
Journées suisses du droit de la construction 2023

La jurisprudence en aménagement du territoire

Prof. Dr Jacques Dubey, Unifr

avec Mme Emmanuelle Fischer, MLaw

et Me Tobias Sievert, av., MLaw



SOMMAIRE

I. Compensation des avantages et des inconvénients

1. Avantages à compenser (Meikirch, BE)?
2. Inconvénients à compenser (Prilly, VD)?

II. Expropriation matérielle

1. Etude de cas (PUC Valera, Mendrisio, TI)?
2. Insécurité juridique (déclassement / non-classement)

III. Clause générale d'esthétique

1. Esthétique et panneaux photovoltaïques
2. Esthétique et conformité aux prescriptions de la zone



I. Compensation des avantages et des inconvénients

1. Avantages à compenser (Meikirch, BE)?

art. 5 LAT Compensation et indemnisation

¹ Le droit cantonal établit un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement.

^{1bis} Les avantages résultant de mesures d'aménagement sont compensés par une taxe d'**au moins** 20%. La compensation est exigible lorsque le bien-fonds est construit ou aliéné. Le droit cantonal conçoit le régime de compensation de façon à compenser **au moins** les plus-values résultant du classement durable de terrains en zone à bâtir.¹³

^{1ter} à ³ [...]

¹³ Introduit par le ch. I de la LF du 15 juin 2012, en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014 (RO 2014 899; FF 2010 959).



I. Compensation des avantages et des inconvénients

1. Avantages à compenser (Meikirch, BE)?

art. 1 MWAR [en traduction libre]

¹ Si cela occasionne une plus-value, la commune perçoit une taxe sur la plus-value auprès des propriétaires fonciers:

a. en cas d'affectation nouvelle et permanente de terrains à une zone constructible (classement en zone à bâtir, p. ex. LZ en W2).

² Si la plus-value se monte à moins de 20 000 francs, aucune taxe n'est prélevée (seuil d'exemption selon l'art. 142a al. 4 de la loi cantonale sur les constructions). **En cas de changement de l'affectation constructible** (p. ex. ZöN en W2) **et d'augmentation de l'affectation constructible** (p. ex. W1 en W2), aucune taxe n'est perçue également.



I. Compensation des avantages et des inconvénients

1. Avantages à compenser (Meikirch, BE)?

- **Reglement über die Mehrwertabgabe, «MWAR»**
 - Adoption en assemblée communale le 2.5.2018
 - Recours d'un citoyen admis par TA BE qui renvoie
 - Premier arrêt du TF 1C_195/2020 du 24.9.2020 (irrecevable à ce stade)
 - Modification par assemblée communale le 25.4.2021
 - Recours direct au TF pour second arrêt 1C_233/2021 du 5.4.2022
- **Recevabilité (qualité pour recourir)**
 - Intérêt à soulager la caisse de l'Etat
- **Au fond**
 - Imposer la compensation des avantages majeurs en cas de:
 - Changement d'une zone constructible à l'autre («Umzonung»)
 - Changement au sein d'une zone constructible («Aufzonung»)
 - Constater illicéité et faire réviser art. 142a al. 2 LC-BE à ce propos



I. Compensation des avantages et des inconvénients

1. Avantages à compenser (Meikirch, BE)?

- Rapport entre art. 5 al. 1 et art. 5 al. 1bis LAT?
 - Question de l'ampleur du mandat législatif donné aux cantons
 - ...depuis la révision de 2012/14 (anciennement *lex imperfecta*)
 - Cf. ATF 147 I 225 (1C_245/2019 du 19.11.2020, Münchenstein, BL)
 - Cf. opinion du Prof. Dr Bernhard WALDMANN, BR/DC 2/2021 p. 69 ss
 - Cf. réaction du Prof. Dr Bernhard WALDMANN, BR/DC 5/2022 p. 258 ss

- Sort des «Umzonungen» et des «Aufzonungen»?
 - Quand s'agit-il d'avantages majeurs au sens de l'art. 5 al. 1 LAT?
 - **Compensation équitable**, d'une manière ou d'une autre?
 - **Taxation de la plus-value**, proprement dite?
 - Si non, selon quel régime?
 - Si oui, au taux minimal de 20%?
 - Si oui, quel moment d'exigibilité?



I. Compensation des avantages et des inconvénients

1. Avantages à compenser (Meikirch, BE)?

- L'art. 5 al. 1 LAT conserve une portée propre
 - Les cantons doivent légiférer...
 - ...pour assurer la compensation équitable...
 - ...des avantages majeurs qui résultent...
 - ...d'un changement d'affectation favorable...
 - ...que ce soit d'une zone à bâtir à une autre... («Um-»)
 - ...ou au sein d'une même zone à bâtir («Auf-»)

- La conformité à l'art. 5 al. 1bis LAT ne suffit pas
 - Comment comprendre «**au moins**»?
 - Divergences à propos de l'interprétation historique (BO)
 - Selon le TF, le législateur n'ayant pas supprimé l'art. 5 al. 1 au moment de l'adoption de l'art. 5 al. 1bis, le mandat imposé aux cantons par le premier n'est pas épuisé par la mise en œuvre du mandat prévu dans le second.



I. Compensation des avantages et des inconvénients

1. Avantages à compenser (Meikirch, BE)?

- Instruction de mise en conformité avec l'art. 5 al. 1 LAT
 - Recours abstrait contre MWAR
 - Annulation assortie de l'ordre de se conformer au droit fédéral
 - Adressé à la Commune et au Canton
 - Sans autre précision quant aux modalités

- Modalités de mise en conformité avec l'art. 5 al. 1 LAT?
 - Régime de compensation équitable? (avis WALDMANN)
(«*angemessener [Mehrwert-]Ausgleich*»)
 - impôt sur le gain immobilier
 - péréquation réelle, contrat, etc.
 - Régime de prélèvement de la plus-value? (avis personnel)
(«*Erhebung einer Mehrwertabgabe*»)?
 - **Seuil de l' «avantage majeur»? (même taux et exigibilité)**



I. Compensation des avantages et des inconvénients

2. Inconvénients à compenser (Prilly, VD)?



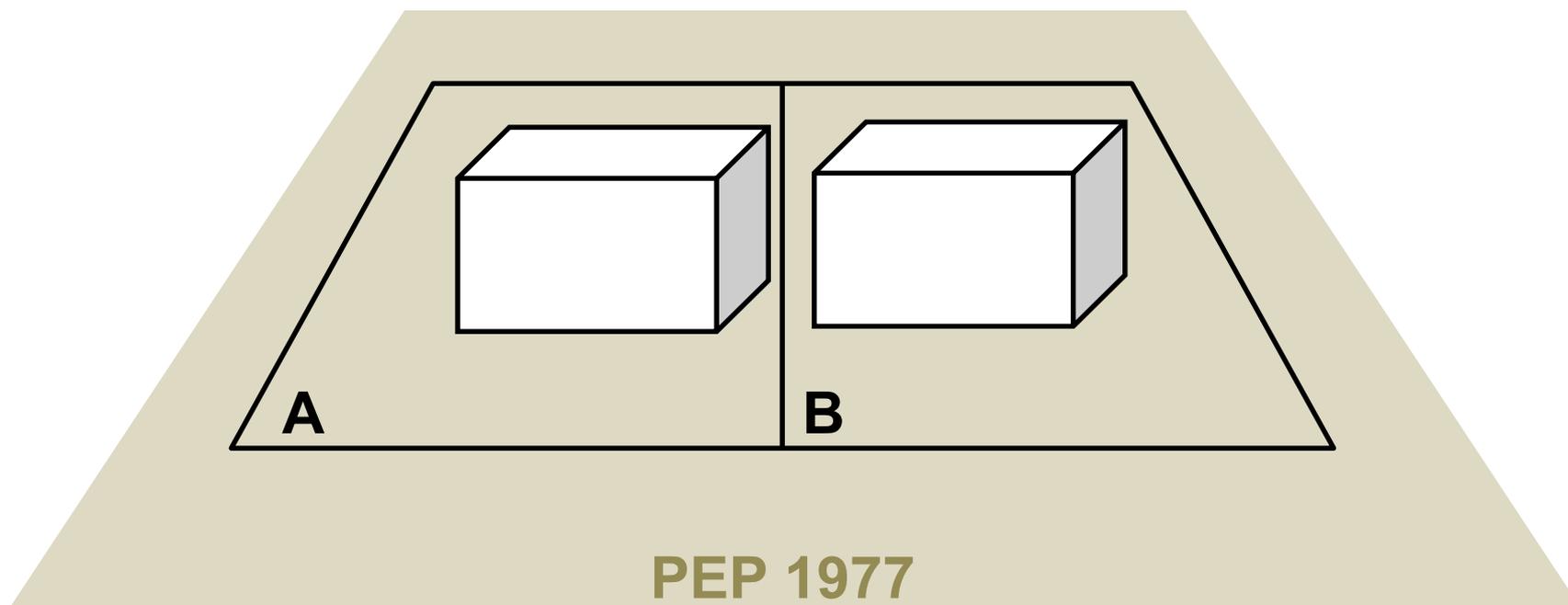
I. Compensation des avantages et des inconvénients

2. Inconvénients à compenser (Prilly, VD)?



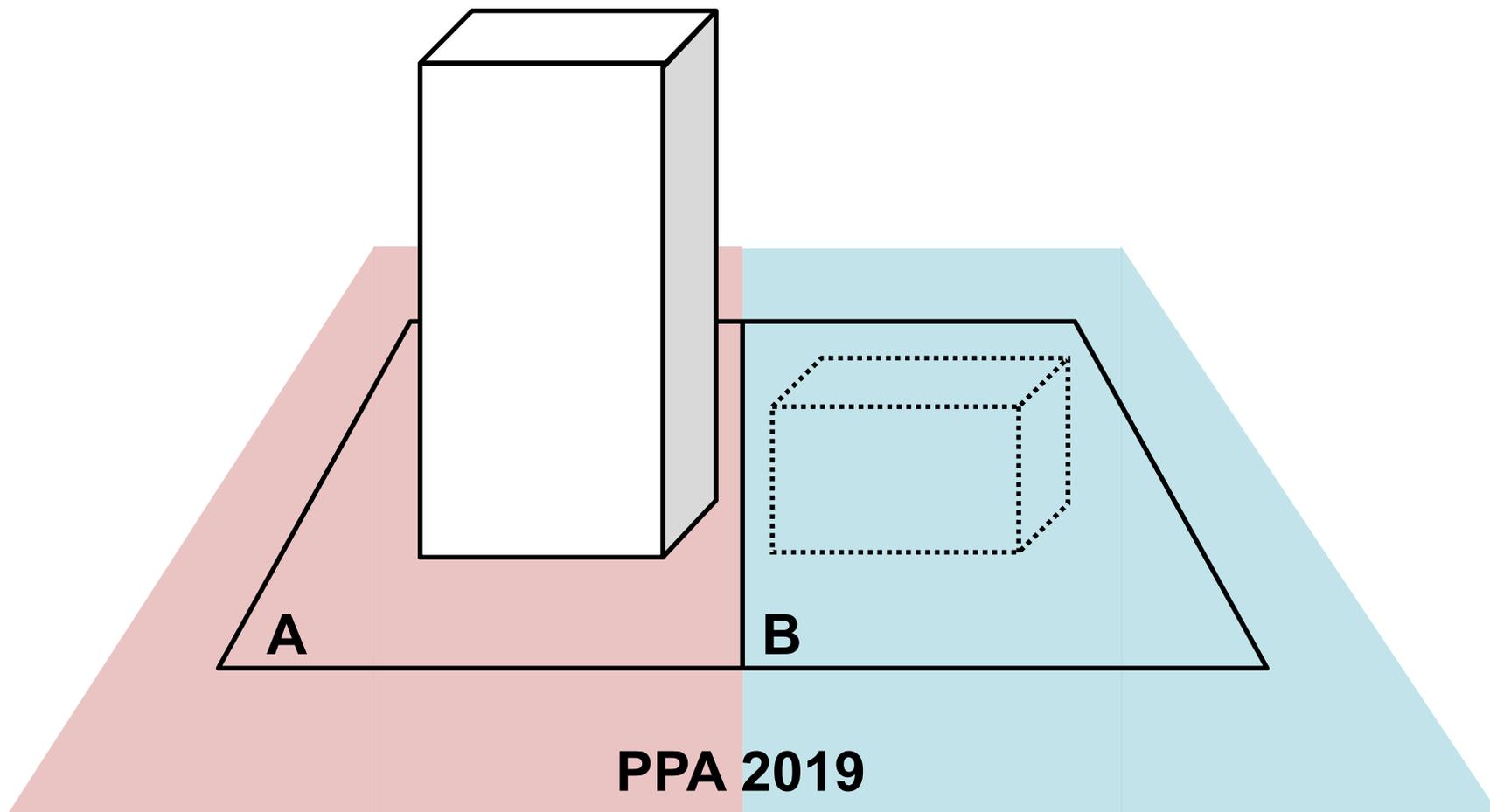
I. Compensation des avantages et des inconvénients

2. Inconvénients à compenser (Prilly, VD)?



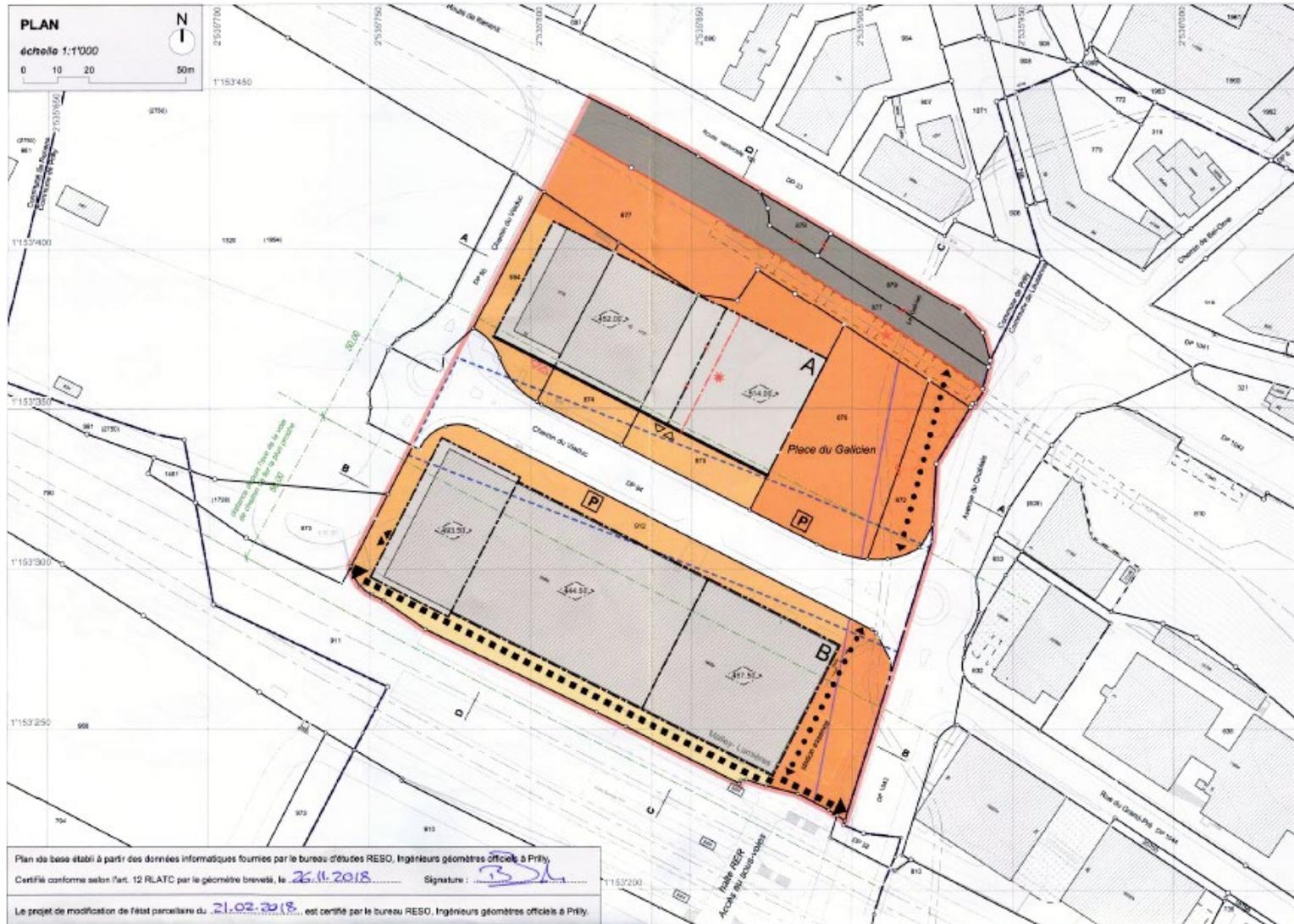
I. Compensation des avantages et des inconvénients

2. Inconvénients à compenser (Prilly, VD)?



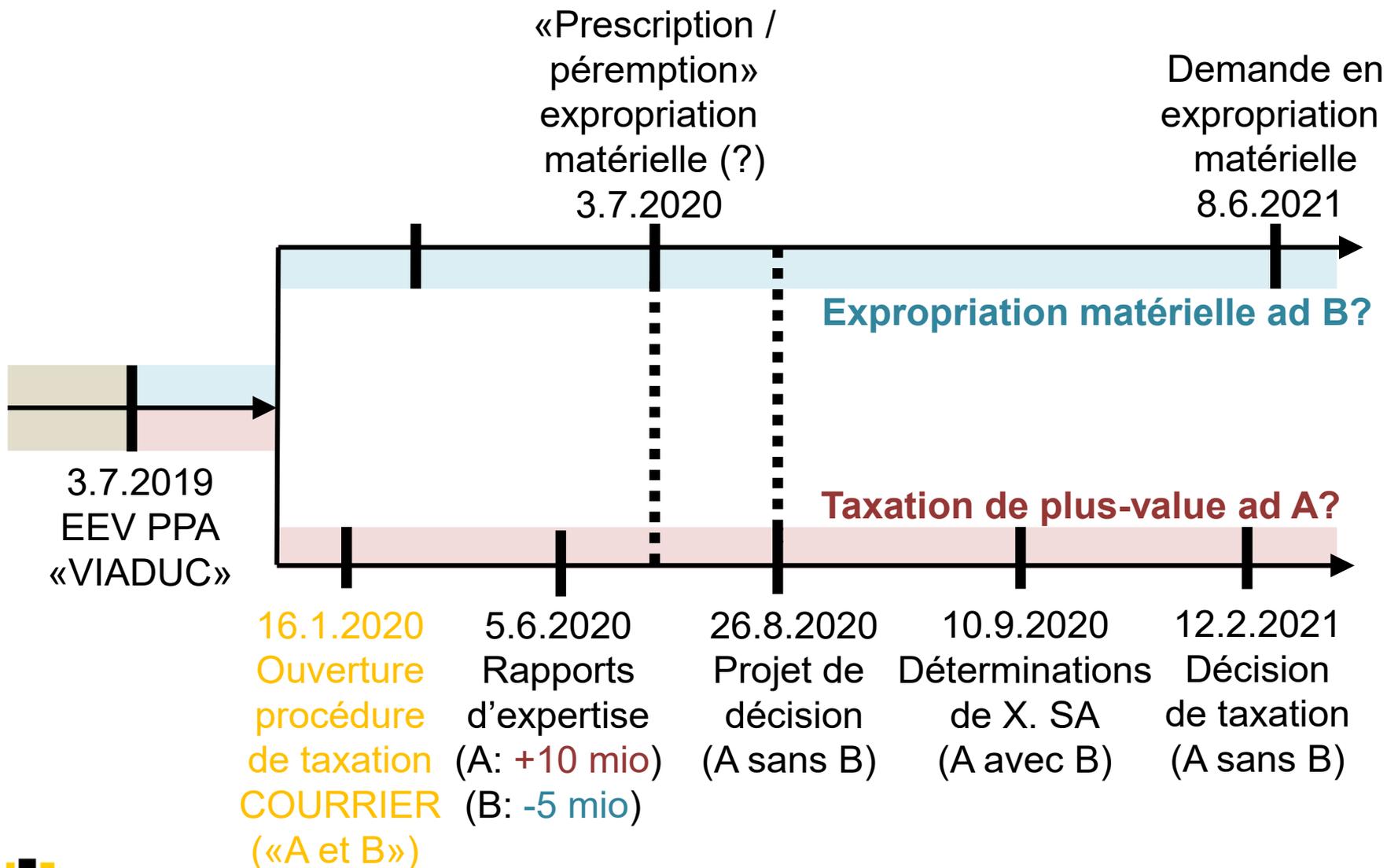
I. Compensation des avantages et des inconvénients

2. Inconvénients à compenser (Prilly, VD)?



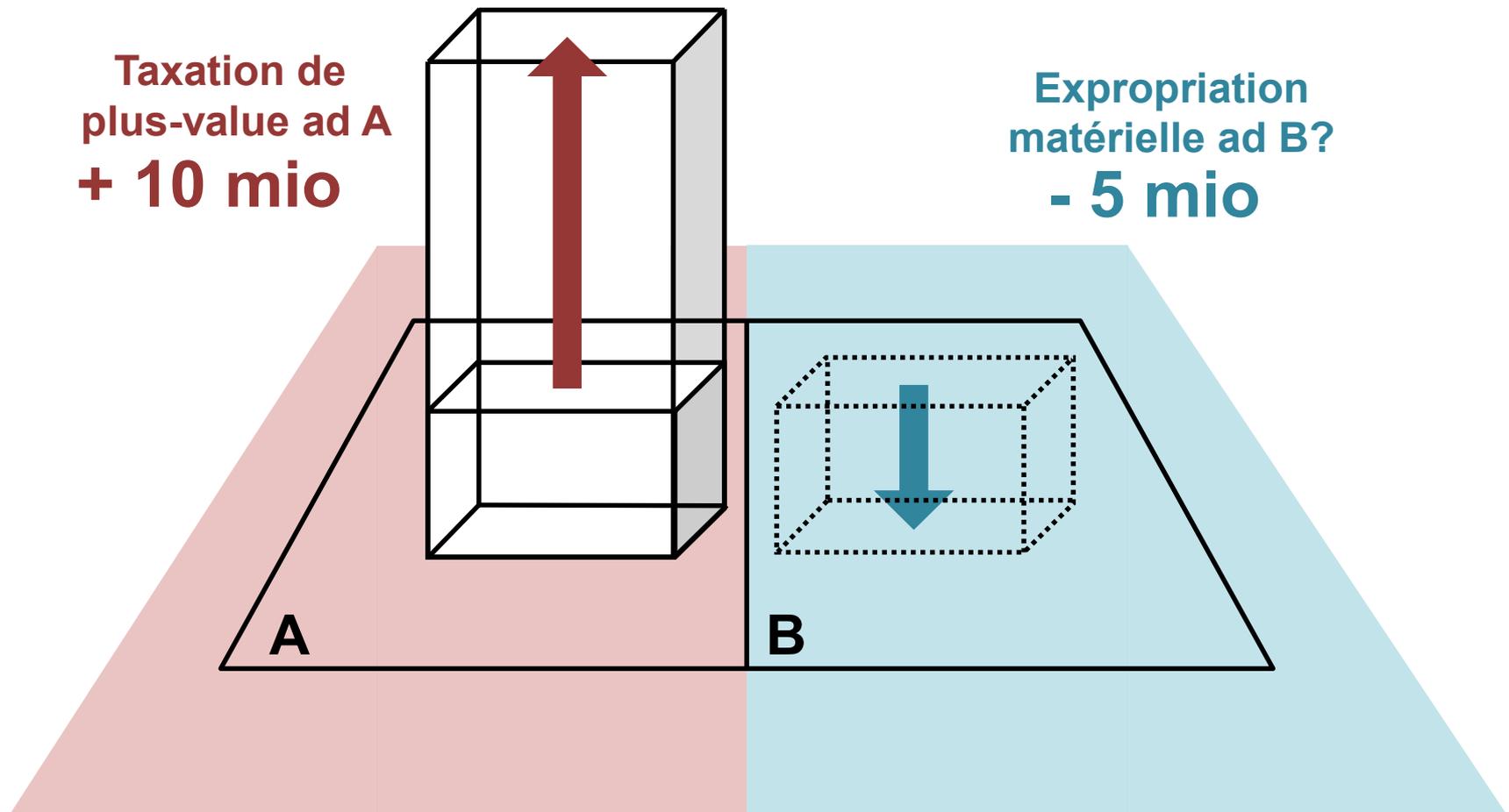
I. Compensation des avantages et des inconvénients

2. Inconvénients à compenser (Prilly, VD)?



I. Compensation des avantages et des inconvénients

2. Inconvénients à compenser (Prilly, VD)?



**Approche de l'autorité
«par bien-fonds»**

I. Compensation des avantages et des inconvénients

2. Inconvénients à compenser (Prilly, VD)?

art. 64 LATC-VD Compensation de la plus-value

¹ Les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value.

² Est considéré comme avantage majeur constituant une plus-value **l'augmentation sensible de valeur d'un bien-fonds** qui résulte:

- a. du classement de celui-ci en zone à bâtir ou en zone spéciale;
- b. du changement d'affectation de la zone ou de la modification des autres prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir.

³ [...]



I. Compensation des avantages et des inconvénients

2. Inconvénients à compenser (Prilly, VD)?

art. 65 LATC-VD Taux et calcul de la taxe [...]

¹ Le taux de prélèvement est de 20% de la plus-value.

² La plus-value correspond, dans les cas prévus à l'article 64, alinéa 2, à **la différence entre la valeur vénale d'un bien-fonds** avant et après l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire.



I. Compensation des avantages et des inconvénients

2. Inconvénients à compenser (Prilly, VD)?

art. 71 LATC-VD [Indemnisation] Principe

¹ Les restrictions au droit de propriété résultant d'une mesure d'aménagement du territoire donnent droit à une juste indemnité, si elles constituent un **inconvénient majeur**.

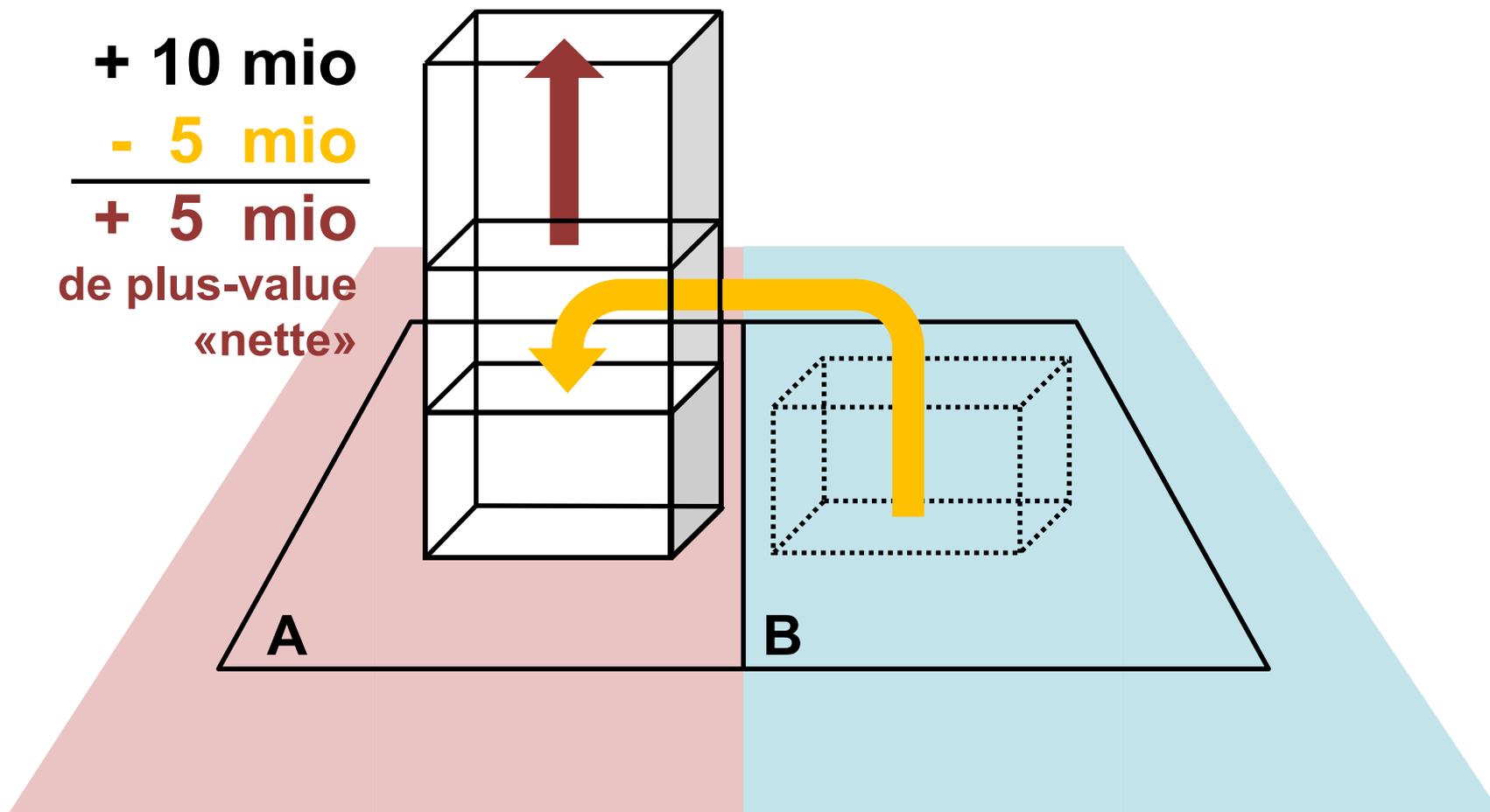
.

² Est considéré comme inconvénient majeur toute restriction au droit de propriété résultant d'une mesure d'aménagement du territoire et **équivalant à une expropriation matérielle**.



I. Compensation des avantages et des inconvénients

2. Inconvénients à compenser (Prilly, VD)?



Approche de la propriétaire
«par plan (ou territoire)»

I. Compensation des avantages et des inconvénients

2. Inconvénients à compenser (Prilly, VD)?

art. 5 LAT Compensation et indemnisation

¹ Le droit cantonal établit un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement.

^{1bis} Les avantages résultant de mesures d'aménagement sont compensés par une taxe d'au moins 20%. La compensation est exigible lorsque le bien-fonds est construit ou aliéné. Le droit cantonal conçoit le régime de compensation de façon à compenser au moins les plus-values résultant du classement durable de terrains en zone à bâtir.¹³

^{1ter} à ³ [...]

¹³ Introduit par le ch. I de la LF du 15 juin 2012, en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014 (RO 2014 899; FF 2010 959).



I. Compensation des avantages et des inconvénients

2. Inconvénients à compenser (Prilly, VD)?

Question de conformité au droit fédéral

- Droit vaudois (tel qu'appliqué)
 - Compensations des avantages (A) sans égard aux inconvénients (B)
 - Assimilation entre inconvénient majeur et cas d'expropriation matérielle
- Conformité à l'art. 5 al. 1 LAT?
 - «régime de compensation», «tenir compte équitablement», ...
 - Le but d'équité de la loi est lié à l'absence de contre-prestation
 - Or, l'avantage sur A est lié ici à l'inconvénient sur B (cf. rapport 47 OAT)
 - Cf. cession gratuite de B par X. SA à Prilly après EEV PPA
- Principe de coordination?
 - En vertu des art. 5 al. 1, 49, et 75 Cst.
 - À défaut de l'art. 25a LAT



I. Compensation des avantages et des inconvénients

2. Inconvénients à compenser (Prilly, VD)?

Une solution circonstancielle fondée sur la confiance

- Confiance créée par le **courrier du 16.1.2020**
 - A et B mentionnés côte à côte,
 - Annonce d'expertise et de décision pour ces deux fonds
 - Cf. ég. le rapport de 47 OAT
- Confiance déçue par la suite
 - Deux rapports d'expertise qui distinguent A et B le 5.6.2020
 - Projet de décision du 26.8.2020 et décision du 12.2.2021
 - « Le texte de la loi n'était pas de nature à la détromper X. SA de sa compréhension »
- Dispositions irréversibles prises dans l'intervalle
 - La propriétaire n'a pas demandé d'expropriation matérielle...
 - ...jusqu'au 8.6.2021, soit après la prescription/péremption du 3.7.2020



I. Compensation des avantages et des inconvénients

2. Inconvénients à compenser (Prilly, VD)?

Caveat à propos des obiter dictum

■ Inconvénients à compenser?

- «Il est douteux qu'un canton puisse prévoir une norme suivant laquelle les inconvénients majeurs de l'art. 5 al. 1 LAT sont (uniquement) ceux qui résultent de restrictions équivalant à une expropriation matérielle à l'horizon de 20 à 25 ans.»

■ Inconvénients à déduire des avantages?

- «Le refus de l'autorité intimée de procéder à un traitement conjoint de [s]es deux parcelles avec une compensation des avantages (dégagés sur la parcelle [A]) par les inconvénients (créés par le PPA Viaduc pour la parcelle [B]) paraît effectivement contraire au principe d'équité découlant de l'art. 5 al. 1 LAT.»



I. Compensation des avantages et des inconvénients

2. Inconvénients à compenser (Prilly, VD)?

art. 5 LAT Compensation et indemnisation

¹ Le droit cantonal établit un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des **avantages** et des **inconvénients** majeurs qui résultent de mesures d'aménagement.

^{1bis} Les **avantages** résultant de mesures d'aménagement sont compensés par une taxe d'au moins 20%. La compensation est exigible lorsque le bien-fonds est construit ou aliéné. Le droit cantonal conçoit le régime de compensation de façon à compenser au moins les plus-values résultant du classement durable de terrains en zone à bâtir ¹³.

^{1ter} à ^{1sexies} [...]

² Une juste indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des **restrictions** équivalant à une expropriation.

³ [...]

¹³ Introduit par le ch. I de la LF du 15 juin 2012, en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014 (RO 2014 899; FF 2010 959).



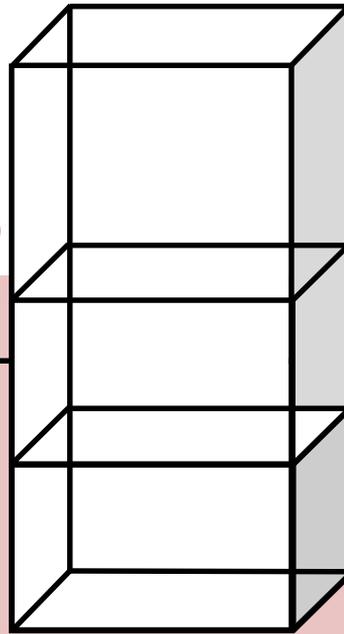
I. Compensation des avantages et des inconvénients

2. Inconvénients à compenser (Prilly, VD)?

Besoin de coordination (avec l'expropriation matérielle)

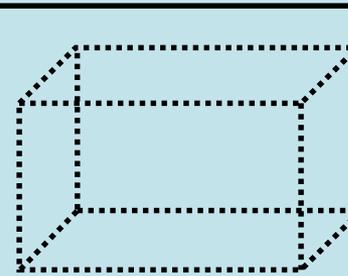
Taxation de plus-value
supplémentaire
sans déduction de B
(hors autres déductions)

- 1 mio
(20% de 5 mio)



Indemnité
d'expropriation
matérielle ad B

+ 5 mio

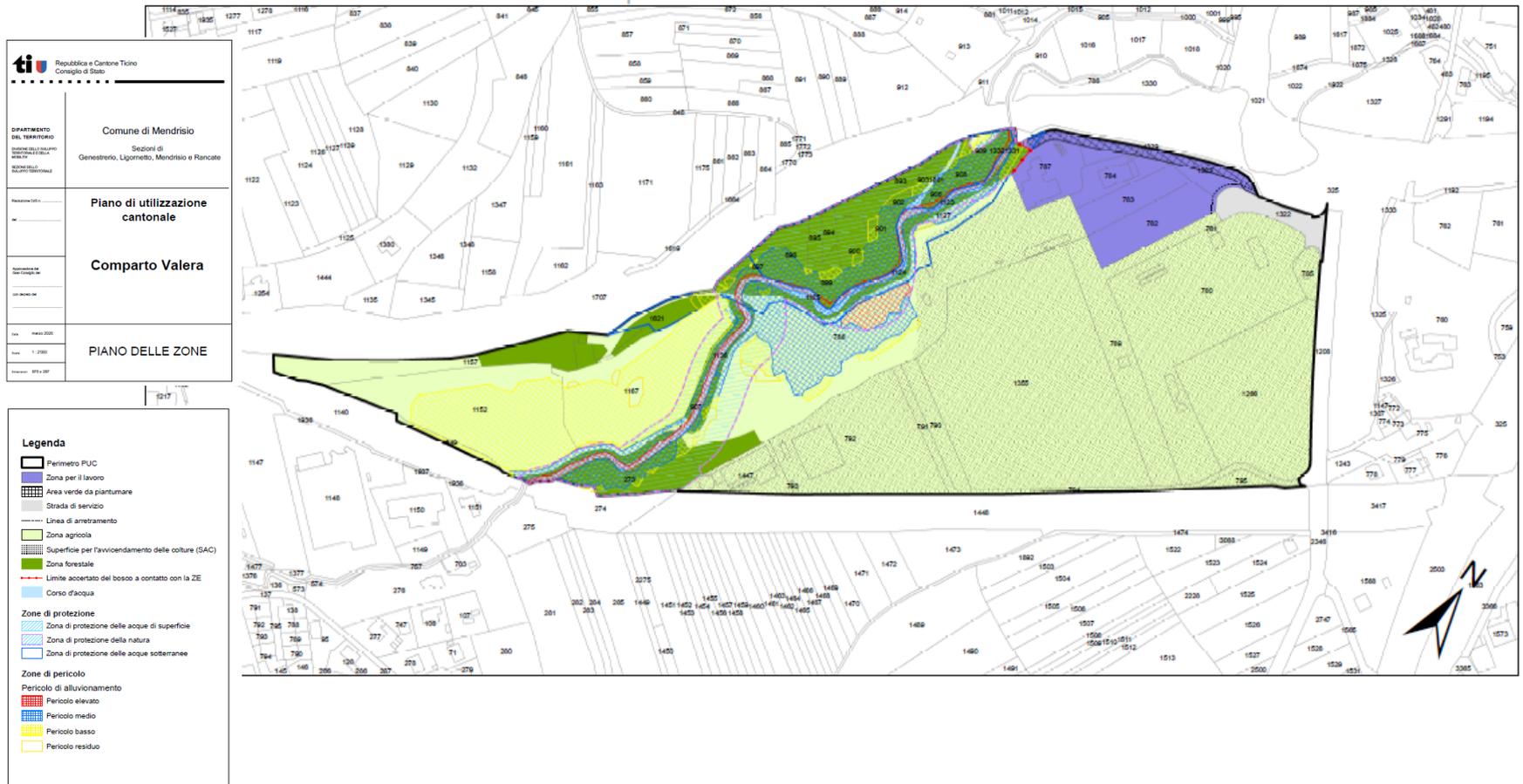


A

B

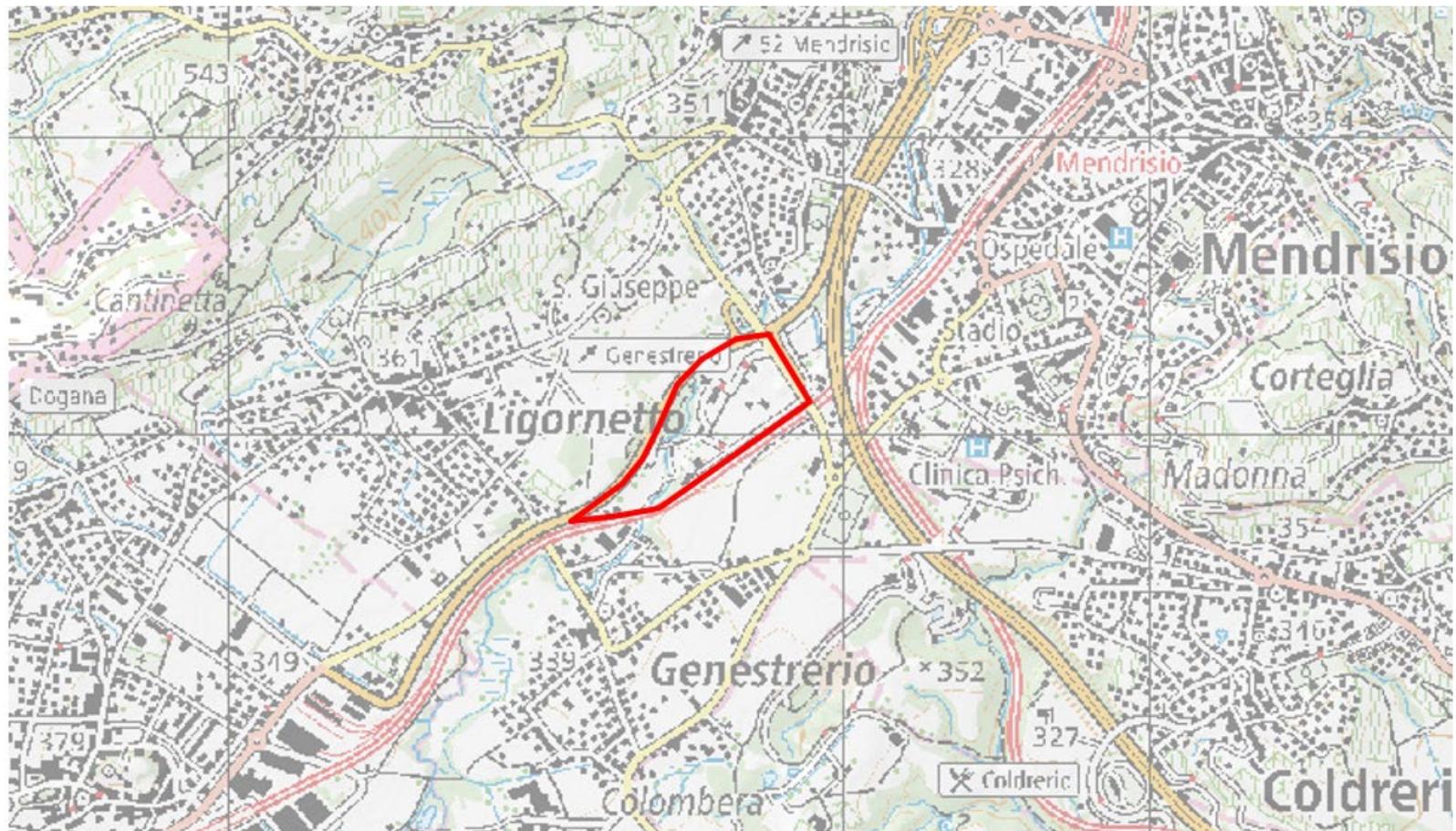
II. Expropriation matérielle

1. Etude de cas (PUC Valera, TI)



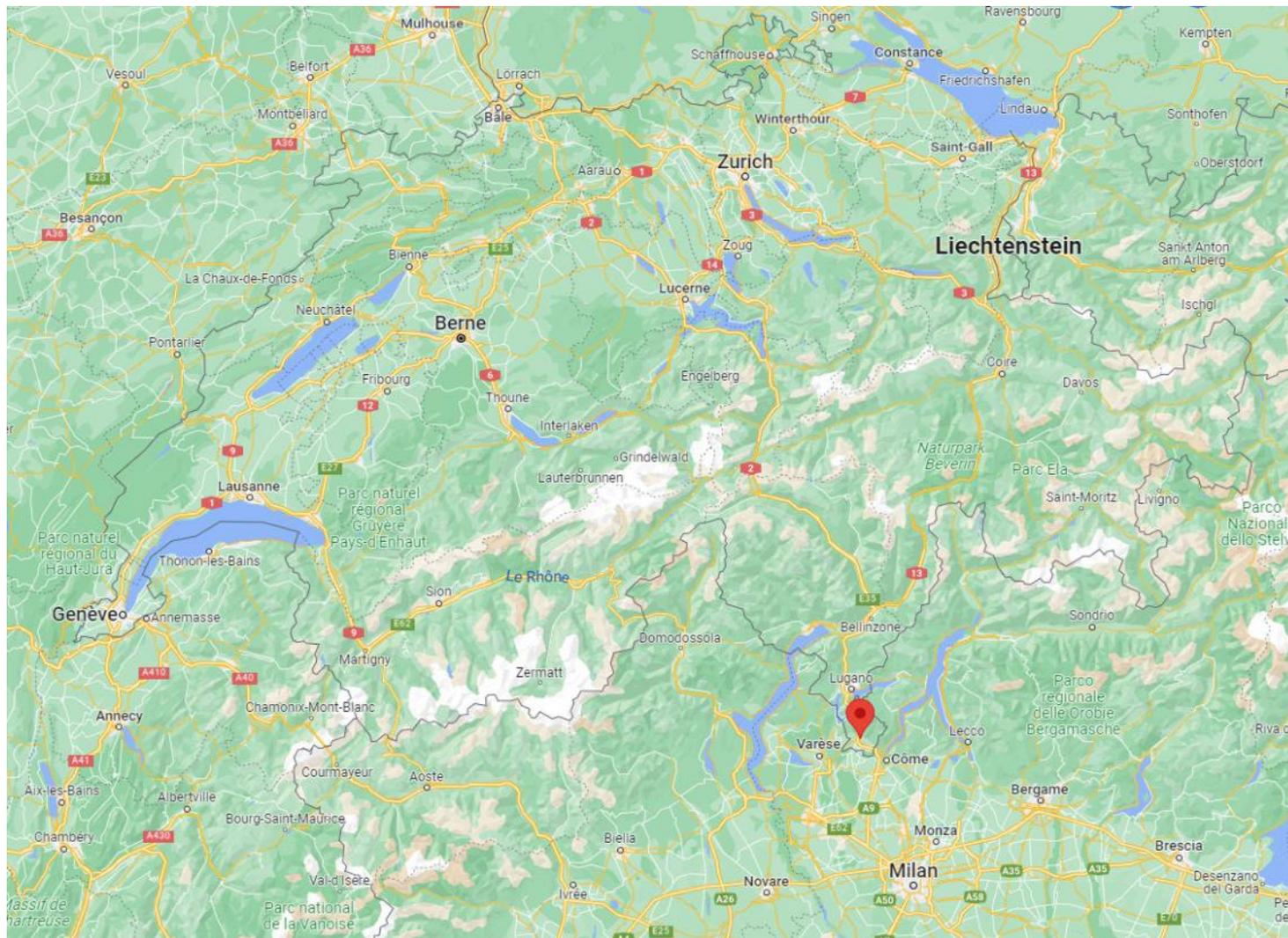
II. Expropriation matérielle

1. Etude de cas (PUC Valera, TI)



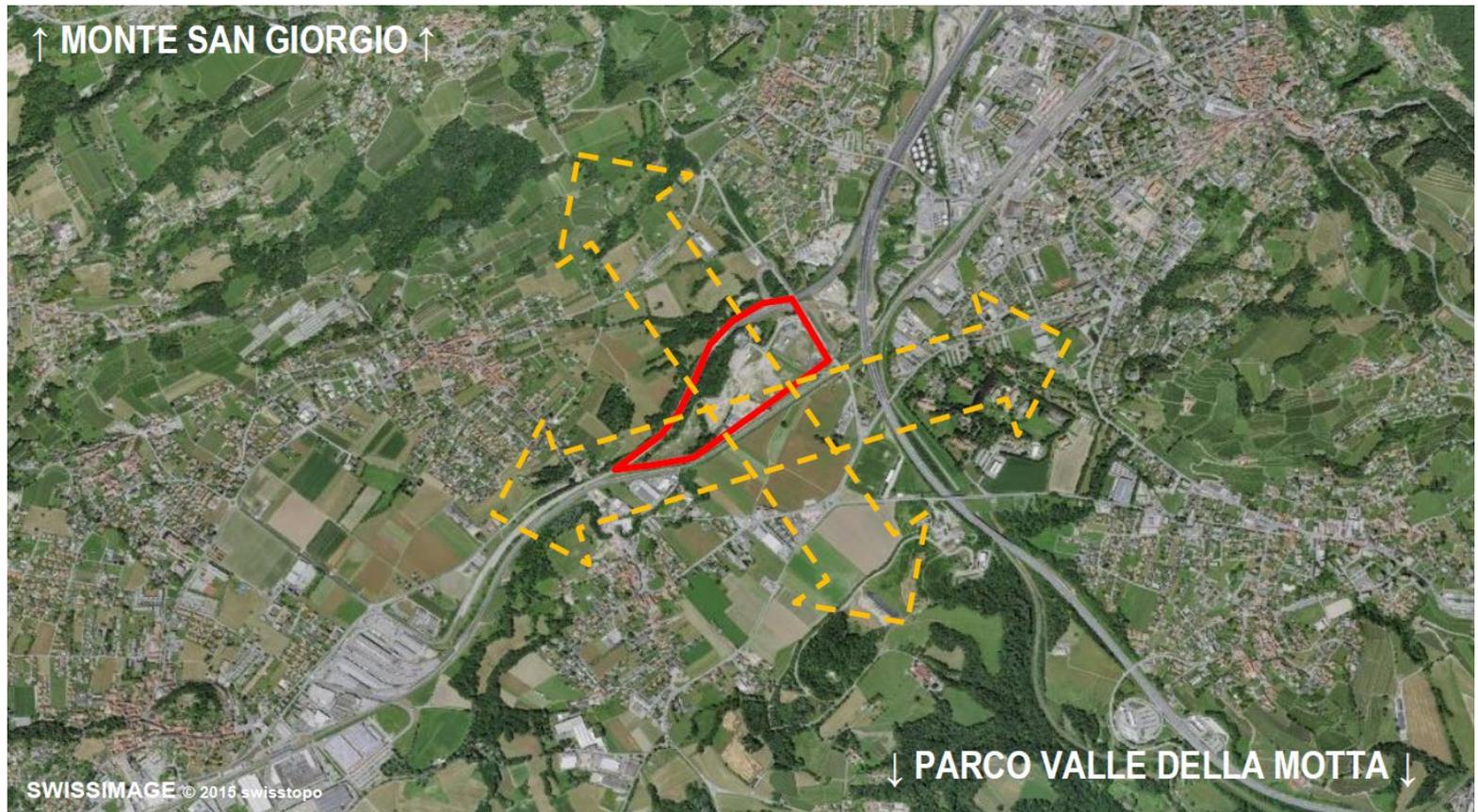
II. Expropriation matérielle

1. Etude de cas (PUC Valera, TI)



II. Expropriation matérielle

1. Etude de cas (PUC Valera, TI)



II. Expropriation matérielle

1. Etude de cas (PUC Valera, TI)



1958

Alla fine degli anni '50 del secolo scorso gran parte del territorio del Mendrisiotto, di cui il Comparto di Valera è parte costitutiva in prossimità dei meandri del fiume Laveggio, è contraddistinto da campi coltivati.



1966

Dopo la metà degli anni '60 del secolo scorso nel Comparto di Valera si sono già insediate le attività di stoccaggio di idrocarburi che hanno occupato questa parte della campagna discosta dagli abitati.

II. Expropriation matérielle

1. Etude de cas (PUC Valera, TI)



1997

Alla fine degli anni '90 del secolo scorso il territorio di Valera è ancora interamente occupato dai serbatoi e dall'attività di stoccaggio di idrocarburi. L'insediamento circostante cresce ed il territorio coltivato diminuisce sensibilmente.

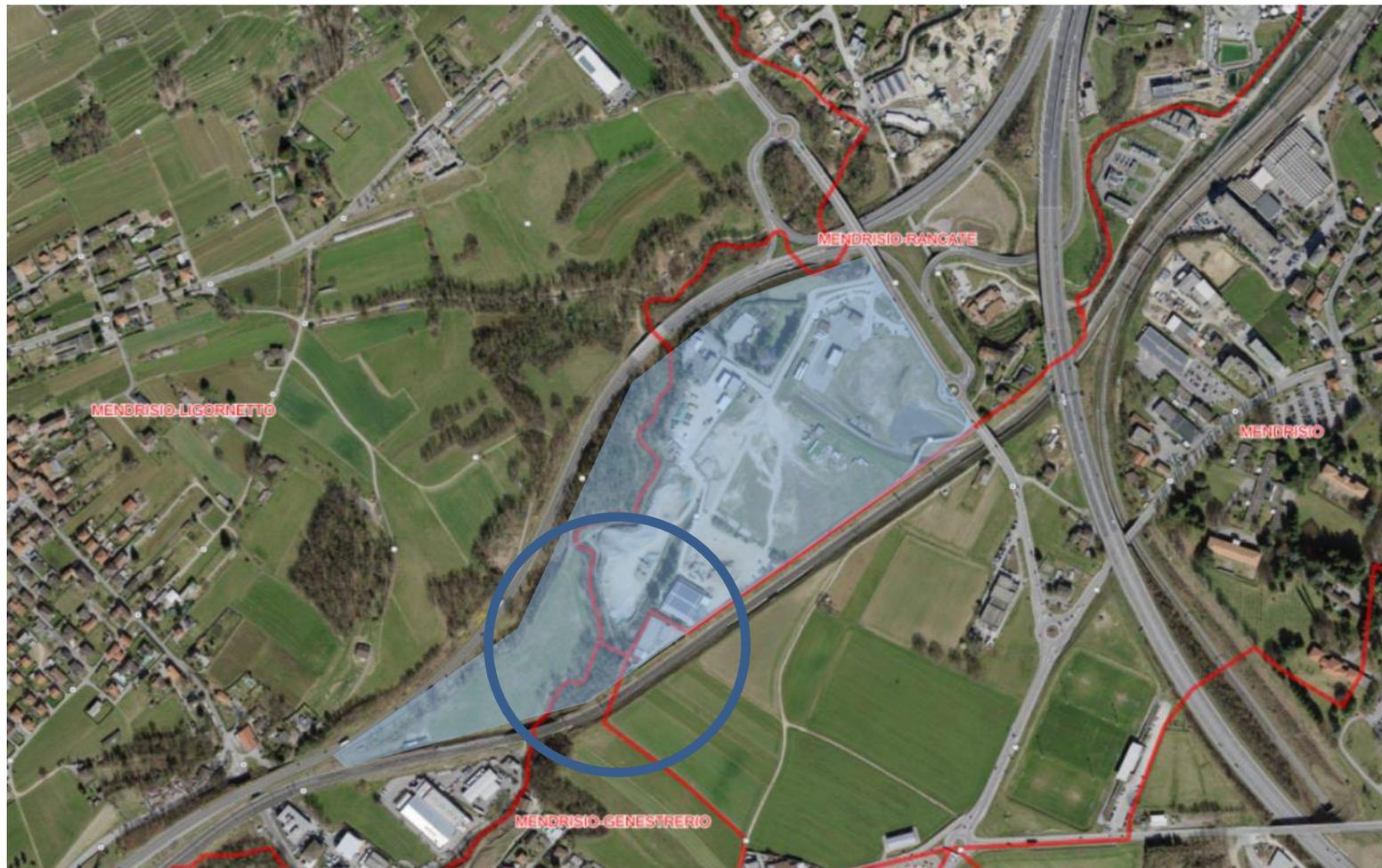


2006

A metà degli anni 2000 i serbatoi sono stati smantellati e si apre un periodo per ripensare il futuro di questo territorio.

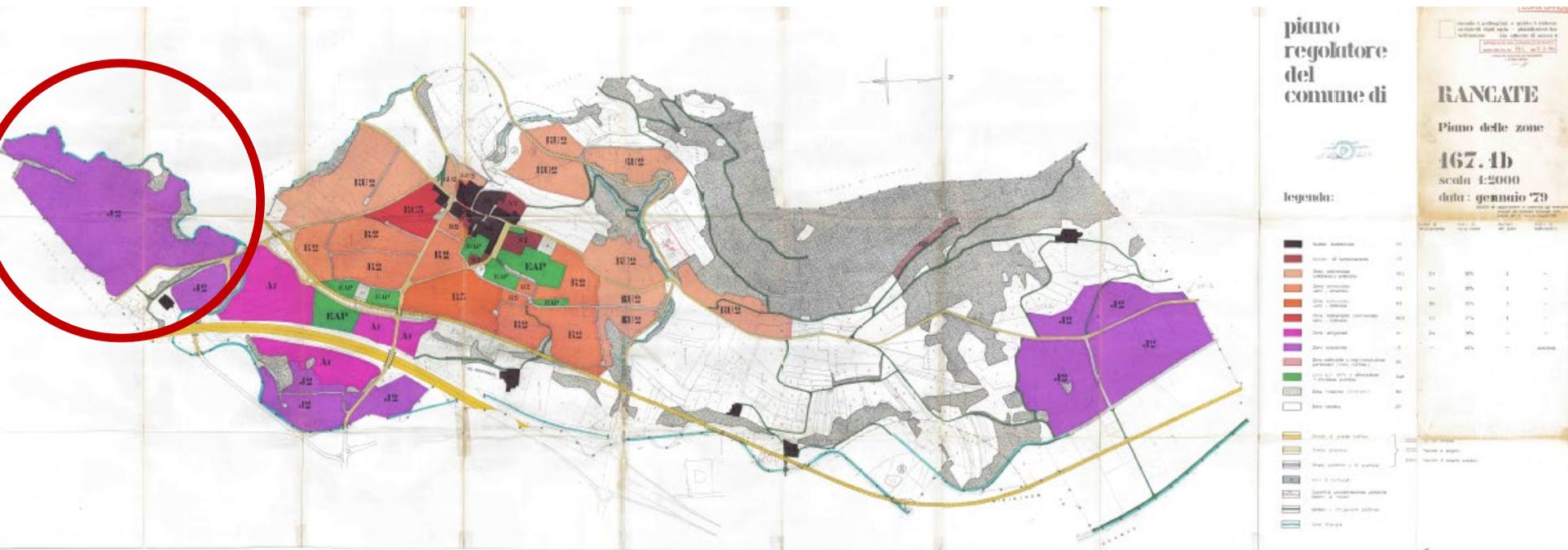
II. Expropriation matérielle

1. Etude de cas (PUC Valera, TI)



II. Expropriation matérielle

1. Etude de cas (PUC Valera, TI)



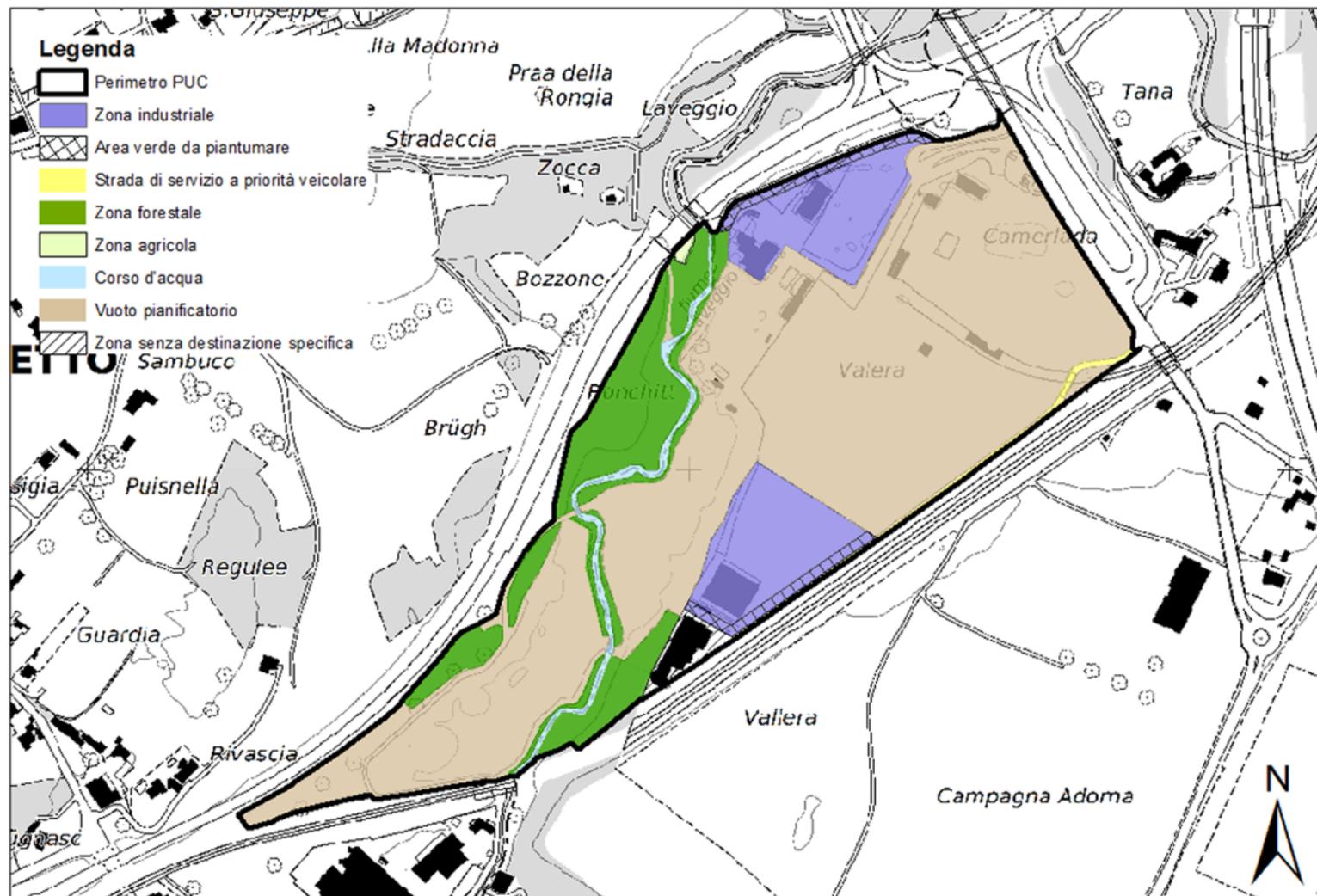
II. Expropriation matérielle

1. Etude de cas (PUC Valera, TI)



II. Expropriation matérielle

1. Etude de cas (PUC Valera, TI)



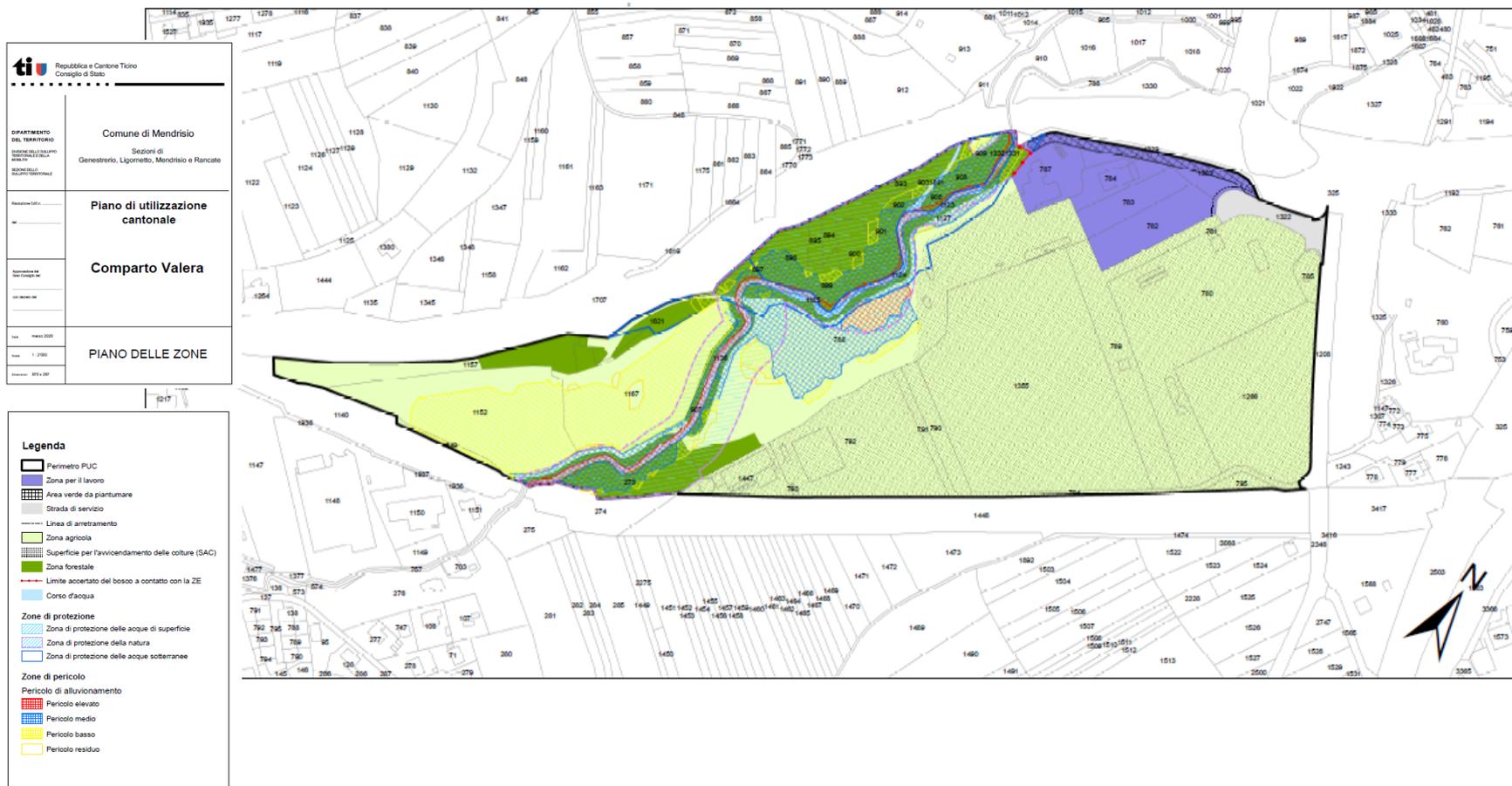
II. Expropriation matérielle

1. Etude de cas (PUC Valera, TI)

- Apparition d'une lacune de planification en 2002
 - Exploitation artisanale et industrielle depuis les années 1960'
 - Plans communaux du début des années 1980'
 - Refus d'approbation cantonale en ce qui concerne Valera en 2002
- Comblement de la lacune de planification par le canton
 - Atermoiements des communes (fusionnées) durant 10 ans
 - Révision du droit fédéral de 2012/2014
 - Révision de la planification directrice cantonale en 2015/2016
 - Passage de «pôle de développement économique d'importance cantonale» (2009/10; R7) à objectif de «reconversion [requalification] naturelle, agricole et récréative» (2015/16; R/M5)
 - Prise en main par le Canton

II. Expropriation matérielle

1. Etude de cas (PUC Valera, TI)



II. Expropriation matérielle

1. Etude de cas (PUC Valera, TI)



stato attuale



misura PUC



II. Expropriation matérielle

1. Etude de cas (PUC Valera, TI)

Historique et particularité du cas

■ Plan d'affectation cantonal (PUC)

- Mise en zone agricole, de nature et de détente
- Compétence du Grand Conseil TI

■ Double décision parlementaire

- Adoption du plan d'affectation cantonal (quasi-unanime) le 20.9.2022
- Acceptation simultanée d'un crédit d'investissement d'environ 17 mio
- Mise en œuvre effective du plan via l'expropriation formelle des fonds
- **Question de la valeur vénale pertinente des fonds** (à bâtir ou agricole)?
- N.B. environ 110'000 m²

■ CAVEAT

- Procédures administratives et judiciaires réservées
- A propos de l'expropriation matérielle et formelle



II. Expropriation matérielle

1. Etude de cas (PUC Valera, TI)

Raisonnement en deux étapes

- Distinction chronologique
 - Analogie avec une mise en zone d'utilité publique...
 - ...suivie d'une acquisition par la commune ou le canton...
 - ...qui réalise l'équipement public
- 1^{re} étape: y a-t-il expropriation matérielle?
 - Indemnisation du dommage causé par **la sortie de zone à bâtir**...
 - ...si cette mesure « équivaut à une expropriation » (art. 5 al. 2 LAT),...
 - ...valeur au jour déterminant
- 2^{ème} étape: expropriation formelle
 - Si conditions réunies (de LEG, IP, PRP)...
 - ...acquisition à la valeur du **terrain non à bâtir**...
 - ...au jour déterminant



II. Expropriation matérielle

1. Etude de cas (PUC Valera, TI)

Raisonnement en deux étapes

- Montant du crédit d'investissement?
- Hypothèse retenue par le CE-TI et le GC-TI
 - Le PUC n'équivaut pas à une expropriation matérielle
 - Pas d'indemnité pour la mise en zone agricole, de nature, de détente
 - (Expropriation formelle à la valeur du terrain non à bâtir)
- Hypothèse confortée par TF 1C_71/2018 du 3.6.2019
 - Affaire d'expropriation formelle par l'OFROU, pour une jonction autoroutière sise à l'angle nord-est de l'îlot Valera
 - Constatation judiciaire de l'existence d'une lacune de planification, lors de l'analyse de la notion de «possibilité de mieux utiliser l'immeuble» au sens de l'art. 20 al. 1 LEx



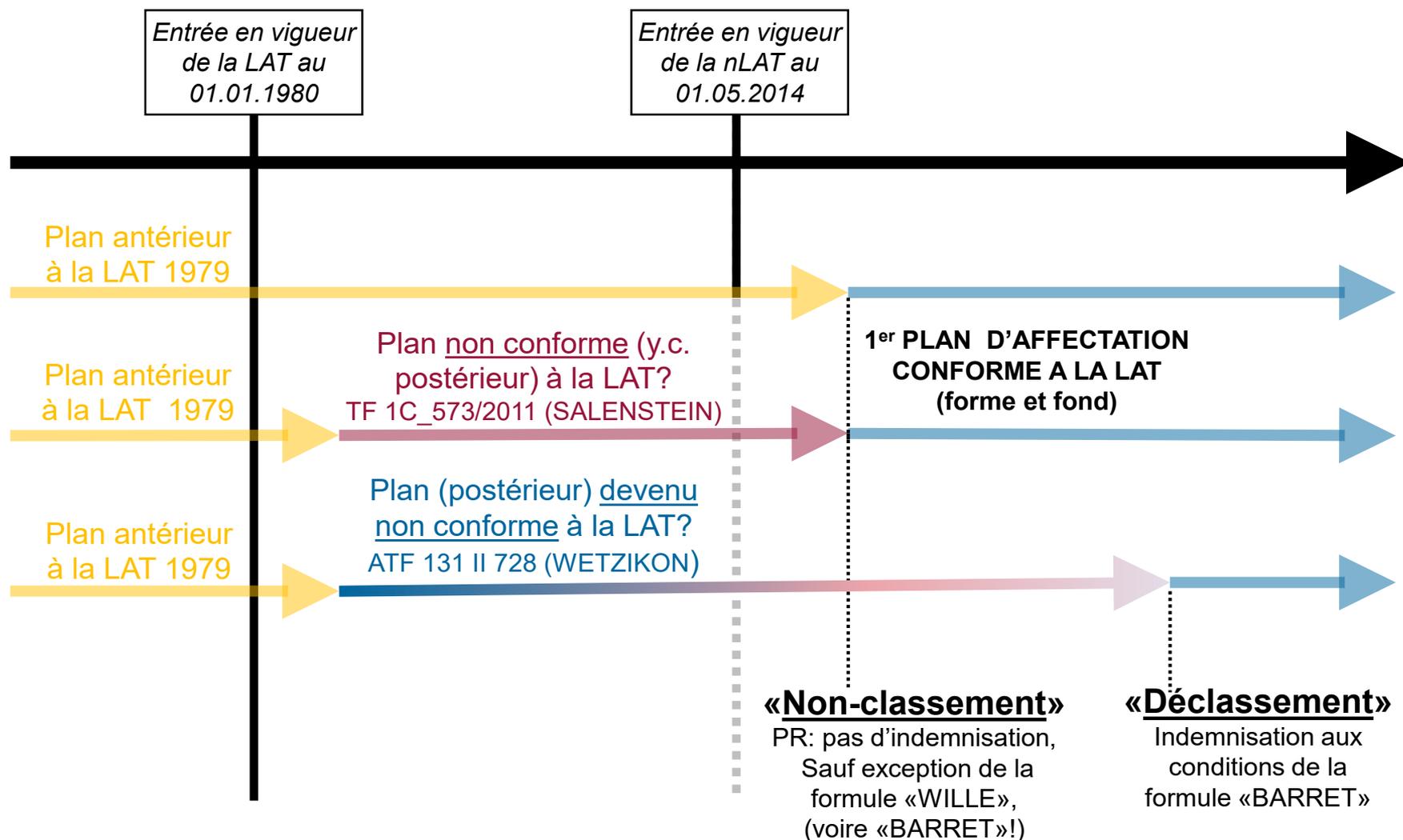
II. Expropriation matérielle

1. Etude de cas (PUC Valera, TI)



II. Expropriation matérielle

1. Etude de cas (PUC Valera, TI)



II. Expropriation matérielle

1. Etude de cas (PUC Valera, TI)

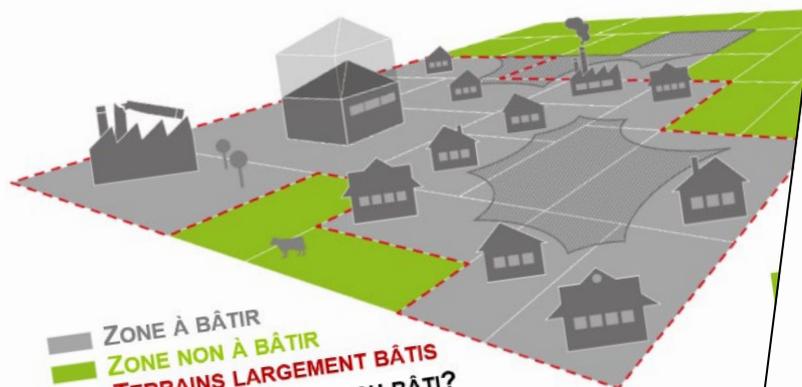
- Le PUC Valera comme cas de non-classement
 - Lacune de planification dès 2002 («vuoto pianificatorio»); pas de zone à bâtir = pas de dé-classement d'une telle zone
 - Par ailleurs, plan de 1983 notoirement surdimensionné PUC comme premier plan conforme à la LAT
- Sous l'angle de la «formule Barret» (sic)
 - Pas de meilleure utilisation très probable dans un avenir proche Cpr. TF ad art. 20 al. 1 LEx à propos de la jonction autoroutière OFROU
- Sous l'angle de la «formule Wille»
 - Secteur pas «largement bâti» (et pas de «brèche dans le tissu bâti»)
 - Secteur pas «baureif»
Parcelles pas/plus équipées aux frais des propriétaires
Eventuels équipements amortis par des décennies d'exploitation
 - **Autres circonstances liées à la bonne foi?**



II. Expropriation matérielle

1. Etude de cas (PUC Valera, TI)

Actualité de notions anciennes «Terrains / Territoire largement bâti(s)» «Brèche dans le tissu bâti»



- ZONE À BÂTIR
- ZONE NON À BÂTIR
- TERRAINS LARGEMENT BÂTIS
- BRÈCHE DANS LE TISSU BÂTI?



JDC 2022 / 20

Actualité de notions anciennes «Brèche dans le tissu bâti»

- Critères quantitatifs
 - Taille et localisation des parcelles non construites
 - Cf. 1 ha, 10'000 m², p. ex. 100 m x 100 m (ATF 115 Ia 339, 121 II 426)
 - ATTENTION: critère variable selon le «tissu» dont il est question, selon que celui-ci est urbain, rural, etc. *Quelle est la taille des mailles?*
- Critères qualitatifs
 - Utilisation / fonction / vocation / affectation des surfaces non construites?
 - Compte tenu de leurs taille et localisation
 - Compte tenu de leurs **rapports spatiaux ou territoriaux** avec les constructions environnantes («influence», «appartenance», «effet, participation»): assimilation (même chose?) ou distinction (quelque chose d'autre?)
 - Cf. art. 1 et 3 LAT: qualification comme décision d'aménagement? Distinguer selon que la question se pose ad art. 15/27/36 ou 5 LAT



23



II. Expropriation matérielle

1. Etude de cas (PUC Valera, TI)



II. Expropriation matérielle

2. Insécurité juridique

- Base légale suffisante («qui équivaut»)?
 - Très faible densité normative des art. 5 al. 2 LAT et 26 al. 2 Cst.
 - Cpr. art. 127 al. 1 Cst. et 36 al. 1 Cst. dans d'autres domaines
- Distinction entre déclassement et non-classement?
 - (Re-)définition du contenu véritable de la propriété? Concrétisation? Quid, suite à la révision des art. 8 s. et 15 s. LAT?
 - Distinction entre plan (initialement) conforme et non conforme à la LAT?
 - Critère de **conformité effective** ou d'**apparence objective de conformité**?
- Traitement des cas de non-classement?
 - Logique de *Baulücke* / *Baureife* / *Vorgeschichte* / *Vertrauensschutz*?
 - Application exceptionnelle de la formule Barret?, n.b. formule qui date de 1965, soit d'avant la LAT de 1979/80



II. Expropriation matérielle

2. Insécurité juridique

- Traitement de la mise en zone d'affectation différée?
 - Cf. art. 18 al. 2 LAT (en cas d'incertitude particulière quant à l'avenir)
 - «*Nutzung noch nicht bestimmt*»
 - «*Nutzung erst später zugelassen*»
 - Cf. p. ex. art. 34, 38 et 52 LCAT-NE ; art. 11 LcAT-VS; etc.
 - mise «en zone frigo [réfrigérateur]»...
 - ...faute désormais que les conditions de l'art. 15 LAT soient remplies...
 - ...plutôt qu'en zone agricole (art. 16 LAT) ou cantonale (art. 18 al. 1 LAT)
 - Conformité aux 2, 15 (al. 2) et 21 al. 2 LAT?
 - Indemnisation au titre de l'expropriation matérielle?
 - Restriction temporaire de construire de 15 ans
 - Espoir (voire promesse) de dégel dans 15 ans



II. Expropriation matérielle

2. Insécurité juridique

- 
- Conformité initiale à la LAT du plan abrogé?
 - Exigences formelles ET matérielles (en part. art.15 LAT)
 - Confiance digne de protection de maintien en ZB?
 - Brèche dans le tissu bâti («Baulücke») OU équipement complet aux frais du propriétaire («Baureife»)
 - Autre circonstance liée à la Bonne foi
 - Gravité de l'atteinte?
 - Atteinte particulièrement grave OU sacrifice particulier
 - Moment de l'atteinte?
 - Utilisation (construction) très probable dans un avenir proche, à la lumière de l'ensemble des circonstances matérielles et juridiques

III. Clause générale d'esthétique

1. Esthétique et panneaux photovoltaïques

- ATF 146 II 367 (Cossonay, VD)
 - Interprété à la lumière de l'art. 18a al. 4 LAT, «**orientation dominante**» ne veut pas dire «orientation strictement majoritaire». Partant, dans un hameau où les orientations de faîtes sont réparties à proportions presque équivalentes entre nord-sud et est-ouest, cette formulation doit être comprise en ce sens que les deux orientations sont autorisées.

- TF 25.2.2022, 1C_415/2021 (Cossonay, VD)
 - Quand il s'agit d'examiner le respect du droit fédéral, bien que le Tribunal fédéral observe une certaine retenue quant à l'appréciation des circonstances locales, le contrôle judiciaire s'opère avec un **plein pouvoir d'examen**. L'art. 18a al. 4 LAT détermine rigoureusement le résultat, sauf circonstances particulières, d'une pesée d'intérêts entre la production d'énergie solaire et l'esthétique d'une construction. En l'espèce, l'intérêt à la production d'énergie solaire l'emporte sur l'argument esthétique qualifié de mince.



III. Clause générale d'esthétique

1. Esthétique et panneaux photovoltaïques

- CJGE 23.8.2022, ATA/826/2022 (Bernex, GE)
 - L'art. 18a al. 4 LAT s'applique aussi dans la zone à protéger de l'art. 17 LAT. Refuser une autorisation ou fixer des conditions particulières en raison de considérations esthétiques n'est dès lors admissible que dans des cas très exceptionnels et doit faire l'objet d'une justification circonstanciée. En l'espèce, l'importance patrimoniale des biens doit être relativisée; et ceux-ci ne sont que peu affectés par la pose des panneaux solaires. La production d'énergie plaide en faveur de la pose des **panneaux solaires noirs**, et non pas ceux de **couleur tuile**. Les développements géopolitiques récents et les craintes exprimées par le Conseil fédéral quant à la pénurie d'énergie vont dans le même sens.



III. Clause générale d'esthétique

2. Esthétique et conformité aux prescriptions de la zone

■ ATF 145 I 52 (Meilen, ZH)

- Contrôle de l'application d'une clause d'esthétique n'est pas limité à l'arbitraire, mais à l'abus du pouvoir d'appréciation.
- La commune a abusé de son pouvoir d'appréciation dans l'application du § 238 PBG-ZH, en considérant que le projet représentait un volume bâti trop important. L'utilisation maximale de **l'indice brut de masse** poursuit des intérêts publics évidents en matière de densification et de développement du milieu bâti vers l'intérieur. Par conséquent, une réduction de l'indice brut de masse pour des raisons esthétiques, en principe admissible, ne saurait être justifiée que par des intérêts publics prépondérants, tels que la protection de **bâtiments protégés en tant que monuments historiques**. En l'espèce, aucun intérêt public ne justifie une réduction du volume constructible admissible.

III. Clause générale d'esthétique

2. Esthétique et conformité aux prescriptions de la zone

- TC FR 23.8.2022, 602 2022 61/62 (Broye, FR)
 - L'examen de la proportionnalité d'une décision accordant un permis de construire en écartant le grief de violation de la clause d'esthétique est en principe **libre**. Toutefois, la Cour de céans s'impose une certaine **retenue** lorsqu'elle doit se prononcer sur des pures questions d'appréciation pour tenir compte des **circonstances locales**. Dans l'application de la clause d'esthétique, les autorités administratives bénéficient d'une grande latitude de jugement qu'elles doivent toutefois exercer selon une approche systématique. La question doit être résolue sur la base de critères objectifs et non en fonction du sentiment subjectif de l'autorité.



III. Clause générale d'esthétique

2. Esthétique et conformité aux prescriptions de la zone

- TC FR 23.8.2022, 602 2022 61/62 (Broye, FR)
 - La clause d'esthétique de l'art. 125 LATeC-FR est applicable à toutes les constructions, même si elles correspondent aux prescriptions de la zone où elles se trouvent.
 - Un projet peut être interdit sur la base d'une clause d'esthétique, quand bien même il satisfait à toutes les autres dispositions cantonales et communales en matière de police des constructions.
 - L'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance.
 - L'art. 125 LATeC ne vise pas à remplacer une mesure d'aménagement, mais sert uniquement à éviter une utilisation déraisonnable des possibilités de construire.
 - Le processus de densification implique nécessairement de nouvelles typologies de bâtiments, raison pour laquelle des changements provoquent inévitablement un certain contraste avec l'existant.

