 2'500 m² retenu par le PDCn4 au-delà duquel les espaces vides situés au milieu du bâti doivent être affectés en zone agricole. Peu importe que les parcelles soient - possiblement - équipées. Il n'est pas davantage décisif que le taux de croissance ne constitue pas dans tous les cas une limite : d'une part, la surcapacité de la zone à bâtir communale est colossale ; d'autre part, un surdimensionnement

incompressible non négligeable a déjà été admis (c. 3).

Pas d'inégalité de traitement. En particulier, peu importe que les zones de hameaux aient été exclues du périmètre du PACom, de telles petites entités urbanisées devant être valorisées (c. 4).

Recours rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

CDAP AC.2024.0322 du 12.12.2024

Qualité pour recourir d'un propriétaire

Regeste. Absence de qualité pour recourir d'un propriétaire situé à quelque 1000 m du projet litigieux mais faisant valoir que celui-ci pourrait influencer le maintien de sa propre parcelle en zone à bâtir dans le cadre de la révision du PACom qui prévoit son déclassement en zone agricole.

L'éventuelle perte future de droits à bâtir ne confère pas la qualité pour agir. Recours irrecevable.

CDAP AC.2024.0017 du 05.12.2024

Remise en état, en zone agricole

Regeste. Recours contre le refus de délivrer un permis de construire pour la régularisation de travaux illicites ainsi que d'autres travaux sur un chalet et ses abords situé en zone agricole à Bex.

Les travaux réalisés sur le chalet (création de fenêtres, transformation d'une véranda, etc.) ont modifié sensiblement l'aspect extérieur du bâtiment et ont changé de manière très importante son identité. C'est donc conformément à l'art. 42 OAT que la DGTL a refusé son autorisation spéciale.

La parcelle de la recourante n'est pas liée à une exploitation agricole. La recourante ne peut se prévaloir de l'art. 16a LAT s'agissant d'un couvert à moutons. Une fontaine en béton ne constitue pas une construction de minime importance au sens de l'art. 103 LATC. Elle n'est pas conforme à l'affectation de la zone et ne peut pas être régularisée.

Confirmation de la décision entreprise s'agissant des autres aménagements extérieurs

réalisés ou projetés (socles en béton, mur de soutènement, serre, etc.), qui ne remplissent pas les conditions de l'art. 24c LAT.

Rejet du recours. Recours au TF pendant (1C_35/2025).

CDAP AC.2022.0306 du 04.12.2024

Remise en état d'un site de motocross

Regeste. Ordre de remise en état d'un site de motocross aménagé au début des années 80 en zone agricole et en aire forestière. Le site, s'étendant sur quelque 16'000 m² et impliquant des mouvements de terre importants, était soumis à permis de construire, respectivement aux autorisations spéciales cantonales. Celles-ci n'ayant pas été délivrées, le site est illicite.

La passivité des services cantonaux ne peut être considérée comme une autorisation, même tacite (c. 3).

Le site ne peut être régularisé par un permis de construire : compte tenu de ses dimensions et ses incidences sur l'environnement, sa régularisation doit en effet passer par une procédure de planification, ce qui exclut d'emblée l'octroi d'une autorisation dérogatoire (c. 4).

Au vu des circonstances, l'ordre de remise en état respecte le principe de la proportionnalité, en dépit de la passivité des autorités cantonales, des trente ans écoulés et du nouvel art. 25 al. 5 LAT (prescription), pas encore en vigueur (c. 5).

Recours rejeté. Recours au TF pendant (1C_33/2025).

CDAP AC.2023.0042 du 14.11.2024

Surface minimale de la parcelle

Arrêt du TF 1C_651/2023

Regeste. Recours au TF contre l'arrêt de la CDAP AC.2023.0042 confirmant l'octroi d'un permis de construire et levant l'opposition des recourants. Les plans permettent de se rendre compte de la volumétrie du projet sans qu'il ne soit nécessaire de poser des gabarits (c. 2).

Une vision locale et l'audition des parties n'étaient pas nécessaires (c. 3 et 4).

Pour autant que recevable, le grief tiré d'une violation du principe de coordination est infondé, les recourants faisant une lecture erronée des plans (c. 5).

Le fait d'avoir regroupé dans un seul et même bâtiment le logement du concierge, les places de parc et le local affecté au rangement des outils et du matériel de jardin et à un atelier est conforme à l'affectation de la zone et à la réglementation en vigueur (c. 6).

Il n'est pas arbitraire de se référer à la surface globale de la parcelle pour apprécier la conformité du projet au regard de la législation communale qui prévoit une surface minimale de 1'000 m² pour chaque construction. Elle n'impose pas que les surfaces entourant chaque bâtiment d'habitation puissent être morcelées en deux parcelles distinctes de 1'000 m² (c. 7).

Il n'est pas arbitraire de considérer que seul le bâtiment principal doit respecter l'emprise au sol minimum de 80 m² (c. 8).

La Cour cantonale n'a pas versé dans l'arbitraire en se limitant à contrôler que le CUS était respecté en fonction du critère de l'habitabilité communément admis par la jurisprudence, sans chercher à vérifier si la densité des constructions était trop forte (c. 9).

Les griefs des recourants ne permettent pas de remettre en cause l'appréciation des autorités communales et cantonales sur l'esthétique et l'intégration (c. 10).

Il n'est pas arbitraire de prendre comme terrain naturel de référence le terrain remblayé après la démolition de la villa et du garage existant (c. 11).

CDAP AC.2024.0321 du 14.11.2024

Conservation des SDA

Arrêts TF 1C_722/2024 et 1C_723/2024

Regeste. Reprise de la cause à la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_571/2022, admettant le recours formé par les opposants contre l'arrêt de la CDAP, qui confirmait le plan d'affectation « En Porteau » de l'ancienne commune de Saint-Légier - La Chiésaz.

Le Tribunal fédéral a annulé l'arrêt attaqué et renvoyé la cause à la CDAP pour nouvelle instruction et décision dans le sens des considérants, plus précisément afin qu'elle détermine si les parcelles comprises dans le PPA litigieux revêtent les qualités de SDA ; dans l'affirmative, il appartiendrait à la CDAP de procéder à la pesée des intérêts prévue par l'art. 30 al. 1bis OAT, singulièrement de déterminer si une atteinte aux SDA pour la création de zones à bâtir est absolument nécessaire du point de vue du canton, notamment, et le cas échéant, en confrontant les objectifs de protection des SDA aux visées en matière d'urbanisation et de densification du Plan directeur cantonal. Or, il n'appartient pas à la CDAP d'effectuer elle-même un tel examen en première instance. Le recours des opposants doit ainsi être admis, les décisions du DITS du 12 novembre 2020 et du Conseil communal de l'ancienne commune de Saint-Légier - La Chiésaz du 20 février 2019 annulées, et la cause renvoyée au Conseil communal de la nouvelle commune de Blonay - Saint-Légier pour qu'il procède lui-même en ce sens et rende une nouvelle décision.

Recours au TF déclaré irrecevable le 19 décembre 2024 par arrêts distincts 1C_722/2024 et 1C_723/2024.

CDAP AC.2023.0397 du 07.11.2024

Refus abusif d'un permis de construire

Regeste. Recours contre une décision municipale refusant le permis de construire pour la modification d'une installation de communication mobile implantée en zone agricole, sur un silo. La municipalité ne pouvait pas refuser le permis de construire pour des motifs tirés du droit fédéral appliqué par les autorités cantonales, alors qu'elle n'a pas recouru contre les autorisations de la DGTL et de la DGE.

D'un point de vue visuel, les modifications projetées sur l'installation de communication mobile existante ne seront pas perceptibles ou de manière insignifiante ; la vue sur le Jura en particulier ne sera pas impactée de manière significative par l'installation litigieuse. En refusant le permis de construire sur la base des

art. 86 LATC et 20 RPGA, la municipalité a abusé de son pouvoir d'appréciation. Le projet ne contrevient par ailleurs pas à l'art. 35 RPGA, qui prescrit l'installation des antennes de téléphonie mobile en priorité dans les zones non destinées à l'habitat ou dans les zones mixtes.

Recours admis et renvoi de la cause à la municipalité pour qu'elle délivre le permis de construire.

PROTECTION DU PATRIMOINE

TF 1C_574/2024 du 8 octobre 2024

Règlement communal sur la protection du patrimoine arboré

Plan de classement des arbres

Qualité pour recourir

(c. 1) Par une décision du 3 juillet 2020, la Municipalité de Pully (VD) a accordé à B. SA un permis de construire un immeuble avec parking sur la parcelle n° 3026. Ce projet impliquait la démolition de la villa existante occupée par A., ainsi que l'abattage d'une dizaine d'arbres.

Cette décision a été confirmée par la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal vaudois sur recours de A. au terme d'un arrêt rendu en mai 2021. A. a recouru contre cet arrêt auprès du TF qui l'a déclaré irrecevable faute d'avoir établi l'avantage pratique qu'A. pourrait retirer de l'annulation ou de la réforme de l'arrêt cantonal (arrêt 1C 390/2021). Il a rejeté dans la mesure où elle était recevable une demande de révision de cet arrêt en date du 8 mars 2024 (arrêt 1F 5/2023).

La Commune de Pully a organisé deux enquêtes publiques concernant le projet de règlement sur la protection du patrimoine arboré et le plan de classement des arbres. L'intéressé a fait opposition et a requis que les arbres existant sur cette parcelle soient inscrits dans le plan de classement des arbres. Le 7 décembre 2022, la Municipalité de Pully a levé l'opposition de A.

Par un arrêt rendu le 19 août 2024, la Cour de droit administratif et public a déclaré irrecevable le recours déposé par A. contre cette décision.

Le 26 septembre, A. forme un recours en matière de droit public contre cet arrêt.

(c. 3) Se référant à l'art. 111 al. 1 LTF, le recourant considère que sa qualité pour recourir au sens de l'art. 75 de la LPA-VD, aurait indument été restreinte.

(c. 3.1) Selon l'art. 89 al. 1 LTF, la qualité pour recourir requiert un rapport étroit et spécial avec l'objet de la contestation, et ne peut être fondée sur l'intérêt d'un tiers ou un intérêt

général, sous peine d'irrecevabilité. L'art. 75 al. 1 LPA-VD ne confère pas une qualité pour recourir plus large que celle définie par l'art. 89 LTF. Le recourant doit donc alléguer les faits spécifiques propres à justifier sa qualité pour recourir.

(c. 3.2) Pour les raisons exposées dans les arrêts 1C 390/2021 et 1F 5/2023, le recourant ne peut être reconnu comme ayant la qualité pour recourir simplement parce qu'il occupait la villa sur la parcelle n° 3026. Le préjudice allégué ne découle pas du refus de classer les arbres, mais de l'obligation de quitter la villa avant le 30 septembre 2024. L'attachement sentimental du recourant envers la villa et les arbres n'est pas un intérêt digne de protection.

Son recours visant à annuler le permis de construire délivré est irrecevable, car il relève davantage d'une action populaire. Enfin, le grief d'arbitraire en droit cantonal dépasse le cadre du litige, qui porte uniquement sur la question de la qualité pour recourir.

(c. 4.) Le recours est rejeté.

CDAP AC.2023.0443 du 12.12.2024

Protection du patrimoine arboré

Regeste. Recours contre un permis de construire portant sur le réhaussement d'un bâtiment comprenant 24 appartements (adjonction de 8 appartements supplémentaires) et la construction d'un nouveau bâtiment avec 39 appartements. Projet impliquant l'abattage de 26 des 29 arbres présents sur la parcelle, dont un cordon boisé.

Dès lors que les recourantes n'ont pas eu connaissance et n'ont pas pu se déterminer sur des documents établis postérieurement à l'enquête publique et qui ont joué un rôle dans la décision attaquée, leur droit d'être entendues a été violé. Réparation dans le cadre de la procédure devant la CDAP (c. 1).

Réparation devant la CDAP de l'omission de transmettre aux recourantes le permis de construire et la synthèse CAMAC (c. 2).

Examen du grief relatif à l'abattage des arbres sous l'angle de la LPrPNP. Grief admis sur la

base d'une pesée des intérêts incluant l'intérêt à la préservation du cordon boisé qui, en tant qu'ensemble, présente un intérêt au niveau paysager, biologique et climatique, et l'intérêt des constructeurs à pouvoir réaliser le projet dans sa totalité. Constat dans ce cadre qu'une réduction du projet permettant de sauvegarder le cordon boisé impliquerait a priori une perte de SBPU correspondant à 4 appartements et permettrait d'avoir un meilleur projet au plan urbanistique, mieux intégré au bâti environnant, notamment à l'autre bâtiment sis sur la parcelle, et tenant mieux compte de la topographie du terrain, en réduisant le sentiment de « surdensification » que donne le projet. Constat également que le projet semble problématique en ce qui concerne la viabilité des mesures de compensation. Prise en compte dans la pesée des intérêts du fait que l'état des arbres à abattre est "bon à moyen" (c. 3).

Rejet du grief relatif au principe de coordination (c. 5).

CDAP AC.2022.0277 du 05.12.2024 **Prise en compte du potentiel de rénovation d'un bâtiment**

Regeste. Décision autorisant la démolition d'une maison paysanne avec dépendance portant la note *3*, s'inscrivant dans un îlot composé de plusieurs maisons paysannes construites en épi, dont la plupart portent la note *2* tout comme l'ensemble dont ils font partie.

L'examen des questions liées à la conservation du patrimoine dans le cadre d'une demande d'autorisation de démolir, sans statuer simultanément sur un nouveau projet, ne contrevient pas au principe de coordination (c. 4).

Pas d'indices de présence de chauves-souris dans le bâtiment (c. 5).

Règles communales particulières en matière de bâtiments ayant un intérêt patrimonial commandant la conservation du bâtiment en principe ; expertise mise en œuvre par le tribunal dont il ressort que le bâtiment peut faire l'objet d'une rénovation ; la municipalité

n'a donc pas correctement tenu compte des possibilités de rénovation du bâtiment et méconnu la protection conférée par la LPrPCI et sa propre réglementation (c. 6).

Recours admis. Recours au TF pendant (1C_27/2025).

CDAP AC.2024.0026 du 28.11.2024 **Protection de l'ISOS**

Regeste. Confirmation du refus de la municipalité d'autoriser la construction, après démolition de la villa existante (en note *4*), d'un bâtiment de 17 logements: exploitant la constructibilité du site dans une mesure maximale, le projet rompt considérablement avec la structure du tissu bâti et paysager en dénaturant l'intégrité parcellaire initiale et péjore la situation existante ainsi que celle préconisée par l'objectif de sauvegarde ISOS « B » ; il porte atteinte aux caractéristiques urbaines et architecturales du quartier.

Recours rejeté.

CDAP AC.2023.0408 du 27.11.2024 **Protection de l'ISOS** **Création d'une zone réservée**

Regeste. Instauration d'une zone réservée communale sur le secteur de la Vieille Ville d'Aubonne. Recours de la propriétaire d'une parcelle comprise dans la zone réservée.

Rejet des griefs formels invoqués en rapport avec le respect des règles de procédure régissant les séances du Conseil communal d'Aubonne (c. 3), et un prétendu défaut de motivation de la décision de l'autorité cantonale approuvant la zone réservée communale (c. 4).

Constat que les conditions posées par la loi et la jurisprudence pour l'instauration d'une zone réservée sont réalisées en l'espèce. Destinée à préserver le secteur de la Vieille Ville, patrimoine reconnu par l'ISOS, le temps qu'une nouvelle planification soit adoptée, la mesure répond à un intérêt public important. Le périmètre de la zone réservée s'étend sur de nouvelles aires en plus de l'actuelle zone de la Vieille Ville, et les autorités communales

entendent renforcer la protection du patrimoine culturel immobilier.

Rien ne montre que la zone réservée ne respecterait pas le principe de la proportionnalité, et l'incorporation de la parcelle de la recourante repose sur des motifs sérieux et objectifs (c. 6a).

Pas de violation des principes constitutionnels de l'égalité de traitement et de l'interdiction de l'arbitraire (c. 6b).

Pas d'abus de procédure de la part des autorités communales (c. 6c).

Recours rejeté.

DROIT DE L'ÉNERGIE

TF 2C_492/2022 du 21 nov. 2024

Remboursement du supplément réseau

L'A. SA qui a été fondée par plusieurs communes tessinoises et dont le but est la création et l'exploitation d'un centre de bains équipé d'installations de fitness, de jeux et de bien-être demande le remboursement du supplément réseau pour l'exercice comptable 2018. Celle-ci avait conclu avec la Confédération une convention d'objectif s'étendant de 2016 à 2025, remplissant ainsi la condition prévue aux art. 15b bis al. 2 let. a aLEne et 40 al. 1 let. a LEne pour le remboursement. La nouvelle loi sur l'énergie, entrée en vigueur au premier janvier 2018, exclut le droit au remboursement pour les utilisateurs finaux publics ou privés qui accomplissent principalement une tâche de droit public (art. 39 al. 3 LEne). L'affaire porte sur la détermination du droit applicable, notamment l'article 39 al. 3 LEne et la portée de la convention d'objectifs.

(c. 6.6) La convention porte uniquement sur les objectifs d'efficacité énergétique, que le consommateur final doit atteindre chaque année pour que le supplément réseau lui soit remboursé. Elle ne concerne pas le droit au remboursement en tant que tel. La convention ne confère donc pas un droit acquis au remboursement du supplément réseau mais permet simplement d'y prétendre.

(c. 6.7-6.8) La demande de remboursement concernant l'année comptable 2018, c'est le droit en vigueur en 2018 qui s'applique, à savoir, la nouvelle loi sur l'énergie. Comme le droit au remboursement est examiné annuellement, il n'était pas nécessaire de prévoir une disposition transitoire. Le Tribunal administratif a violé le droit fédéral en jugeant que la demande de remboursement litigieuse devait être traitée sur la base de l'ancien droit.

(c. 7) Le Tribunal fédéral renvoie la cause au Tribunal administratif fédéral pour qu'il examine si l'intéressée a droit au remboursement selon 39 al. 3 LEne.