

# VD\_OMNI AC.2022.0241 vom 15. Juli 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-07-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2022.0241](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0241)

FR: VD\_OMNI AC.2022.0241 du 15 juillet 2024

IT: VD\_OMNI AC.2022.0241 del 15 luglio 2024

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité d'Ormont-Dessous, B. \_\_\_\_\_, ECA, Direction générale des immeubles et du patrimoine, Direction générale du territoire et du logement | Maison paysanne à Ormont-Dessous avec à l'origine une partie rurale à l'arrière et une partie habitation à l'avant comprenant un logement sise en zone agricole et alpestre. Autorisations communale et cantonales délivrées en 1997 pour la remise en état de la maison rendue nécessaire à la suite d'un incendie. Autorisations délivrées en 2012 pour la réalisations de divers aménagements extérieurs (murs de soutènement, place de rebroussement), autorisations confirmées par la CDAP à la suite du recours d'un propriétaire voisin. Autorisations de réaliser une transformation de la maison en vue notamment de la réalisation de trois logements supplémentaires délivrées par la DGTL et la municipalité. Recours du voisin à la CDAP contre ces autorisations. Légère modification du projet pendant la procédure devant la CDAP, sans modification du nombre de logements. Pas de violation du droit d'être entendu du recourant en ce qui concerne la surface brute de plancher imputable (SBPi) retenue au 1er juillet 1972 (consid. 2). Les plans sur la base desquels le permis de construire a été délivré présentent des insuffisances, notamment en ce qui concerne les aménagements extérieurs et la hauteur finale de la construction, qui ne permettent pas de vérifier si les exigences des art. 24c al. 2 LAT et 42 OAT sont respectées (consid. 3). Examen du projet, notamment la création de trois logements supplémentaires, au regard des exigences fixées à l'art. 42 OAT (respect de l'identité) et 43a OAT (notamment en ce qui concerne l'extension des équipements). L'extension prévue à l'intérieur du volume bâti existant ne respecte pas la limite 60 % fixée à l'art. 42 al. 3 let. a OAT. Examen de la question de savoir si l'équipement de la parcelle (places de parc, alimentation en eau) est suffisant pour trois logements supplémentaires (consid. 4). Admission du recours.

## Erwägungen

### E. 1

La qualité pour agir du recourant ne fait pas de doute et a d'ailleurs déjà été admise dans l'arrêt AC.2012.0247 du 16 octobre 2013 opposant les mêmes parties (consid. 1).

### E. 2

. Le recourant a eu l'occasion de se déterminer sur ces éléments. De même, la DGTL s'est expliquée à plusieurs reprises dans le cadre de la procédure de recours sur la question des aménagements extérieurs . Le recourant a eu l'occasion de se déterminer sur ces explications par écrit et lors de l'audience. Partant, une éventuelle violation de son droit d'être entendu a été réparée dans le cadre de la procédure devant la CDAP.

### E. 3

a) Le recourant se plaint de l'imprécision des plans figurant au dossier, qui divergeraient sur des éléments déterminants pour l'issue du litige, notamment relativement au respect de l'identité du bâtiment. L'appréciation de l'instance précédente selon laquelle le projet respecterait les prescriptions légales, en particulier l'art. 24c LAT, serait dès lors insoutenable en l'état du dossier, et partant arbitraire (cf. TF 1C\_501/2017 du 27 août 2018 consid. 4.2; AC.2011.0241 du 5 octobre 2012 consid. 2a). Les irrégularités seraient en particulier les suivantes, selon les termes du recourant: " - la plupart des plans décrivent comme existant un mur de soutènement d'une quinzaine de mètres longeant la limite séparant les parcelles n° 1035 et 1036, alors que ce mur n'existe pas en réalité (pièces 29 et 36, plan 9, 10, 13 et 17). Cette irrégularité est d'autant plus choquante que dans le cadre de la précédente procédure s'étant terminée devant le Tribunal cantonal, le mur de soutènement dessiné comme existant avait été refusé, le SDT ayant autorisé un mur de faible hauteur, sur une distance qu'on peut estimer à 5-6 mètres (pièces 26 à 28); ce mur est déjà construit (pièce 29). (...); - il résulte du préavis de la DGTL du 12 janvier 2022 que l'autorité compétente a refusé, à juste titre, l'extension du bâtiment existant en façade Est, par l'agrandissement du bûcher, soit d'un espace correspondant à un vide sous toit et abritant des « citernes existantes » selon la constructrice (pièce 35). Or, si l'on consulte les plans, on constate que ceux-ci sont trompeurs. En effet, le plan n° 2 intitulé « Implantation » montre certes que le volume en question est inhabitable au rez-de-chaussée, conformément à ce qui a été exigé par la DGTL (pièce 36). En revanche, le même plan montre que la chambre à coucher à l'angle nord au 1er étage utiliserait la plus grande partie de ce volume, à la faveur de travaux qui ont été exécutés sans autorisation (pièces 16, 17, 21 à 24 et 36; cf. supra II. A. b). De plus, le plan 8b démontre que la surélévation de la toiture prévue rend habitable la quasi-totalité de cet espace au 1er étage; - sur le plan d'étage, l'escalier ne correspond pas à ce qui est dessiné sur le plan du rez-de-chaussée; - les plans ne comportent nulle part des cotes d'altitude ou un point 0 correspondant à une altitude fixe, de sorte qu'il est impossible de vérifier quelle sera la hauteur finale de la construction. (...). De surcroît, il n'existe aucune coupe permettant d'évaluer la hauteur du mur de soutènement décrit comme existant et qu'on peut craindre que la constructrice va vouloir réaliser; - le plan d'étage, à l'inverse des plans qui ont été présentés dans le cadre de l'enquête principale, comporte des murs à démolir, en jaune, et des murs à construire, en rouge (pièce 36, plans 2 et 12). Or, il n'a jamais été question d'une démolition - reconstruction et il n'y a aucune justification à un tel procédé. En outre, la propriétaire prétend qu'aucune transformation du 1er étage n'a eu lieu depuis 1997 conformément aux plans et permis d'habiter de l'époque (pièces 17 et 19). Or, il semblerait que des murs doivent être détruits à cet étage (pièce 36, plan 12). Ces derniers sont par ailleurs presque invisibles sur les plans. En conséquence, de nouveaux plans correspondant à la situation existante doivent être établis, notamment afin de déterminer avec certitude l'état actuel du bâtiment; - les plans de la cave mentionnent des sauts-de-loup comme existants, alors qu'il n'en existe pas (cf. pièces 18 et 36, plan 7a). Là encore, les plans doivent être corrigés; - le plan 8b prévoit la construction de balcons sur la façade sud au 1er étage et au niveau supérieur (combles), alors qu'ils n'apparaissent pas sur les autres plans (pièce 36)!. " La DGTL a réfuté les arguments du recourant. Elle explique que la SBPi au 1er juillet 1972 a été calculée selon les plans établis le 14 octobre 2021 par E. \_\_\_\_\_, et que cela est expliqué en détail dans son préavis du 12 janvier 2022. Les plans d'architecte du 17 janvier 2021 auxquels se réfère le recourant ne sont pas déterminants. Quant aux éventuelles imprécisions relevées par le recourant, elles ne jouent aucun rôle sur le calcul de la surface et ne modifient en rien l'appréciation de la DGTL, selon laquelle le projet

respecte le cadre quantitatif et qualitatif des art. 24c LAT et 42 OAT. b) aa) La procédure de délivrance du permis de construire est régie par la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (art. 103 ss d e la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11 ] ). Pour ouvrir cette procédure, celui qui entend réaliser les travaux doit adresser une demande de permis à la municipalité (art. 108 al. 1 LATC). Cette demande est tenue pour régulièrement déposée lorsque certains plans et pièces sont fournis, qui sont énumérés à l'art. 69 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1; cf. aussi art. 108 al. 2 LATC). bb) La procédure de mise à l'enquête publique est régie notamment par l'art. 109 LATC. L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autre, les projets de construction au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendu. D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des avis et autorisations spéciales des autorités cantonales; le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (CDAP AC.2021.0335 du 10 mai 2022 consid. 3a/aa, et les références citées; AC.2017.0410 du 26 juin 2018 consid. 1b; AC.2017.0264 du 20 avril 2018 consid. 2a et les arrêts cités). De jurisprudence constante, l'enquête publique n'est pas une fin en soi. Les défauts dont elle peut être affectée ne peuvent donc être invoqués à l'encontre d'une décision que s'ils ont pour conséquence de gêner l'administré dans l'exercice de ses droits et qu'il en subit un préjudice (CDAP AC.2020.0317 du

## **E. 8**

décembre 2021 consid. 1a/bb; AC.2020.0140 du 17 août 2021 consid. 4a/bb, et les références citées). Lorsque des pièces du dossier d'enquête présentent des lacunes, celles-ci n'entraînent l'annulation du permis de construire que si elles sont de nature à entraver les tiers dans l'exercice de leurs droits, en les empêchant de se faire une idée claire, précise et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de la police des constructions. Inversement, une éventuelle lacune du dossier n'est pas déterminante lorsque la consultation des autres pièces a permis de la combler ou que le vice a été réparé en cours de procédure (CDAP AC.2021.0041, AC.2021.0042 du 14 avril 2022 consid. 3 admettant le recours au motif que ni la municipalité ni les tiers n'avaient pu se faire une idée exacte du projet; AC.2021.0142 du 7 septembre 2021 consid. 3c; AC.2020.0210 du 10 août 2021 consid. 4c/cc; AC.2017.0179 du 13 juillet 2018 consid. 2b/bb). c) En l'espèce, les plans figurant au dossier posent problème en ce qui concerne les aménagements extérieurs qui sont prévus au Nord-Ouest du bâtiment litigieux, du côté de la parcelle du recourant. Dans son autorisation spéciale, la DGTL a constaté qu'il est proposé, côté Nord-Ouest, de supprimer les murs de soutènement de façon à restituer un terrain proche de l'état existant au 1<sup>er</sup> juillet 1972 (proposition à laquelle la constructrice semble s'opposer puisque figure dans le dossier communal un document intitulé "Descriptif des modifications apportées dans le nouveau projet no CAMAC 211188, mis à l'enquête complémentaire" dans lequel elle relève que la proposition de revenir à un état des lieux extérieur de 50 ans en arrière lui paraît "totalement irréaliste"). La DGTL a confirmé ce point (suppression des murs de soutènement de façon à restituer un terrain proche de l'état existant au 1<sup>er</sup> juillet 1972) dans son écriture du 28 mars 2024 où elle relève que les aménagements extérieurs seront

réduits par rapport à la situation actuelle. Cet élément, fondamental pour se déterminer sur la question de savoir si le projet respecte les exigences des art. 24c al. 2 LAT et 42 OAT, ne ressort toutefois pas des plans sur la base desquels l'autorisation de construire a été délivrée (plans version V53). Ces plans (notamment les plans 1a et 1b) mentionnent par exemple comme existant un mur de soutènement longeant la limite des parcelles n os 1035 et 1036 alors que ce mur n'existe apparemment pas. Les plans mentionnent également la réalisation d'un mur d'environ 18 m de long au Nord-Ouest du bâtiment, qui fait un coude au niveau de l'angle Nord-Ouest de ce dernier et se poursuit jusqu'à un escalier de 6 marches implanté dans le terrain (cf. notamment plans 1a, 1b, 13 et 17). Or, a priori, ce mur ne respecte pas la décision de la municipalité du 9 juillet 2012 relative à la réalisation et à la mise en conformité des murs sis sur la parcelle, notamment du côté amont, qui a fait l'objet de l'arrêt AC.2012.0247 (selon les explications, non contestées, du recourant, cette décision imposait de diminuer la longueur du mur M1 sis à l'arrière de la maison et se prolongeant au Nord-Est). On relève ainsi que les plans sur la base desquels l'autorisation spéciale cantonale a été délivrée, qui semblent correspondre en ce qui concerne les aménagements extérieurs du côté amont au projet refusé par la DGTL au mois d'août 2021 et qui sont en contradiction avec ce qui figure dans l'autorisation spéciale de la DGTL, ne permettent pas de déterminer de manière suffisamment précise quels sont les murs existants, ceux qui doivent être régularisés et ceux dont la réalisation est prévue par le projet litigieux. Ils ne permettent par conséquent pas de se prononcer de manière claire sur la question de savoir si l'identité de la construction et de ses abords est suffisamment respectée et, partant sur le respect des art. 24c al. 2 LAT et 42 OAT, étant encore souligné qu'ils présentent d'autres contradictions, notamment la mention de deux balcons supplémentaires en façade Sud sur le plan 8b qui ne figurent pas sur les autres plans et semblent également reprendre le projet refusé par la DGTL au mois d'août 2021. On peut enfin relever avec les recourants que les plans ne comportent pas de cotes d'altitude ou un point 0 correspondant à une altitude fixe, de sorte qu'il n'est pas possible de vérifier quelle sera la hauteur finale de la construction, ce qui pose également problème s'agissant de la question de savoir si l'identité de la construction par rapport à celle qui existait le 1 er juillet 1972 est respectée. d) Vu ce qui précède, c'est à juste titre que les recourants soutiennent que les plans sur la base desquels l'autorisation spéciale cantonale a été délivrée ne permettent pas de vérifier le respect des art. 24 c LAT et 42 OAT. 4. Selon le recourant, la "Maison blanche" a été reconstruite et le logement qu'elle comprenait réhabilité en 1997. Lors de ces travaux, puis à l'occasion des aménagements extérieurs réalisés en 2015, plusieurs modifications notables ont été apportées autant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment, et ce sans avoir toutes été autorisées (pignon secondaire avec de grandes ouvertures créées, toiture considérablement rehaussée, construction agrandie à l'angle est, agrandissement de la route d'accès, construction de plusieurs murs et escaliers, etc.). Le recourant cite à cet égard une doctrine selon laquelle, comme il n'existait encore aucune limite quantitative sous le régime de l'art. 24 al. 2 aLAT (c'est-à-dire jusqu'en août 2000), on peut " imaginer " que les limites définies à l'art. 42 al. 3 OAT ont déjà été atteintes dans le cadre d'agrandissements autorisés antérieurement à leur introduction. Dans de tels cas, aucun nouvel agrandissement ne serait possible (cf. Muggli, Commentaire pratique LAT, n. 34 ad art. 24c LAT, voir TF 1C\_776/2013 / 1C\_412/2015 du 3 mai 2016 consid. 4; 1C\_347/2014 du 16 janvier 2015 consid. 3.5). Selon le recourant, comme les travaux réalisés en 1997 et 2015 ont modifié notablement l'aspect extérieur et l'identité de la "Maison blanche", plus aucune modification des façades et de la toiture ne pourrait être tolérée au risque de perdre définitivement le

caractère de maison paysanne de la bâtisse. Partant, la décision entreprise violerait les art. 24c LAT et 42 OAT. Le recourant ajoute que, s'agissant de l'équipement de l'immeuble, une station d'épuration et de nouvelles canalisations doivent être construites. Ces nouvelles installations démontreraient que le terrain n'est pas suffisamment équipé en l'état.

L'opération envisagée serait en outre contraire à l'art. 43a let. c OAT qui admet uniquement une légère extension des équipements existants et non la création de nouveaux équipements importants tel qu'une station d'épuration. Le recourant relève encore à cet égard que le bâtiment n'est pas relié au système d'alimentation en eau potable de la commune, mais que cette dernière est assurée uniquement par une servitude de source qui permet au bien-fonds de percevoir le tiers du débit de celle-ci. Cet approvisionnement limité en eau potable ne serait absolument pas suffisant pour les quatre logements prévus. Le terrain ne serait donc pas équipé sous l'angle de l'approvisionnement en eau. De plus, le terrain ne disposerait pas d'un accès suffisant afin de permettre le trafic engendré par les occupants de quatre logements. En effet, les plans ne prévoient aucune place de stationnement ni de zone permettant d'effectuer les manœuvres nécessaires au parcage des véhicules, qui ne pourrait d'ailleurs pas être aménagée sans modifier définitivement toute l'identité de cette maison paysanne en immeuble moderne. Certes, la propriétaire propose de remettre à neuf un bâtiment situé sur la parcelle n° 1040 qui pourrait, selon elle, abriter deux voitures. Or, ce "garage" est distant d'environ 330 mètres de la parcelle n° 1035 et situé au beau milieu de la zone non constructible; il est en outre vétuste et ne peut pas accueillir en l'état deux véhicules. Il ne ressortirait pas de la décision attaquée que la propriétaire aurait obtenu l'aval de la DGTL afin de le rénover. Or, selon l'art. 25a LAT, la décision relative au garage aurait dû être rendue avec la décision entreprise au vu du lien de connexité étroit qui lie les deux objets. Enfin, selon la jurisprudence cantonale, une dépendance ne peut être réalisée que sur la parcelle qu'elle est censée desservir (AC.1997.0175 du 23 décembre 1998), condition non remplie en l'espèce. a) aa) 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, dont la construction est antérieure au 1<sup>er</sup> juillet 1972, n'est pas lié à une exploitation agricole. bb) Selon l'art. 22 LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1); l'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone et le terrain est équipé (al. 2). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (al. 3). A l'intérieur de la zone à bâtir, c'est le droit cantonal qui règle les exceptions (art. 23 LAT). En revanche, les exceptions prévues hors de la zone à bâtir sont régies par le droit fédéral (art. 24 ss LAT). Selon l'art. 25 al. 2 LAT, pour tous les projets de construction situés hors de la zone à bâtir, l'autorité cantonale compétente décide si ceux-ci sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée. Conformément à l'art. 81 al. 1 LATC, pour tous les projets de construction ou de changement de l'affectation d'une construction ou d'une installation existante situés hors de la zone à bâtir, le département décide si ceux-ci sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée. L'art. 120 al. 1 let. a LATC prévoit expressément que les constructions hors des zones à bâtir ne peuvent être construites, reconstruites, agrandies, transformées ou modifiées dans leur destination, sans autorisation spéciale, l'autorité compétente étant le département cantonal (art. 121 let. a LATC), à savoir actuellement le Département des institutions, du territoire et du sport (DITS) et, sur délégation, la DGTL. cc) Tout projet de construction concernant la parcelle litigieuse doit donc bénéficier d'une dérogation dont l'octroi est soumis aux conditions de l'art. 24c LAT, qui dispose ce qui suit: " Art. 24c

Constructions et installations existantes sises hors de la zone à bâtir et non conformes à l'affectation de la zone 1 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. 2 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. 3 Il en va de même des bâtiments d'habitation agricoles et des bâtiments d'exploitation agricole qui leur sont contigus et ont été érigés ou transformés légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral. Le Conseil fédéral édicte des dispositions pour éviter les conséquences négatives pour l'agriculture. 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. 5 Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être remplies. " L'art. 41 al. 1 OAT précise que le champ d'application de l'art. 24c LAT est restreint aux constructions et installations qui ont été érigées ou transformées légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral (constructions et installations érigées selon l'ancien droit). La date déterminante est en principe celle du 1<sup>er</sup> 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 expressément le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (ATF 129 II 396 consid. 4.2.1). L'art. 42 OAT précise la réglementation applicable aux " modifications apportées aux constructions et installations érigées selon l'ancien droit ". Il a la teneur suivante: " Art. 42 Modifications apportées aux constructions et installations érigées selon l'ancien droit 1 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. Sont admises les améliorations de nature esthétique. 2 Le moment déterminant pour l'appréciation du respect de l'identité est l'état de la construction ou de l'installation au moment de l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible. 3 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. Les règles suivantes doivent en tout cas être respectées: a. à l'intérieur du volume bâti existant, la surface brute de plancher imputable ne peut pas être agrandie de plus de 60 %, la pose d'une isolation extérieure étant considérée comme un agrandissement à l'intérieur du volume bâti existant; b. un agrandissement peut être réalisé à l'extérieur du volume bâti existant si les conditions de l'art. 24c, al. 4 LAT sont remplies; l'agrandissement total ne peut alors excéder ni 30 % ni 100 m<sup>2</sup>, qu'il s'agisse de la surface brute de plancher imputable ou de la surface totale (somme de la surface brute de plancher imputable et des surfaces brutes annexes; les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptent que pour moitié; c. les travaux de transformation ne doivent pas permettre une modification importante de l'utilisation de bâtiments habités initialement de manière temporaire. 4 Ne peut être reconstruite que la construction ou l'installation qui pouvait être utilisée conformément à sa destination au moment de sa destruction ou de sa démolition et dont l'utilisation répond toujours à un besoin. Le volume bâti ne peut être reconstruit que dans la mesure correspondant à la surface admissible au sens de l'al. 3. L'al. 3, let. a n'est pas applicable. Si des raisons objectives l'exigent, l'implantation de la construction ou de l'installation de remplacement peut légèrement différer de celle de la construction ou de

l'installation antérieure. 5 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. " dd) L'art. 24c LAT permet non seulement la rénovation et la transformation des bâtiments concernés, à l'intérieur du volume bâti existant, mais également leur agrandissement mesuré et leur reconstruction. La transformation partielle et l'agrandissement mesuré, au sens de l'art. 24c al. 2 LAT, supposent le respect de l'identité de la construction ou de l'installation, tel que le prévoit l'art. 42 al. 1 OAT. L'exigence du respect de l'identité de la construction est à examiner en fonction de l'ensemble des circonstances. Elle comporte un aspect quantitatif et un aspect qualitatif. Sur le plan quantitatif, l'art. 42 al. 3 OAT fixe des limites à l'agrandissement de la SBPI et pose des règles différentes en cas de transformation à l'intérieur du volume bâti existant, d'une part, et d'agrandissement à l'extérieur du volume bâti existant, d'autre part. Dans la première hypothèse, une augmentation de 60 % est admise (art. 42 al. 3 let. a OAT), tandis que dans la seconde, l'augmentation ne peut pas excéder 30 % (art. 42 al. 3 let. b OAT). Sur la plan qualitatif, la jurisprudence fédérale retient que l'identité de la construction est respectée pour l'essentiel lorsque la modification projetée sauvegarde dans ses traits essentiels non seulement les dimensions mais aussi 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 (TF 1C\_617/2019 du 27 mai 2020 consid. 5; 1C\_486/2015 du 24 mai 2016 consid. 3.3.1; CDAP AC.2015.0045 du 29 août 2016 consid. 3c et les arrêts cités). Le droit fédéral n'exige pas que l'ancien et le nouveau bâtiment soient tout à fait semblables; l'identité se rapporte bien plutôt aux traits ou aux éléments essentiels de l'ouvrage (en allemand: " die wesentlichen Züge "), à savoir ceux qui revêtent une certaine importance pour l'aménagement du territoire (TF 1C\_480/2019 du 16 juillet 2020 consid. 4.1; 1C\_128/2018 du 28 septembre 2018 consid. 5.3; cf. également Rudolf Muggli, in Heinz Aemisegger, Pierre Moor, Alexander Ruch, Pierre Tschannen [éds], Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, 2017, n° 27 ad art. 24c LAT). L'appréciation du respect de l'identité de la construction s'est complexifiée avec l'introduction de l'art. 24c al. 4 LAT, qui prévoit désormais qu'il n'est possible de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment que dans trois cas spécifiques. Ces modifications 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. Ces trois conditions sont exhaustives et doivent être alternativement remplies (TF 1C\_617/2019 du 27 mai 2020 consid. 5.5). L'alinéa 4 s'applique chaque fois que l'on apporte à l'aspect extérieur du bâtiment des modifications autres que minimales (Rudolf Muggli / Michael Pflüger, Bâtiments d'habitation existants sis hors de la zone à bâtir, Territoire et Environnement, janvier n° 1/13, VLP-ASPAN, p. 14 et 18). Le respect de l'art. 24c al. 4 LAT est nécessaire, mais n'est pas suffisant. Si une modification de l'aspect extérieur est admissible en vertu de l'alinéa 4, il faut encore examiner si la modification ne porte pas atteinte à l'identité de la construction (Muggli, Commentaire pratique, op. cit., n. 36 ad art. 24c LAT). b) Il convient d'examiner en premier lieu si l'exigence selon laquelle, à l'intérieur du volume bâti existant, la surface brute de plancher imputable (SBPI) ne peut pas être agrandie de plus de 60% (art. 42 al. 3 let. a OAT) est respectée. aa). Pour déterminer la SBPI au 1<sup>er</sup> juillet 1072 et celle qui résulterait des travaux litigieux et vérifier par conséquent si la limite de 60% est respectée, il y a lieu de se fonder sur les plans du 29 août 2023 correspondant au projet modifié (version V 64, ci-après: les plans V 64) et au tableau "Calcul des surfaces habitables du projet" (ci-après: le calcul des surfaces

habitables) établi à la même date. Pour ce qui est de la SBPI après travaux, on peut également se référer à la version des plans V 53. bb) Pour ce qui est de la SBPI au 1<sup>er</sup> juillet 1972, les plans V 64 et le calcul des surfaces habitables retiennent une surface de 196 m<sup>2</sup>. Cette surface peut être confirmée dès lors qu'elle correspond à celle mentionnée dans la demande de permis de construire de 1997. La SBPI à l'intérieur du volume bâti existant après travaux ne doit par conséquent pas dépasser 313,60 m<sup>2</sup>. cc) Selon les plans V64, la surface bâtie correspondant au projet autorisé est de 313,60 m<sup>2</sup> ce qui implique que la totalité du potentiel d'agrandissement de 60 % est utilisée. Pour ce qui est du rez-de-chaussée, le plan n° 2 version V 53 approuvé par la Municipalité le 7 juin 2022 (plan intitulé "plan de calcul des surfaces habitables") retient une surface habitable de 116,54 m<sup>2</sup>. Le plan V 64 no 50-01 mentionne pour sa part au rez-de-chaussée une nouvelle SBPI de 102 m<sup>2</sup>, soit la surface existant au 1<sup>er</sup> juillet 1972 de 97m<sup>2</sup> à laquelle on ajoute 5m<sup>2</sup>. Ces 5m<sup>2</sup> concernent un espace de distribution auquel on accède depuis l'entrée côté Ouest. En comparant les deux plans du rez-de-chaussée (soit le plan version V53 et le plan version V 64), on constate que la surface habitable prise en compte en relation avec cet espace de distribution dans le plan version V 64 a été diminuée de manière significative (diminution de 14,54 m<sup>2</sup>), sans que cela puisse s'expliquer. La SBPI de 102 m<sup>2</sup> prise en compte au niveau du rez-de-chaussée apparaît ainsi inférieure à la réalité, ce qui conduit au constat que la SBPI du projet est supérieure à 313,60 m<sup>2</sup>. Ceci implique que l'art. 42 al. 3 let. a OAT n'est pas respecté. Pour ce motif, le recours doit être admis et le permis de construire être annulé. c) aa) Dès lors que l'agrandissement effectué à l'intérieur du volume bâti existant dépasse 60%, les exigences de l'art. 42 al. 1 OAT s'agissant du respect de l'identité de la construction ne sont pas remplies. bb) Sur ce point, le tribunal relèvera encore qu'il a déjà été fortement porté atteinte à l'identité des abords de la construction avec les aménagements de terrain et les murs de soutènement M1 M2, M3 et M4 et avec la réalisation de la place de rebroussement (cf. pièce 54 du recourant et photos produites à l'audience nos 6, 8, 11 et 12 [qui montrent la réalisation au Sud d'une terrasse soutenue par un mur (M3) beaucoup plus important et modifiant de manière significative l'aspect des lieux], 16, 17 qui montrent l'importante planie réalisée du côté Est et son mur de soutènement). Comme le relève le recourant et ainsi que cela résulte des photographies qu'il a produites à l'audience, le chemin d'accès côté Ouest et ses abords, notamment du côté de sa parcelle, ont été significativement modifiés puisqu'on trouvait à l'origine un modeste chemin d'accès bordé d'un pré présentant une pente régulière correspondant probablement au terrain naturel d'origine et qu'on trouve désormais à cet endroit une place goudronnée bordée au Sud par un mur de soutènement. A cela s'ajoute que le terrain en amont du chemin a également subi d'importantes modifications. Pour ce qui est du bâtiment lui-même, une atteinte non négligeable à son identité a été induite par la réalisation en 1997 d'un pignon secondaire du côté Ouest avec trois portes-fenêtres au 1<sup>er</sup> étage qui, selon les plans, devaient donner sur un balcon. La façade Nord, qui comprenait à l'origine une porte de grange et trois œils de bœuf a également été profondément modifiée. De manière générale, on constate que la partie rurale de la maison paysanne initiale a complètement disparu. A cela s'ajoute que, même si les plans de 1997 et les plans du projet litigieux ne permettent pas de déterminer précisément si et dans quelle mesure le bâtiment a été et sera réhaussé, son volume a été augmenté puisque la demande de permis de construire de 1996 mentionnait un cube SIA de 1400 m<sup>3</sup> et que la demande de permis de construire de 2022 mentionne un cube SIA de 1600 m<sup>3</sup>. Dans ces conditions, le fait de créer quatre logements dans une maison qui comprenait initialement un seul logement induit une atteinte supplémentaire qui s'avère

problématique au niveau du respect de l'identité du bâtiment. Dans sa décision figurant dans la synthèse CAMAC du 20 août 2021 relative au précédent projet, la DGTL relevait ainsi à juste titre que l'accroissement du nombre de logements impliquait que, par rapport à l'état au 1<sup>er</sup> juillet 1972, les travaux projetés généraient un impact important sur l'affectation du sol, l'équipement et l'environnement, ce que la jurisprudence fédérale relative à l'art. 42 OAT n'admet pas. La DGTL relevait également que, avec la création de trois nouveaux logements, la destination du bâtiment n'était plus respectée puisque la construction d'origine était destinée à un seul logement. Sur ce point, on peut encore relever que le nombre de logements est un des éléments à prendre en compte pour déterminer si l'identité de la construction est respectée (cf. Muggli, Commentaire pratique, op. cit., n. 28 ad art. 24c). d) aa) Pour ce qui est de l'équipement, on relève que le projet prévoit la réalisation d'une mini-STEP. Vu l'importance de ce type d'équipement, il apparaît douteux que l'exigence de l'art. 43a let. c OAT selon laquelle des autorisations ne peuvent être délivrées que si " tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire " soit respecté. A noter que l'appréciation relative à 43a let. c OAT pourrait être différente s'il était établi que la DGE n'admet plus la fosse de décantation prévue en 1997 et exigerait dans tous les cas la réalisation d'une mini-STEP au motif que le respect de la législation sur la protection des eaux impose désormais ce type d'équipement, même pour un seul logement. Vu le sort du recours, cette question souffre de demeurer indécise. Se pose encore la question de savoir si l'équipement de la parcelle n° 1035 est suffisant pour accueillir trois logements supplémentaires. Ceci concerne notamment le stationnement, étant relevé que, en l'état, aucune place de parc supplémentaire n'est prévue et que la DGTL ne semble pas disposée à autoriser la réalisation de nouvelles places (cf. déterminations relatives au procès-verbal du 10 août 2023 qui précisent comme suit les propos tenus par l'avocat de la DGTL lors de l'audience: " Pour ce qui concerne les places de parc, M. \_\_\_\_\_ indique que la DGTL n'a pas reçu de demande de permis de construire ou de demande préalable pour l'instant. Elle n'autorisera pas la construction du garage prévu par la constructrice. Il pense que les occupants du chalet devront s'accommoder des espaces à disposition, qui peuvent accueillir plusieurs voitures et que si cela ne devait pas suffire, ils pourront venir en bus plutôt qu'en voiture "). L'alimentation en eau semble également poser problème dès lors que la maison n'est pas raccordée au réseau communal d'eau potable et est alimentée par une source privée. Dans un document intitulé " Réflexions, suite aux oppositions de transformer le bâtiment ECA 555, La Maison Blanche sis sur la parcelle 1035, d'Ormont-Dessous, le Perthuis-Cergnat " figurant au dossier municipal, la constructrice évoque des problèmes d'alimentation en eau (par exemple absence d'eau en février 2013 pendant plusieurs jours [document précité p. 5]) ou de qualité de l'eau de la source susceptible d'induire des problèmes sanitaires (document précité p. 6). Ces problèmes d'alimentation eau vont nécessairement s'aggraver si on réalise trois logements supplémentaires. bb) Dès lors que le recours doit de toute manière être admis en raison de la violation des art. 24c LAT et 42 OAT, plus spécialement de l'art. 42 al. 3 let. a OAT, il n'est pas nécessaire de trancher ces différentes questions relatives à l'équipement. De même, il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir si, comme le soutient le recourant, la décision entreprise viole l'art. 24c al. 5 LAT, au motif que le projet ne respecte pas les exigences majeures de l'aménagement du territoire. 5. Il ressort des considérants que le recours doit être admis et les décisions attaquées annulées. Les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD). Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres

parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (CDAP AC.2020.0344 du 16 mars 2022 consid. 8; AC.2016.0268 du 12 février 2018 consid. 15). En l'espèce, les frais de justice doivent être mis à la charge de la partie succombante, soit la constructrice. Ayant procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, le recourant a droit à des dépens (art. 55, 91 et 99 LPA-VD) qui, pour les motifs exposés ci-dessus, seront mis à la charge de la constructrice.

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