

# VD\_OMNI AC.2022.0183 vom 20. März 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-03-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2022.0183](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0183)

FR: VD\_OMNI AC.2022.0183 du 20 mars 2023

IT: VD\_OMNI AC.2022.0183 del 20 marzo 2023

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ /Direction générale du territoire et du logement, Municipalité de Montreux | Agrandissement d'un chalet hors zone à bâtir. Lorsque seul le socle en maçonnerie de la construction est maintenu et que l'entier des murs des deux étages supérieurs ainsi que la charpente sont démolis et reconstruits, on ne se trouve plus dans un cas de simple transformation, mais de reconstruction partielle du bâtiment. Le potentiel d'agrandissement autorisé se calcule alors en application de l'art. 42 al. 4 OAT (c. 5). La recourante ne peut se prévaloir du principe de la bonne foi lorsque le préavis favorable donné par la DGTL se fondait sur un projet différent de celui finalement mis à l'enquête publique (c. 6). Recours rejeté.

## Erwägungen

### E. 1

Le recours est dirigé aussi bien contre le refus du permis de construire par la Municipalité que contre le refus de l'autorisation spéciale par la DGTL. Les deux décisions ont été notifiées simultanément par la Municipalité, conformément à l'art. 123 al. 3 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11). La voie du recours de droit administratif, au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), est ouverte aussi bien contre les décisions prises par le service cantonal compétent (in casu la DGTL) que par la municipalité. Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 LPA-VD, le recours est intervenu en temps utile. La propriétaire de la parcelle concernée a manifestement qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD). Le recours respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

La recourante a sollicité la tenue d'une inspection locale. a) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti à l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, 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 145 I 167 consid. 4.1; 142 III 48 consid. 4.1.1). L'autorité peut cependant 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 p. 170

s., et les arrêts cités; cf. aussi arrêts TF 1C\_638/2020 du 17 juin 2021 consid. 2.1; 1C\_576/2020 du 1<sup>er</sup> avril 2021 consid. 3.1). b) En l'espèce, le Tribunal s'estime suffisamment renseigné pour traiter en toute connaissance de cause les moyens soulevés, conformément aux considérants ci-après, sur la base des pièces figurant au dossier. En particulier, une vision locale n'est pas nécessaire pour définir la date d'affectation des locaux du sous-sol. Ceux-ci font l'objet de photographies au dossier et, comme on le verra plus bas (voir chiffre 5), la date de leur création n'est pas remise en cause mais uniquement celle de leur affectation, point sur lequel une inspection locale n'apporterait pas d'élément supplémentaire. Par conséquent, il y a lieu, par appréciation anticipée des preuves, de rejeter la requête tendant à la tenue d'une inspection locale déposée par les recourants.

### **E. 3**

Il n'est pas contesté que la parcelle sur laquelle doit être réalisé le projet litigieux se trouve hors zone à bâtir et que le bâtiment concerné n'est pas lié à une exploitation agricole. a) Appliquant les art. 24c de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700) et 42 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT; RS 700.1), l'autorité intimée estime que l'agrandissement projeté dépasse ce qui est quantitativement autorisé, en particulier car il s'agit d'une reconstruction après démolition. Les plans du projet litigieux ne seraient pas les mêmes que ceux sur la base desquels elle avait préavisé favorablement le projet. Sur le plan qualitatif, l'intégrité de la construction serait également atteinte par certaines des modifications projetées. b) La recourante considère que le projet respecte les exigences quantitatives. Il ne s'agirait pas d'une reconstruction en raison du fait que la partie en maçonnerie du sous-sol du chalet est conservée et que la structure en bois est certes changée, mais en raison du fait qu'elle ne répond plus aux normes de résistance au vent et à la neige. De plus, l'autorité intimée aurait dû prendre en compte dans son calcul les locaux existants et habitables du sous-sol qui seraient antérieurs au 1<sup>er</sup> juillet 1972. A défaut d'antériorité, la recourante se prévaut du principe de la bonne foi car l'autorité intimée avait préavisé favorablement le projet. Elle conteste aussi le non respect du critère qualitatif et estime que le projet ne porte pas atteinte à l'intégrité de la construction.

### **E. 4**

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.

### **E. 5**

a) En l'occurrence, il convient tout d'abord de déterminer si les locaux du sous-sol de la construction doivent être inclus dans les surfaces habitables existantes avant le 1<sup>er</sup> juillet 1972. Au vu des documents produits au dossier, on peut admettre que les pièces du sous-sol du chalet litigieux ont été construites dès l'origine dans leur configuration actuelle en termes de répartition des espaces. Il n'en est pas de même en ce qui concerne leur affectation. Le permis d'habiter délivré en 1962 ne mentionne pas de surfaces habitables au sous-sol. Force est donc de constater qu'à cette date, le sous-sol n'était pas considéré comme habitable. Le plan complémentaire sollicité par la municipalité d'alors, puis transmis le 21 mai 1962, ne concernait que la distribution des pièces du rez-de-chaussée. Rien n'indique que l'affectation des locaux du sous-sol aient fait l'objet de discussions au moment de la délivrance du permis d'habiter. Les plans datés du 26 mai 1962 ne se trouvent

pas dans le dossier municipal et il n'apparaît nulle part qu'ils auraient été transmis à l'autorité, et encore moins avertis. Les photographies au dossier ne sont pas incompatibles avec l'utilisation des locaux comme cave/réduit ou comme atelier de bricolage par exemple. De plus, le chalet disposait manifestement d'une cuisine au rez-de-chaussée à sa construction de sorte que la création d'une seconde pièce affectée à cet usage dans la même construction dès l'origine apparaît comme peu probable. Les photocopies des plans du chalet produites en cours de procédure – dont on peut raisonnablement admettre que l'édition d'origine date de 1962 – montrent actuellement l'existence de deux chambres et d'une cuisine au sous-sol. Ces indications résultent toutefois d'inscriptions manuscrites postérieures, le libellé original ayant été biffé au profit d'une nouvelle désignation. Or on ignore à quelle date cette modification d'affectation a eu lieu et rien ne peut être valablement tiré à cet égard des plans produits. Dans ces conditions, aucun indice probant ne permet de conclure que les locaux du sous-sol aient été affectés à l'habitation avant la date de référence du 1<sup>er</sup> juillet 1972. C'est donc à juste titre que l'autorité intimée n'a pas pris en compte ces surfaces dans le calcul de la SBP<sub>i</sub> existante. b) L'autorité intimée a considéré que le projet constituait en une démolition/reconstruction du chalet. A la lecture des plans du projet litigieux, il résulte que le sous-sol en maçonnerie est maintenu. L'entier des murs du rez-de-chaussée et des combles ainsi que la charpente doivent en revanche être démolis puis reconstruits. Dans ce cas, le Tribunal constate que la majeure partie de la construction fait en réalité manifestement l'objet d'une démolition, puis d'une reconstruction. Il ne s'agit donc pas d'une simple transformation du bâtiment existant. Comme on l'a vu ci-dessus, la combinaison entre une transformation partielle et une reconstruction est possible. En pareil cas cependant, il convient d'appliquer l'art. 42 al. 3 let. b OAT pour calculer le potentiel d'agrandissement autorisé, tel que le prévoit l'alinéa 4 de cet article. Dans ces conditions, la méthode de calcul adoptée par l'autorité intimée, qui a renoncé à diviser par moitié la SBP<sub>i</sub> projetée à l'intérieur du volume existant, ne prête pas flanc à la critique. Selon les calculs de l'autorité intimée résultant de la synthèse CAMAC (reproduits ci-dessus sous lettre F), qui peuvent être confirmés par le Tribunal, la SBP<sub>i</sub> projetée est donc de 168.18 m<sup>2</sup> et celle admissible après travaux de 134.36 m<sup>2</sup>. Le projet n'est ainsi pas réglementaire et porte dès lors atteinte à l'identité de la construction. Il ne saurait être autorisé et c'est à raison que l'autorité intimée a refusé de délivrer l'autorisation spéciale requise.

## **E. 6**

La recourante invoque une violation du principe de la bonne foi, en ce sens que l'autorité intimée lui aurait fourni des assurances inexactes dans le cadre de son préavis, sur lesquelles elle se serait fondée pour finaliser son projet. a) A teneur de l'art. 5 al. 3 Cst., les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Cela implique notamment qu'ils s'abstiennent d'adopter un comportement contradictoire ou abusif (cf. ATF 136 I 254 consid. 5.2). De ce principe général découle notamment le droit fondamental du particulier à la protection de sa bonne foi dans ses relations avec l'Etat, consacré à l'art. 9 in fine Cst. (cf. ATF 138 I 49 consid. 8.3.1). Le principe de la bonne foi protège le citoyen, à certaines conditions, dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (cf. ATF 137 I 69 consid. 2.5.1). Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que l'autorité soit intervenue dans une situation

concrète à l'égard de personnes déterminées, qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice et que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée (cf. ATF 141 V 530 consid. 6.2; 131 II 627 consid. 6.1; TF 1C\_626/2019 du 8 octobre 2020 consid. 3.1; 1C\_277/2020 du 27 août 2020 consid. 2.2 et les références). b) En l'espèce, la recourante se prévaut de la lettre de l'autorité intimée du 30 avril 2021 par laquelle celle-ci a préavisé favorablement le projet qui lui avait été soumis. Les assurances ainsi données par l'autorité intimée auraient conduit la recourante à mettre son projet à l'enquête publique sans autres modifications que de menues corrections de forme demandées par la Municipalité. Selon l'autorité intimée, la recourante ne peut se prévaloir du principe de la bonne foi car le projet transmis pour préavis ne prévoyait pas la démolition de tous les murs des deux étages supérieurs et de la charpente. Il résulte du préavis du 30 avril 2021 que le projet transmis pour examen à l'autorité intimée par la recourante prévoyait notamment une isolation périphérique du bâtiment. Les plans sur la base desquels ce préavis a été rendu ne sont pas au dossier. Toutefois, à l'examen des plans du 4 juin 2021 constituant le dossier énergétique de l'immeuble, on observe que c'est bien cette solution qui avait été initialement envisagée par la recourante puisque seule une isolation périphérique du bâtiment y est prévue. Le projet soumis à l'enquête publique a donc été modifié pour prévoir désormais une démolition et reconstruction des façades avec une isolation intérieure. Il ne s'agit donc plus du même projet que celui qui avait été analysé par l'autorité intimée et avait reçu son préavis favorable. Dans ces conditions, et tel que cela ressort du préavis communiqué, la recourante ne pouvait ignorer que ces modifications pouvaient avoir pour effet d'invalider le préavis favorable transmis. C'est donc en vain que la recourante tente de tirer argument du principe de la bonne foi.

#### **E. 7**

Dans la mesure où les travaux prévus ne sauraient être autorisés pour les raisons quantitatives examinées ci-dessus, cela impliquera pour la recourante de revoir sensiblement son projet. Dans ces conditions, il n'est nul besoin d'examiner si le projet tel qu'il est conçu actuellement respecte l'identité de la construction sur ses aspects dits qualitatifs. Le Tribunal relève toutefois que, au vu de la modification importante de l'aspect extérieur du chalet et de ses abords, comprenant notamment une modification complète du concept des façades avec la suppression des madriers, une intervention sur les ouvertures et sur les aménagements extérieurs, il est douteux que le Tribunal soit arrivé à la conclusion que le projet litigieux puisse être considéré comme ne portant pas atteinte à l'identité du bâtiment.

#### **E. 8**

Au final, le recours doit être rejeté. Les décisions de l'autorité intimée, refusant l'autorisation spéciale requise, et de la Municipalité, refusant le permis de construire, sont confirmées. La recourante, qui succombe, supportera les frais de justice. L'autorité intimée et la Municipalité n'ayant pas consulté de mandataire professionnel, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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