

# **BGer 1C\_35/2025 vom 6. Oktober 2025**

Bundesgericht, 2025-10-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_35\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_35_2025)

FR: TF 1C\_35/2025 du 6 octobre 2025

IT: TF 1C\_35/2025 del 6 ottobre 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le recours est dirigé contre une décision prise en dernière instance cantonale ( art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public de l'aménagement du territoire et des constructions ( art. 82 let. a LTF ). Dans la mesure où aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'est réalisée, le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF . La recourante, qui a pris part à la procédure devant l'instance précédente, est propriétaire de la parcelle concernée par le refus du permis de construire sollicité. Elle dispose dès lors de la qualité pour recourir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF contre l'arrêt cantonal qui confirme ce refus. Sous réserve d'une motivation suffisante des griefs, les autres conditions de recevabilité sont réunies, si bien qu'il y a en principe lieu d'entrer en matière sur le recours.

### **E. 2**

La recourante invoque un établissement manifestement inexact des faits et une violation de son droit d'être entendue, en lien notamment avec l'état de sa parcelle et des bâtiments existants, la nature et l'ampleur des travaux entrepris dont la régularisation est demandée, respectivement ceux devant encore être réalisés, ainsi qu'avec l'aspect et l'identité du bâtiment.

#### **E. 2.1**

Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ), sous réserve des cas prévus à l' art. 105 al. 2 LTF . La partie recourante ne peut critiquer la constatation de faits que si ceux-ci ont été établis en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ; ATF 142 II 355 consid. 6). Conformément à l' art. 106 al. 2 LTF , la partie recourante doit expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées. Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur des critiques de type appellatoire portant sur l'état de fait ou sur l'appréciation des preuves ( ATF 145 V 188 consid. 2).

#### **E. 2.2**

Le droit d'être entendu garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre ( ATF 148 II 73 consid. 7.3.1 et 145 I 167 consid. 4.1). De jurisprudence constante, l'autorité peut renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces

dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion ( ATF 145 I 167 consid. 4.1 et 144 II 427 consid. 3.1.3). En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle tire des conclusions insoutenables ( ATF 148 IV 39 consid. 2.3.5 et 143 IV 500 consid. 1.1). Dans ce contexte, le recourant est soumis aux exigences accrues de motivation de l' art. 106 al. 2 LTF ( ATF 146 I 62 consid. 3).

### **E. 2.3**

En l'occurrence, il ressort des faits de l'arrêt cantonal que la recourante a réalisé les différents travaux dont elle avait sollicité un permis de construire le 21 octobre 2016 et pour lesquels elle n'avait pourtant pas obtenu d'autorisation de construire. Dans le cadre de sa demande de régularisation du 5 décembre 2022 de ces travaux, elle sollicite en outre un permis pour de nouvelles transformations.

#### **E. 2.3.1**

La recourante critique premièrement les descriptions de l'état du chalet au 1er juillet 1972, soit le moment déterminant pour apprécier la comptabilité du projet avec les exigences de l'art. 24c al. 2 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700; cf. art. 42 al. 2 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 [OAT; RS 700.1]; arrêt 1C\_617/2019 du 27 mai 2020 consid. 2 avec les références). La CDAP a constaté qu'il s'agissait d'un ancien chalet de vacances édifié au XIXe siècle dans un environnement pastoral et forestier, comprenant trois niveaux (rez-de-chaussée, premier étage et combles) en sus de la cave, qui disposait d'une entrée par le côté nord au premier étage accessible par un escalier édifié le long de la façade ouest et donnant sur un palier non couvert sur la façade nord; une véranda en bois était accolée au séjour le long de la façade ouest, au rez-de-chaussée et en aval des escaliers; le chalet était réalisé principalement avec du bois sombre (à l'exception d'un soubassement en maçonnerie) et l'ensemble de la construction était caractéristique du chalet alpin traditionnel. Ces descriptions correspondent aux photographies reproduites au dossier et n'apparaissent pas arbitraires. Au vu des caractéristiques du bâtiment, construit essentiellement en bois, il n'était premièrement pas insoutenable de considérer qu'il s'agissait d'un chalet alpin traditionnel; le fait qu'il disposerait, selon la recourante, de "grandes fenêtres" et qu'il servait par le passé de résidence secondaire à un conseiller fédéral ne remet pas pour autant en cause cette description. Il n'était ensuite pas choquant de retenir que la bâtisse avait été réalisée principalement avec du bois sombre. Si le phénomène d'oxydation peut certes conduire à des teintes différentes avec l'écoulement du temps et selon le bois utilisé, rien ne permet d'affirmer que les matériaux utilisés à l'origine de la construction du chalet auraient été clairs avant de noircir avec le temps; les photographies montrent au contraire que le bois était déjà sombre en 1972. Les images ne mettent en outre pas en évidence de gâletas en "sur-comble" ni de prétendue ouverture au sous-sol qui serait disposée "sous l'entrée nord", comme avancé par la recourante, mais uniquement une entrée du côté nord, dans un sas au niveau du premier étage, comme retenu par la cour cantonale. À cet égard, les allégations de la recourante relatives à une entrée existante au rez-de-chaussée du côté nord, sous le sas d'entrée, ne sont étayées par aucun élément concret; l'instance précédente pouvait dès lors considérer que les pièces de ce côté du chalet, semi-enterrées au rez-de-chaussée (toilettes, local technique et un back-office ), avaient été nouvellement créés par la recourante, ce que

la photographie de la façade ouest de la pièce 4 qu'elle cite démontre au demeurant clairement. Dans la même mesure, les pièces qu'elle cite ne confirment pas que le sas d'entrée situé au nord disposait déjà en 1972 de deux portes-fenêtres et d'une grande fenêtre. Sur la façade sud du chalet, les photographies produites montrent que les deux fenêtres du séjour ont été agrandies verticalement jusqu'au niveau du plancher, laissant effectivement apparaître des portes-fenêtres comme retenu par les précédents juges. En l'absence d'image de la façade est du chalet en 1972, il ne peut être retenu que les constatations de la cour cantonale seraient à cet égard arbitraires; ceci dit, il a été démontré que la partie semi-enterrée du côté nord avait été nouvellement créée, de sorte que les précédents juges pouvaient, sans pour autant sombrer dans l'arbitraire, retenir que la fenêtre installée du côté est de la pièce semi-enterrée était aussi nouvelle. Il en va de même de la porte-fenêtre, créée sur le côté gauche de cette face est du chalet, qui n'existait probablement pas en 1972. Quant à la terrasse, les pièces montrent qu'elle était effectivement située uniquement au sud du chalet, le côté ouest disposant de la véranda. Les images permettent aussi de confirmer que des arbres se situaient proches du chalet et qu'un pâturage était au sud de celui-ci, comme constaté par les précédents juges. S'agissant de la véranda, qui a été agrandie après avoir été détruite, la recourante livre sa propre appréciation des faits sans démontrer que les constatations de la cour cantonale seraient arbitraires. Après comparaison des photographies, il appert par ailleurs bel et bien que la véranda a été notablement agrandie et qu'elle a subi d'importantes modifications comprenant des nouvelles fenêtres plus grandes, ainsi qu'une porte-fenêtre au niveau du nouveau hall d'entrée accolé à celle-là. Ces images montrent aussi clairement que l'ancien style rustique de la véranda a été remplacé par un style bien plus moderne et d'une teinte plus claire. Enfin, la recourante procède par une approche appellatoire, partant irrecevable, concernant la toiture du chalet qui subira en tous les cas une modification afin de l'isoler et la consolider (pose d'une toiture isolée sur chevrons), même si elle ne devait en définitive pas être rehaussée comme l'a retenu l'instance précédente. Sur ce point, la recourante relève que son projet prévoit l'aménagement de tuiles photovoltaïques intégrées à la toiture et soutient qu'elle pourrait dès lors bénéficier d'une dispense d'autorisation de construire au sens de l' art. 18a al. 1 LAT . Il n'est toutefois pas établi que les conditions de cette disposition seraient en l'espèce réunies, l'ARE exprimant notamment des doutes à cet égard. L'existence de velux ou de lucarnes en 1972 n'est au demeurant pas démontrée par la pièce à laquelle se réfère la recourante, si bien que l'instance précédente pouvait aussi considérer ces installations comme nouvelles.

### **E. 2.3.2**

La description des abords des bâtiments est ensuite contestée. La CDAP a relevé qu'ils étaient auparavant libres de toutes constructions et de tout aménagement de type jardin résidentiel et que seul un chemin pédestre desservait les deux bâtiments. La recourante prétend que les murs de soutènement à l'est, au sud et à l'ouest de la parcelle existaient déjà en 1972, en se fondant sur une vue aérienne de 1965. La qualité de cette image ne permet pas clairement de distinguer les éléments auxquels elle se réfère. Par ailleurs, la cour cantonale n'a pas indiqué que ces murs de soutènement étaient nouveaux, mais uniquement que celui situé à l'ouest avait été prolongé sur une dizaine de mètres. Les orthophographies du guichet cartographique cantonal auxquelles l'instance précédente se réfère, de même que les pièces produites par la recourante, montrent effectivement que ce mur de soutènement a été prolongé jusqu'à une route carrossable et une aire de rebroussement et de stationnement qui n'existaient pas en 1972, lorsque seul un chemin pédestre desservait les bâtiments (et qui ont été tolérés après leur aménagement en 2002). Quant au mur de soutènement situé à

l'est du bien-fond, la CDAP pouvait retenir que les anciens plans ne permettent pas d'établir son existence en 1972. La recourante livre au demeurant sa propre appréciation quant à la fonction du mur de soutènement érigé au sud de la parcelle, sans démontrer que l'appréciation de la cour cantonale serait à cet égard insoutenable. Concernant le couvert sis au nord-est de la parcelle, s'il apparaît certes qu'il ne s'agit pas d'un emplacement pour les voitures, la recourante ne démontre pas que cette question aurait eu une influence décisive pour la CDAP.

### **E. 2.3.3**

Enfin, la cour cantonale a observé que le second bâtiment existant sur la parcelle (n° 2718) avait subi des modifications, en ce sens qu'un couvert à moutons avait été réalisé à l'aide d'une nouvelle structure en bois à l'est du bâtiment et qu'un local à citerne, accolé au sud de la structure, avait changé d'orientation et été agrandi. Ces éléments ne sont pas contestés par la recourante.

### **E. 2.4**

En définitive, en dépit des critiques de la recourante, l'instance précédente a correctement apprécié les photographies et plans du bien-fonds et de ses installations et constructions et n'a ainsi pas établi les faits de manière manifestement inexacte. Au vu des nombreuses photographies que comprend le dossier quant à l'état actuel de la parcelle et de ses constructions et installations, ainsi que des vues aériennes et des plans, la CDAP pouvait se considérer comme suffisamment renseignée sans avoir à procéder à une inspection locale. Un tel moyen de preuve n'apporterait au demeurant rien de plus quant à l'état de la parcelle en 1972, respectivement quant aux constructions encore envisagées, qui représentent l'essentiel des contestations de la recourante. Les griefs liés à la constatation des faits et le droit d'être entendu sont partant rejetés, dans la mesure de leur recevabilité.

### **E. 3**

Sur le fond, le litige porte sur le critère de l'identité des bâtiments et de l'aspect extérieur de la parcelle. La recourante reproche à la cour cantonale d'avoir considéré que les travaux réalisés et envisagés porteraient atteinte à l'identité de la construction et d'avoir ainsi refusé leur régularisation et autorisation.

#### **E. 3.1**

Aux termes de l'art. 24c LAT, hors de la zone à bâtir, les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise (al. 1). L'autorité compétente peut autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement (al. 2). Les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment doivent être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore viser à une meilleure intégration dans le paysage (al. 4). Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être remplies (al. 5). Le champ d'application de l'art. 24c LAT est restreint aux constructions et installations qui ont été érigées ou transformées conformément au droit matériel en vigueur à l'époque, mais qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone à la suite d'une modification de la législation ou des plans d'aménagement (cf. art. 41 OAT). La date déterminante est en principe celle du 1er juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 8 octobre

1971 sur la protection des eaux contre la pollution, qui a introduit le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti ( ATF 147 II 309 consid. 5.4 et consid. 6.2 non publié; 129 II 396 consid. 4.2.1; arrêt 1C\_162/2019 du 25 novembre 2019 consid. 3.1 et les références citées).

### **E. 3.2**

Aux termes de l' art. 42 al. 1 OAT , une transformation est considérée comme partielle et un agrandissement est considéré comme mesuré lorsque l'identité de la construction ou de l'installation et de ses abords est respectée pour l'essentiel, sous réserve des améliorations d'ordre esthétique. La question de savoir si l'identité de la construction ou de l'installation est respectée pour l'essentiel est à examiner en fonction de l'ensemble des circonstances ( art. 42 al. 3 1 ère phrase OAT). Tel est le cas lorsque la modification projetée sauvegarde dans ses traits essentiels les dimensions ainsi que l'apparence extérieure du bâtiment et qu'elle n'entraîne pas d'effets nouveaux notables sur l'affectation du sol, l'équipement et l'environnement. La transformation doit être d'importance réduite par rapport à l'état existant de l'ouvrage ( ATF 132 II 21 consid. 7.1.1; 127 II 215 consid. 3a; 123 II 256 consid. 4). Elle doit en particulier respecter les limites chiffrées fixées par l' art. 42 al. 3 let. a et b OAT (arrêt 1C\_678/2024 du 3 juillet 2025 consid. 3.1). Il n'est pas exigé que l'ancien et le nouveau soient tout à fait semblables; l'identité se réfère aux traits essentiels de la construction, c'est-à-dire dans toutes ses caractéristiques importantes du point de vue de l'aménagement du territoire (arrêt 1C\_312/2016 du 3 avril 2017 consid. 3.1 in ZBl 119/2018 p. 314). Les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment doivent être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore viser à une meilleure intégration dans le paysage ( art. 24c al. 4 LAT ). Des améliorations de nature esthétique sont admissibles ( art. 42 al. 1 OAT ). Si la condition de l'identité du bâtiment n'est pas respectée, on est en présence d'une transformation totale et l'octroi d'une autorisation dérogatoire fondée sur l' art. 24c LAT n'entre pas en considération (arrêt 1C\_617/2019 du 27 mai 2020 consid. 5.2). En matière de changement d'affectation ( Zweckänderung ), l'identité est en principe respectée - et le changement envisagé considéré comme partiel - lorsque les bâtiments n'ont jamais rempli exclusivement des fonctions agricoles, mais aussi des fonctions de logement et d'artisanat (cf. ATF 119 Ia 300 consid. 3c; 113 Ib 314 consid. 3a; arrêt 1C\_84/2015 du 16 février 2016 consid. 4.2.3). Le Tribunal fédéral s'impose une certaine retenue lorsqu'il doit se prononcer sur de pures questions d'appréciation ou tenir compte de circonstances locales, dont les autorités locales ont une meilleure connaissance que lui (cf. ATF 142 I 162 consid. 3.2.2; 140 I 168 consid. 4.2.1). C'est notamment le cas lorsqu'il s'agit d'apprécier la question du respect de l'identité d'un bâtiment et de son esthétique (arrêts 1C\_617/2019 précité consid. 5.2; 1C\_61/2014 du 30 juin 2015 consid. 3 et 1C\_660/2012 du 16 octobre 2013 consid. 6.2).

### **E. 3.3**

En l'espèce, s'agissant du chalet, la CDAP a considéré que le projet ne pouvait pas bénéficier d'une autorisation dérogatoire puisque les transformations effectuées sans droit et celles encore planifiées ne permettaient pas de maintenir l'identité du bâtiment existant. Elle a mentionné les transformations envisagées dans la toiture, les multiples ouvertures réalisées sur toutes les façades, le remplacement de la véranda existante par une nouvelle structure plus grande et moderne, la création de nouvelles pièces semi-enterrées du côté nord (un hall d'entrée de 7 m<sup>2</sup> ainsi que des toilettes de 3.20 m<sup>2</sup> à la place de l'ancien

escalier, un local technique de 1.94 m<sup>2</sup> et une pièce [ back-office ] de 17.35 m<sup>2</sup> construite en dehors du volume du chalet existant), l'installation de socles en béton avec des mâts le long du mur de soutènement sud (pour tendre des voiles), ainsi que la prolongation du mur de soutènement ouest jusqu'à la route carrossable.

### **E. 3.3.1**

L'ajout de velux et de lucarnes, pour autant que leurs dimensions demeurent modestes, reste admissible au regard des exigences de l' art. 24c LAT , du moment que ces ouvertures sont nécessaires pour assurer l'éclairage naturel et l'aération des combles, étant précisé qu'il n'est pas contesté que ces pièces sont vouées à l'habitation. Dans la même mesure, si la modification de la toiture, par la pose d'une toiture isolée sur chevrons et de tuiles photovoltaïques selon la recorante, modifiera certes l'aspect extérieur du bâtiment, cette transformation pourrait néanmoins être admise dès lors qu'elle poursuit des objectifs d'économies d'énergie et de sécurité notamment (cf. arrêts 1C\_617/2019 précité consid. 5.5 et 1C\_311/2012 du 28 août 2013 consid. 5.3). Selon l' art. 18a al. 4 LAT , l'intérêt à l'utilisation de l'énergie solaire sur des constructions existantes ou nouvelles l'emporte en principe sur les aspects esthétiques. Il est vrai que cette disposition ne modifie pas la règle selon laquelle un agrandissement d'un bâtiment non conforme à la zone en dehors d'une zone à bâtir n'est autorisé que si l'identité du bâtiment est préservée dans ses caractéristiques essentielles. Il n'en demeure pas moins que lorsqu'il s'agit de déterminer si une installation solaire peut être autorisée sur la base de l' art. 24c LAT , il convient de tenir compte de la volonté du législateur, exprimée à l' art. 18a LAT , de promouvoir également ces installations au niveau du droit de l'aménagement du territoire et ainsi de ne présumer qu'avec retenue qu'elle affecterait l'identité de la construction (cf. arrêt 1C\_99/2017 du 20 juin 2017 consid. 3.2). Les précédents juges ne pouvaient par conséquent pas se fonder sur ces différents points relatifs à la toiture du chalet et ses ouvertures pour considérer que l'identité du chalet ne serait pas préservée. L' art. 42 al. 5 OAT spécifie d'ailleurs expressément, depuis le 1er juillet 2022, que les installations solaires visées à l' art. 18a al. 1 LAT ne sont pas prises en compte dans l'examen selon l' art. 24c al. 4 LAT ; il n'est toutefois pas établi que les installations solaires envisagées respecteraient les conditions de l' art. 18a al. 1 LAT , la recorante relevant que les travaux envisagés en toiture répondent aussi à des impératifs de sécurité et de consolidation de la structure. L'examen de la CDAP du respect des exigences de l' art. 24c LAT repose au demeurant sur une appréciation globale, à l'aune du projet tel que présenté par la recorante, si bien qu'il ne saurait lui être fait grief d'avoir commis un déni de justice, respectivement une "contrainte indirecte" comme soutenu dans le recours, en refusant de statuer uniquement et séparément sur la question de la toiture. Tout comme une autorisation de construire, l'octroi d'une dérogation basée sur l' art. 24c LAT nécessite un examen global du projet, respectivement des éléments à régulariser, sans pour autant que l'autorité compétente ne doive nécessairement s'exprimer sur chacun des points par des décisions séparées. La question de savoir si l'identité de la construction est respectée pour l'essentiel doit en effet être examinée en fonction de l'ensemble des circonstances (cf. art. 42 al. 3 OAT ) et ne dépend pas d'un élément en particulier (Rudolf Muggli, in: Commentaire pratique LAT: construire hors de la zone à bâtir, 2017, n° 28 ad art. 24c LAT ). Par ailleurs, délivrer une autorisation partielle de construire (ou de régulariser) uniquement sur la question de la toiture (qui ne comprend pas uniquement la pose d'installations solaires au sens de l' art. 18a al. 1 LAT ) irait à l'encontre des principes de l'unité de l'autorisation de construire et de la coordination matérielle, au vu des liens étroits qu'elle entretient avec le reste de la structure (cf. ATF 124 II 293 consid.

26b; arrêt 1C\_120/2023 du 7 septembre 2023 consid. 4.1 avec les réf.). À l'inverse, il était cohérent pour la cour cantonale de statuer séparément sur des projets tels que la serre et l'abri-tunnel qui n'ont pas d'incidence directe sur la réalisation du chalet.

### **E. 3.3.2**

Il a été constaté que la CDAP pouvait sans arbitraire retenir que de multiples nouvelles ouvertures sur les façades sud et est (construction de trois portes-fenêtres), qui n'existaient pas auparavant, avaient été réalisées. Cela dit, il n'est pas contesté que le chalet en question était auparavant affecté à un usage d'habitation et qu'il n'a jamais rempli de fonctions agricoles par le passé. Il convient toutefois aussi de tenir compte de la teinte différente des matériaux, bien plus clairs, qui a été utilisée pour refaire ces façades, ainsi que de la partie visible de la véranda depuis le sud, de même que de la surface semi-enterrée qui peut être aperçue depuis l'est. Au vu de la marge d'appréciation appartenant en l'occurrence aux instances précédentes, elles pouvaient en définitive, au terme d'une appréciation globale, considérer que l'aspect extérieur de ces façades ne respecte pas le critère d'identité de l' art. 24c LAT .

### **E. 3.3.3**

Au niveau de la façade nord, les modifications effectuées ne consistent pas uniquement en l'ajout de portes-fenêtres, respectivement en l'utilisation d'une teinte plus claire. De ce côté du bâtiment, des nouvelles pièces semi-enterrées, dont la recourante n'est pas parvenue à démontrer qu'elles existaient déjà en 1972 malgré le fardeau de la preuve qui lui incombait (cf. ATF 140 I 285 consid. 6.3.1), sont venues agrandir l'aspect extérieur du volume bâti existant. Selon la jurisprudence, un agrandissement à l'extérieur du volume bâti existant ne peut être réalisé qu'à la condition préalable que l'un des critères alternatifs de l' art. 24c al. 4 LAT est réalisé (cf. art. 42 al. 3 let. b 1 ère phrase OAT) : les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment doivent ainsi être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore viser à une meilleure intégration dans le paysage (arrêts 1C\_617/2019 précité consid. 5.5 et 1C\_776/2013 du 3 mai 2016 consid. 4.3). La recourante ne s'attarde pas à démontrer que les pièces en question de ce côté du chalet, à savoir le local technique et un back-office, répondraient à l'un de ces critères. Cela n'apparaît pas être le cas, étant précisé qu'il ne s'agit pas d'autoriser des solutions généreuses et confortables, mais uniquement ce qui se révèle objectivement indispensable à l'un des cas susvisés. Ces exigences élevées pour un agrandissement du volume visible du bâtiment tendent en effet principalement à décourager, dans la zone inconstructible, les projets s'inscrivant à l'extérieur du volume bâti existant dans l'optique de préserver le caractère typique régional du paysage (cf. arrêt 1C\_247/2015 du 14 janvier 2016 consid. 4.2; Rudolf Muggli, op. cit., n° 36 ad art. 24c LAT ).

### **E. 3.3.4**

Il convient aussi de relever, avec l'instance précédente, que la façade ouest a subi d'importantes transformations. La véranda a été totalement refaite avec des nouveaux matériaux, plus clairs, et une disposition différente de ses fenêtres, ce qui en soi pourrait se justifier par des considérations d'assainissement énergétique dès lors que cela permettrait, selon la recourante, d'améliorer grandement l'isolation périphérique et d'éviter des déperditions thermiques. Une éventuelle amélioration thermique ne bénéficierait cependant pas automatiquement d'une autorisation exceptionnelle de construire en zone agricole et il

revient dans tous les cas au requérant de démontrer que les modifications envisagées sont nécessaires à un assainissement énergétique (cf. arrêt 1C\_247/2015 précité consid. 4.4.1). Indépendamment de savoir si la recourante a en l'occurrence apporté cette preuve, il faut noter que les travaux entrepris ne se sont pas limités à assainir la véranda existante, mais ont conduit à la construction de nouveaux volumes bâtis non négligeables, sous la forme d'un hall d'entrée de 7 m<sup>2</sup>, accolé à la véranda, ainsi que d'une pièce semi-enterrée de 3.20 m<sup>2</sup> dans l'angle nord-ouest accueillant des toilettes. Non seulement de telles transformations ne peuvent pas être considérées comme réduites au sens de la jurisprudence, mais elles ont de plus complètement dénaturé ce côté du bâtiment, en supprimant tout simplement l'escalier qui conduisait au sas d'entrée et qui était pourtant un élément marquant de l'aspect extérieur du chalet. Pour le surplus, la recourante ne démontre pas que la construction d'un hall d'entrée et de toilettes répondrait à l'un des critères de l' art. 24c al. 4 LAT .

### **E. 3.3.5**

Enfin, la cour cantonale a encore considéré que les socles en béton qui avaient été posés le long du mur de soutènement au sud du bâtiment, sur lesquels reposent des mâts permettant de tendre des voiles, ainsi que la prolongation du mur de soutènement à l'ouest et de la voie d'accès carrossable, avaient contribué à modifier sensiblement l'aspect extérieur du bâtiment et de ses alentours. Au vu de ce qui précède, ces éléments n'étant en définitive pas décisifs dans le raisonnement de l'instance précédente, tout comme la question de la toiture et ses ouvertures, les critiques y relatives ne sont pas déterminantes. En résumé, compte tenu de l'ensemble des circonstances, la CDAP pouvait retenir que les travaux effectués sans droit par la recourante avaient modifié de manière importante l'aspect extérieur du chalet et son identité. Elle n'a dès lors pas violé le droit fédéral en refusant d'autoriser la régularisation sollicitée (cf. art. 24c al. 2 LAT et 42 OAT).

### **E. 3.4**

Les travaux réalisés sur le deuxième bâtiment (n° 2718), à savoir un couvert à moutons et un local à citerne, n'ont pas non plus été régularisés par les autorités précédentes.

#### **E. 3.4.1**

Concernant le couvert à moutons, la CDAP a en premier lieu nié sa conformité à l'affectation de la zone agricole au sens de l' art. 16a al. 1 LAT , dès lors que la recourante n'exploitait pas d'entreprise agricole au sens de l'art. 2 de l'ordonnance sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation du 7 décembre 1998 (OTerm; RS 910.91), ce qui n'est pas contesté. La recourante soutient que ce couvert à moutons serait mis à bien-plaire à la disposition d'un exploitant agricole voisin pour le pâturage de ses bêtes. Dès lors que cette allégation ne repose sur aucun élément concret permettant de prouver son bien-fondé, l'instance précédente pouvait à raison considérer que cette structure n'était pas liée à une exploitation agricole. Pour le reste, la recourante ne prétend pas que l'adjonction d'un couvert à moutons à son bâtiment n° 2718 serait nécessaire au sens de l' art. 24c al. 4 LAT , ni qu'elle pourrait bénéficier d'une autre disposition dérogatoire pour une construction en zone agricole. Le refus de régulariser cette structure ne viole donc pas le droit fédéral.

#### **E. 3.4.2**

S'agissant du local à citerne, la cour cantonale a constaté que sa surface couverte avait été agrandie sans droit de 5 m<sup>2</sup> (soit de 25 %), modifiant de manière inadmissible son aspect extérieur. Pour la recourante, la construction d'un couvert en dur serait nécessaire pour

sécuriser une citerne à mazout à une altitude de 1'130 m. Cette transformation a été faite en dehors du volume bâti existant et modifie ainsi l'aspect extérieur de l'installation (cf. art. 24c al. 4 LAT ). Or il est évident que l'agrandissement du couvert n'est pas nécessaire à un usage d'habitation et rien ne suggère qu'il serait indispensable pour un assainissement énergétique. Quant au critère relatif à une meilleure intégration de l'installation dans le paysage concerné, qui relève de l'appréciation de circonstances locales dont les autorités locales disposent d'une meilleure connaissance que le Tribunal fédéral, il apparaît effectivement que l'agrandissement du local à citerne ne poursuit pas un tel but (cf. arrêt 1C\_247/2015 précité consid. 4.4.2). Comme retenu par l'instance précédente, un couvert limité aux anciennes dimensions du local à citerne aurait pu être admis, notamment afin de favoriser une meilleure intégration de l'installation dans le paysage, en plus de répondre aux objectifs de sécurité cités par la recourante. Un agrandissement de la structure, non contesté par la recourante, ne pouvait en revanche pas être régularisé par les autorités précédentes.

### **E. 3.5**

Le mur de soutènement à l'est du chalet, sous le couvert à moutons, n'a ensuite pas été régularisé. Il est établi en fait que ce mur n'existait pas en 1972, de sorte qu'il ne peut pas bénéficier de la garantie de la situation acquise de l' art. 24c LAT . Il reste à examiner si cette construction est imposée par sa destination, comme soutenu par la recourante qui estime que le mur de soutènement serait indispensable pour sécuriser le passage des véhicules et machines.

#### **E. 3.5.1**

Selon la jurisprudence, une construction est imposée par sa destination au sens de l' art. 24 let. a LAT lorsqu'elle est adaptée aux besoins qu'elle est censée satisfaire et qu'elle ne peut remplir son rôle que si elle est réalisée à l'endroit prévu: une nécessité particulière, tenant à la technique, aux conditions d'exploitation d'une entreprise, ou encore à la configuration ou à la nature du sol, doit imposer le choix de l'endroit (arrêt 1C\_188/2016 du 20 octobre 2016 consid. 4.1). Seuls des critères particulièrement importants et objectifs sont déterminants, à l'exclusion de points de vue subjectifs du constructeur ou de motifs de convenance personnelle (cf. ATF 136 II 214 consid. 2.1; 129 II 63 consid. 3.1; 123 II 256 consid. 5a; arrêt 1C\_623/2022 du 9 décembre 2024 consid. 5.1). L'application de la condition de l' art. 24 let. a LAT doit être stricte, dès lors que cette dernière contribue à l'objectif de séparation du bâti et du non-bâti (cf. ATF 124 II 252 consid. 4a; 117 Ib 270 consid. 4a, 379 consid. 3a; arrêts 1C\_188/2016 précité consid. 4.1; 1C\_877/2013 du 31 juillet 2014 consid. 3.1.1) et nécessite une pesée globale des intérêts qui recoupe celle prévue à l' art. 24 let. b LAT ( ATF 141 II 245 consid. 7.6.1; arrêt 1C\_623/2022 précité consid. 5.1).

#### **E. 3.5.2**

Il est vrai que dans la synthèse CAMAC du 27 septembre 2023, la division inspection cantonale des forêts de la Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-Forêt) a retenu que le mur de soutènement à l'est de la parcelle permettait de sécuriser le passage de machines sur la partie sud et ouest de la propriété, garantissant l'accès à l'aire forestière pour l'exploitation, le débardage et la vidange des bois. La cour cantonale a toutefois constaté que seule une servitude garantissant le passage des piétons, à l'exclusion de véhicules, grevait la parcelle. En l'absence d'indication contraire, elle pouvait par conséquent retenir que rien de concret ne suggérait que des machines devraient nécessairement emprunter ce passage soutenu par le mur. La recourante émet à cet égard des constats strictement

appellatoires, en prétendant que 60 % des forêts et prairies présentes sur la parcelle n° 4'495 dépendrait de cet accès. Du reste, au vu des photographies de l'accès en question, il apparaît guère probable que des machines agricoles puissent emprunter ce passage relativement étroit et sur lequel est, au demeurant, déjà partiellement construit le couvert à moutons. Il en résulte que la CDAP pouvait sans violer le droit fédéral considérer que le mur de soutènement est n'était pas imposé par sa destination. Les critiques sont partant rejetées, pour autant que recevables.

### **E. 3.6**

La recourante remet en cause l'absence d'autorisation de construire une serre et un abri-tunnel.

#### **E. 3.6.1**

S'agissant de la serre, la recourante ne saurait être suivie lorsqu'elle prétend que cette construction répondrait à un usage d'habitation pour rendre les locaux d'habitation conformes aux standards modernes et au niveau de confort actuel. Manifestement, le législateur ne visait pas ce genre d'installations lorsqu'il a introduit l' art. 24c al. 4 LAT , au vu des exigences élevées auquel est soumis un agrandissement du volume visible du bâtiment (cf. Rapport explicatif de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national du 22 août 2011 relatif à l'initiative cantonale Constructions hors des zones à bâtir, in FF 2011 6533, p. 6540 [ci-après: Rapport]). À l'inverse de modifications qui seraient nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles au sens de l' art. 24c al. 4 LAT , la serre litigieuse viserait en l'occurrence uniquement à améliorer le confort des habitants du chalet en leur permettant de cultiver des légumes et des fleurs. Des installations autorisées par cette disposition devraient plutôt permettre d'adapter aux besoins modernes les hauteurs sous plafond, les fenêtres ou encore les équipements similaires (cf. Rapport, p. 6540), à l'instar d'une annexe abritant une cuisine ou des locaux sanitaires permettant d'adapter des installations existantes vétustes aux standards de vie actuels et conformes aux normes usuelles d'une habitation actuelle. Tel n'est manifestement pas le cas d'une serre, conduisant au rejet du grief.

#### **E. 3.6.2**

La même conclusion s'impose concernant l'abri-tunnel que la recourante souhaiterait édifier en zone agricole afin d'entreposer des outils et des machines. Ces motifs d'organisation ne sont toutefois pas inattendues, insurmontables ou nouveaux, la recourante disposant en effet déjà d'une cave dans laquelle ces instruments sont vraisemblablement actuellement rangés. La supposée raideur de l'escalier accédant à cette cave, qui ne ressort pas de l'état de fait de l'arrêt cantonal, ne saurait pas rendre indispensable la construction d'un abri-tunnel semi-enterré. Le grief est partant vain.

### **E. 3.7**

La CDAP a ensuite confirmé que la fontaine en béton, construite au milieu d'un pâturage sur quatre vasques de plus de deux mètres de long sur un demi-mètre de large, était soumise à autorisation de construire et ne pouvait pas être régularisée. Comme déjà relevé en lien avec le couvert à moutons, la parcelle n° 4'995 n'étant pas liée à une exploitation agricole, l'installation en cause ne saurait être autorisée comme étant conforme à l'affectation de la zone (cf. art. 16a al. 1 LAT ). Les critiques y relatives sont sans objet.

#### **E. 3.7.1**

L'art. 103 al. 1 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RS/VD 700.11) prévoit de manière générale qu'aucun travail de construction modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. Toutefois, en vertu de l'art. 103 al. 2 let. a et b LATC, ne sont pas soumis à autorisation les constructions et installations de minime importance ne servant pas à l'habitation et dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal, ainsi que les aménagements extérieurs, les excavations et les travaux de terrassement de minime importance; ces travaux ne doivent cependant pas porter atteinte à des intérêts privés dignes de protection tels que ceux des voisins (art. 103 al. 3 LATC). Le règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RLATC; RS/VD 700.11.1) précise notamment que les constructions et les installations de minime importance ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal à proximité duquel elles se situent telles que les fontaines, sculptures ou cheminées de jardin autonomes, peuvent ne pas être soumises à autorisation (art. 68a al. 2 let. a RLATC).

### **E. 3.7.2**

La recourante ne démontre pas que l'instance précédente aurait fait une application arbitraire des dispositions de droit cantonal, en confirmant qu'une autorisation de construire était nécessaire pour l'installation litigieuse (cf. sur le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral sur l'application d'une norme cantonale ou communale: ATF 150 I 50 consid. 3.2.7; 148 I 145 consid. 6.1; 142 II 369 consid. 2.1). Au vu des dispositions cantonales, la CDAP devait en effet procéder à une pesée des intérêts et pouvait, compte tenu des intérêts publics majeurs prévalant hors de la zone à bâtir, accorder un poids prépondérant au principe de l'inconstructibilité qui est une préoccupation centrale de l'aménagement du territoire. Aussi, indépendamment de la dimension de la structure, elle pouvait tenir compte du fait qu'il s'agit d'une fontaine en béton située au centre d'un pâturage, à plus de 20 mètres de toute construction, qui, en raison des matériaux utilisés et de sa disposition particulière (quatre vasques), se distingue des fontaines en bois usuellement construites dans les alpages. L'appréciation de la CDAP ne s'écarte ainsi pas de sa propre jurisprudence, en tant qu'elle prend en compte l'impact concret entraîné par l'aménagement litigieux sur l'affectation du sol et l'esthétique du paysage. Toute comparaison avec d'autres installations, telle qu'une armoire métallique destinée au tri sélectif de déchets d'une surface plus importante ayant été autorisée, n'est ainsi pas pertinente, à défaut de présenter des circonstances comparables et un impact similaire pour l'environnement. Dans le cas particulier de cette armoire métallique cité par la recourante, la CDAP avait au demeurant justement constaté que cette installation, qui se trouvait dans une zone de villas, avait été construite à proximité de l'entrée d'une maison et qu'elle n'entraînait aucune atteinte à la nature ou au paysage (cf. AC.2012.0355 du 1er mai 2013 let. A et consid. 4c), ce qui n'est pas le cas en l'occurrence. Cela étant, la cour cantonale n'a pas excédé sa marge d'appréciation en soumettant la fontaine litigieuse à une autorisation de construire, afin de pouvoir garder un contrôle sur de telles installations hors zone à bâtir, au vu de leur impact sur l'environnement. Les critiques sont partant rejetées, dans la mesure de leur recevabilité.

### **E. 4**

En dernier lieu, invoquant une violation du principe de la légalité, de l'interdiction du déni de justice et de son droit d'être entendue, la recourante fait grief à l'instance précédente de n'avoir pas examiné si son projet d'aménager une mini-step était admissible.

#### **E. 4.1**

Le principe de l'unité de l'autorisation de construire ne tolère la délivrance d'une autorisation partielle de construire un bâtiment ou un lotissement que lorsque la décision peut être prise concernant la partie autorisée indépendamment du sort de la partie non encore autorisée. Il y a lieu d'examiner les effets globaux d'un projet, ce également dans le cas du fractionnement du projet en différentes parties et procédures d'autorisations de construire ( ATF 124 II 293 consid. 26b). Par conséquent, le fractionnement d'une autorisation de construire en plusieurs décisions partielles peut enfreindre le principe de la coordination matérielle de l' art. 25a LAT ainsi que le principe de la pesée globale des intérêts lorsqu'il est dénué de sens de statuer sur un aspect ou une partie d'installation de façon isolée (arrêts 1C\_242/2019 du 7 avril 2020 consid. 2.1; 1C\_658/2017 du 18 septembre 2018 consid. 3.3). À l'inverse, il n'y a pas lieu d'assurer la coordination entre des décisions qui, bien qu'elles concernent des projets en relation étroite l'un avec l'autre, n'ont pas d'incidence directe sur la réalisation de l'autre projet. Il en va de même si, pour des motifs objectifs, des décisions connexes et de moindre importance sont prises une fois le projet principal réalisé (arrêts 1C\_120/2023 du 7 septembre 2023 consid. 4.1; 1C\_414/2013 du 30 avril 2014 consid. 3.1 et 1C\_621/2012 du 14 janvier 2014 consid. 4.2).

#### **E. 4.2**

Il convient de relever avec les précédents juges que les travaux réalisés par la recourante depuis 2016 ont été effectués sans autorisation et qu'il sont contraires à l'affectation de la zone et ne peuvent obtenir une autorisation dérogatoire au sens des art. 24 ss LAT . Certes, la DGTL s'est prononcée sur le couvert à moutons, l'abri-tunnel et la serre, à savoir des constructions qui n'ont pas encore été édifiées, de sorte qu'il n'est pas évident de savoir pourquoi elle a renoncé de se prononcer sur la création d'une mini-step "tant que la licéité des constructions et installations déjà effectuées n'a pas été constatée". Cela dit, comme déjà relevé, il était loisible pour la DGTL de statuer séparément sur ces projets qui n'ont pas d'incidence directe sur la réalisation des autres constructions et installations envisagées. Il ne saurait en outre être retenu un déni de justice, dans la mesure où la DGTL n'a pas refusé de statuer sans aucun motif valable, mais afin d'attendre que la question de la licéité des constructions et installations déjà réalisées soit définitivement tranchée. Ce point a par ailleurs été traité dans un délai raisonnable par les instances précédentes, de sorte que cette suspension de facto de la procédure liée à la mini-step n'a en définitive pas violé le principe de célérité de la procédure posée par l' art. 29 al. 1 Cst. (cf. sur la question de la suspension d'une procédure: arrêts 1C\_647/2024 du 12 juin 2025 consid. 4.1; 9C\_445/2010 du 9 août 2010 consid. 3.2). Dans ces conditions, les critiques de la recourante manquent leur cible.

#### **E. 5**

Au vu de ce qui précède, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires sont mis à la charge de la recourante qui succombe (cf. art. 66 al. 1 LTF ). Il n'est pas alloué de dépens aux autorités intimées (cf. art. 68 al. 3 LTF ).

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