

VD_OMNI AC.2024.0092 vom 8. Januar 2026

VD Tribunal cantonal, 2026-01-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0092

FR: VD_OMNI AC.2024.0092 du 8 janvier 2026

IT: VD_OMNI AC.2024.0092 del 8 gennaio 2026

Regeste

A. _____ /Direction générale du territoire et du logement, Municipalité d'Ormont-Dessus | Recours contre une décision de remise en état partielle des travaux réalisés sur un chalet d'alpage. Les travaux litigieux (prolongement des avant-toits de 15 cm, ajout d'un appentis en bois de 5.5 m² sur la façade ouest et d'un balcon de 5.5 m² sur la façade est) doivent être examinés sous l'angle du droit en vigueur au moment où ils ont été réalisés (2006/2007). Ils répondent à la notion d'agrandissement mesuré au sens des art. 24c aLAT et 42 aOAT; ils ne portent pas atteinte à l'identité du bâtiment et des autres bâtiments constituant le hameau dans lequel est situé ce chalet. Au demeurant, la remise en état du toit et du balcon serait disproportionnée dans le cas particulier. Admission du recours et réforme de la décision attaquée.

Erwägungen

E. 1

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 contre une décision prise par la DGTL, concernant des constructions ou des installations hors zone à bâtir (cf. art. 120 al. 1 let. a LATC). Déposé en temps utile (cf. art. 95 LPA-VD), le recours respecte en outre les conditions formelles de recevabilité (en particulier art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La propriétaire de la construction concernée par la décision attaquée a manifestement qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le recours.

E. 2

Il convient en premier lieu de circonscrire l'objet du litige. Dans la procédure de recours de droit administratif, il incombe au juge de se prononcer sur les rapports juridiques que l'autorité administrative a précédemment réglés de manière contraignante, sous la forme d'une décision. C'est cette décision qui détermine l'objet de la contestation devant le Tribunal cantonal. Ensuite, pour délimiter l'objet du litige, il faut examiner quel élément de la décision attaquée est effectivement contesté (cf. notamment ATF 144 II 359 consid. 4.3; 131 V 164 consid. 2.1, et les références). En l'espèce, le dispositif de la décision attaquée prévoit, sous chiffre 9, que la recourante doit prendre contact avec la DGE/DIREV/AUR2 afin de déterminer le système d'assainissement de la parcelle ainsi que celui de l'évacuation des eaux usées et partant de préciser les mesures d'assainissement nécessaires. Lors de l'inspection locale, la recourante, par la voix de son avocat, a déclaré qu'elle avait pris contact avec la Direction générale de l'environnement (DGE) pour la question de l'évacuation des eaux usées et que ce point n'était donc plus litigieux, ce dont le tribunal prend acte. Le chiffre 9 du dispositif de la décision attaquée n'est par conséquent plus contesté à ce stade par la recourante.

E. 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. Elle n'est en tout cas plus respectée: a. lorsque la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone est agrandie de plus de 30 %, les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant comptant pour moitié; ou b. lorsque la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone à l'intérieur ou à l'extérieur du volume bâti existant est agrandie de plus de 100 m² au total.

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

Il convient par conséquent d'examiner les travaux litigieux sous l'angle du droit en vigueur au moment où ceux-ci ont été réalisés (supra , consid. 3). a) Sous l'angle quantitatif, les modifications litigieuses ont consisté en l'ajout de surfaces extérieures non habitables pour un total de 11 m². Selon les plans transmis par la recourante à la DGTL, la surface de l'habitation comporte une chambre de 11m², un séjour de 11.5 m² et une cuisine de 11 m², soit une surface totale de 33.7 m². Le réduit et le balcon ont chacun une surface de 5.5 m². La surface du balcon n'est toutefois pas prise en compte dans la comparaison des surfaces au sens de l'art. 42 al. 3 let. a et b aOAT, étant toutefois relevé que ce balcon doit être pris en considération dans l'examen du respect de l'identité de la construction (Office fédéral du développement territorial OFDT/ARE, Nouveau droit de l'aménagement du territoire. Explications relatives à l'ordonnance sur l'aménagement du territoire et recommandations pour la mise en œuvre, Berne 2001, chapitre V, p. ch. 3.3.2, p. 9). Ainsi, la surface ajoutée du réduit, soit 5.5 m² n'excède pas la limite autorisée, à savoir 30% de la surface brute de plancher imputable (33.7 x 30%=10.11 m²) ni la limite de 100 m² de la surface totale au sens de l'art. 42 al. 3 let. a et b aOAT, ce qui n'a pas été remis en cause par la DGTL dans la décision attaquée. b) Sous l'angle qualitatif, la décision entreprise analyse la situation en appliquant les critères de l'actuel art. 24c al. 4 LAT qui limite les possibilités de modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment aux trois hypothèses visées qui sont exhaustives (usage d'habitation répondant aux normes usuelles, assainissement énergétique ou meilleure intégration dans le paysage). La DGTL estime que la prolongation des avant-toits latéraux, l'ajout hors volume du bâti existant sous l'avant-toit ouest d'un réduit, ainsi que d'un balcon sous l'avant-toit est, ne sont pas strictement nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles. Ces ajouts ne seraient pas non plus cantonnés à ce qui est strictement nécessaire à un assainissement énergétique et ne viseraient pas une meilleure intégration dans le paysage en accroissant l'empreinte non conforme à la zone agricole et alpestre. L'ensemble de ces modifications ne respecteraient plus selon elle l'identité de la construction par rapport au 1^{er} juillet 1972, notamment en raison de l'ampleur de la modification de l'aspect de la toiture. Comme cela a été exposé précédemment, il y a lieu d'appliquer le droit en vigueur à la période durant laquelle les travaux ont été réalisés (supra , consid. 3e). Ainsi, l'appréciation de la DGTL qui tient compte des exigences plus restrictives de l'art. 24c al. 4 LAT pour les transformations extérieures n'a pas lieu d'être. c) Dans sa réponse, la DGTL explique s'être fondée sur les deux photographies de 1993 pour déterminer l'état de référence du bâtiment litigieux au 1^{er}

juillet 1972. Ces photographies ont été prises lors du recensement architectural du bâtiment lors duquel la note 4 lui a été attribuée. La DGTL fait la description suivante du bâtiment: " en façade est se trouvent dans le soubassement en pierres apparentes une porte d'accès à l'écurie et au rez de chaussée une seule porte d'accès. La façade sud est flanquée au niveau du soubassement d'un appentis qui depuis lors a été démoli. Dans son ensemble, ce bien correspond à un bâtiment traditionnel d'alpage, bien intégré, comprenant un espace pour entreposer du foin, une écurie et au rez-de-chaussée un espace d'habitation sommaire, une toiture en tôles composée d'une charpente sur panne, une poutraison peu débordante, une sous-couverture et une couverture apparentes d'en-dessous ainsi que l'absence de virevent. Les ouvertures en façades sont limitées en taille et en nombre " (p. 4 de la réponse). Le tribunal constate que les travaux autorisés par la DGTL, à savoir le changement de la toiture en tôles par des ardoises, la suppression de l'appentis au sud, l'ajout d'ouvertures en façade sud et est, ainsi que la réfection à la chaux du soubassement ont sensiblement modifié l'aspect du chalet par rapport au bâtiment, tel qu'il figure sur les prises de vue de 1993, étant relevé que l'aspect du chalet en 1972 n'est pas documenté. La référence à l'identité du bâtiment tel qu'il existait en 1972 apparaît donc ici passablement théorique. d) Selon le recensement architectural du canton de Vaud, la note 4 est attribuée à un objet bien intégré par son volume, sa composition et souvent sa fonction participant à l'identité de la localité. Les objets de cette catégorie forment en général la majorité des bâtiments d'une localité. Ils sont donc déterminants pour l'image d'une localité et constitutifs du site. A ce titre, leur identité mérite d'être sauvegardée (entre autres arrêts CDAP AC.2022.0062 du 19 avril 2023 consid. 3c). En l'occurrence, tous les bâtiments du hameau "La Dix", à l'exception d'un seul bâtiment, figurent au recensement architectural cantonal. Ils ont obtenu la note 4, sauf le bâtiment ECA n° 739 ■ situé à l'ouest du bâtiment ECA n° 740 ■ qui a obtenu la note 3. Le tribunal a effectivement pu constater que ces bâtiments présentent une même typologie. Contrairement à ce qu'indique la DGTL, il n'y a pas lieu de faire abstraction de ces bâtiments pour apprécier l'intégration des travaux réalisés sur le bâtiment en cause dès lors qu'ils participent à l'identité du hameau. e) S'agissant des travaux réalisés sur la toiture, il ressort des explications données par le père de la recourante lors de l'inspection locale, non contestées par la DGTL, que la structure du toit a été entièrement refaite. La poutre extérieure sous l'avant-toit, côté est, a été légèrement déplacée vers l'est. Le toit a ensuite été recouvert d'ardoises. En validant la nouvelle toiture en ardoises, la DGTL a de facto validé les travaux sous-jacents relatifs à la charpente et à la poutraison du toit. La DGTL confirme que la pose d'ardoises en remplacement de la tôle galvanisée permet une meilleure intégration dans le paysage. Ces travaux ont sensiblement modifié l'aspect du toit par rapport au bâtiment tel qu'il figure sur les photographies de 1993. La modification querellée porte sur la prolongation des avant-toits de 15 cm de chaque côté. Sur les photographies de 1993, la présence d'avant-toits latéraux ainsi que sur la façade pignon du bâtiment est bien visible. Lors de l'inspection locale, le tribunal a pu constater que les chalets constituant le hameau "La Dix", comportent également des toitures pourvues d'avant-toits de dimensions variables. On rappelle que selon la jurisprudence précitée, il n'est pas exigé que le nouvel état soit tout à fait semblable à l'ancien car l'identité du bâtiment se réfère aux traits essentiels de la construction, c'est-à-dire à celles de ses caractéristiques qui revêtent une certaine importance pour l'aménagement du territoire (ATF 127 II 215 consid. 3a). En l'espèce, la prolongation des avant-toits est limitée à 15 cm de chaque côté. L'impact de cette modification sur l'aspect du toit et du chalet en général doit être relativisé par rapport à

l'ensemble des travaux réalisés sur le toit. Elle ne porte pas atteinte aux caractéristiques des autres bâtiments du hameau "La Dix" qui sont également pourvus d'avant-toits latéraux de dimensions variables. Dans ces circonstances, le tribunal considère que la prolongation des avant-toits, limitée à une largeur de 15 cm de chaque côté, correspond à la notion de transformation partielle ou d'agrandissement mesuré au sens des art. 24c al. 2 aLAT et 42 aOAT et de la jurisprudence rendue sous l'empire de ces dispositions (supra , consid. 3 et 4). Il s'ensuit que l'appréciation de la DGTL, qui estime que la prolongation des avant-toits ne saurait être régularisée en raison de l'ampleur de la modification de l'aspect de la toiture, ne peut pas être confirmée. De surcroît, comme on le verra ci-après, la remise en état de la toiture exigée par la DGTL serait disproportionnée au vu des travaux qu'elle impliquerait (infra , consid. 6). f) En ce qui concerne le réduit ajouté en façade ouest, au niveau du rez supérieur, sa surface est limitée à 5.5 m². Selon les prises de vue de 1993, à cette date, le bâtiment comportait déjà un appentis devant la façade sud du chalet dont la surface au sol dépassait 20 m². Avec la suppression de cet appentis, la réfection à la chaux du soubassement et l'ajout d'ouvertures au rez supérieur, la façade sud du bâtiment a donc été sensiblement modifiée par rapport aux prises de vue de 1993. La DGTL estime qu'avec l'ajout du réduit et du balcon, la structure architecturale du chalet, comportant traditionnellement un petit logement et une écurie, a été réorganisée. On relève toutefois que tant l'écurie que le logement n'ont pas fait l'objet de modifications, à l'exception des ouvertures au niveau du logement qui ont été validées par la DGTL. L'appentis réalisé sous l'avant-toit ouest ne comporte pas de surface habitable et ne s'étend pas jusqu'au sol. Il n'en résulte par conséquent pas d'impact supplémentaire sur la zone agricole et alpestre. Lors de l'inspection locale, le tribunal a pu constater que plusieurs chalets du hameau "La Dix" comportent un appentis, parfois sur l'un ou l'autre des côtés, parfois à l'avant du chalet. Ainsi, la description schématique faite par la DGTL dans sa réponse (p. 5) des chalets alpestres ne correspond pas entièrement aux chalets du hameau "La Dix", lesquels comportent une adjonction sur l'un ou l'autre des côtés, ce qui était également le cas du chalet de la recourante qui disposait d'un appentis de taille conséquente (20 m²) devant la façade sud du bâtiment. Dans ce contexte, l'ajout d'un appentis en bois, de taille modeste, sur la façade latérale ouest du chalet n'apparaît pas insolite. La recourante fait également valoir que cet appentis protège le bâtiment de l'humidité. Il a en effet été constaté lors de l'inspection locale que l'ancienne façade ouest comporte des traces d'humidité. L'ajout de l'appentis améliore dans une certaine mesure l'isolation du bâtiment du côté ouest et protège la façade des intempéries. Tout bien pesé et en tenant compte de l'ensemble des éléments susmentionnés, le tribunal considère que l'appentis en bois, de dimensions modestes, correspond également à la notion de transformation partielle ou d'agrandissement mesuré au sens des art. 24c al. 2 aLAT et 42 aOAT. g) Quant au balcon, il s'agit d'une structure légère, de même matériau (en bois) que la façade sur laquelle il s'appuie. D'une surface modeste (5.5 m²), le balcon prend place sous l'avant-toit mais n'en occupe pas tout l'espace. Il ne s'étend pas jusqu'au sol, de sorte qu'il n'en résulte pas d'impact supplémentaire sur la zone agricole et alpestre. Son impact sur l'identité du chalet doit également être relativisé. Quoiqu'il en soit, la remise en état exigée par la DGTL serait disproportionnée au vu des travaux qu'elle impliquerait (infra , consid. 6).

E. 6

La recourante fait valoir que la décision de remise en état est disproportionnée. a) En vertu de l'art. 105 al. 1 LATC, la municipalité, à son défaut, le département, est en droit de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux

qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Le principe de la proportionnalité, garanti par l'art. 5 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité); en outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts; ATF 149 I 49 consid. 5.1; 146 I 157 consid. 5.4, et les arrêts cités). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les constructions érigées sans autorisation doivent en principe être démolies. L'autorité doit cependant renoncer à leur démolition lorsque ces constructions ne sont pas matériellement contraires au droit de la construction et qu'elles peuvent être autorisées après coup (cf. ATF 123 II 248 consid. 3a/bb; 102 Ib consid. 4). Il serait en effet contraire au principe de la proportionnalité d'ordonner la démolition d'une construction qui pourrait être autorisée au terme d'une procédure de régularisation (cf. ATF 108 Ia 216 consid. 4d; cf. arrêt TF 1C_355/2021 du 17 mars 2022 consid. 5.1, et les références citées). Un ordre de démolir une construction édifiée sans droit et pour laquelle une autorisation ne peut être accordée n'est en soi pas contraire au principe de la proportionnalité. Dans le cadre du principe de la proportionnalité au sens étroit, l'autorité peut renoncer à une telle mesure si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit (ATF 132 II 21 consid. 6; 123 II 248 consid. 3a/bb). Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce que celle-ci se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 consid. 4a; 111 Ib 213 consid. 6b; cf. aussi arrêt TF 1C_86/2024 du 24 octobre 2024 consid. 4.1). Cela étant, même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de proportionnalité (arrêt TF 1C_6/2021 du 17 août 2022 consid. 3.1; cf. aussi arrêt AC.2022.0263 du 27 juin 2024 consid. 5b, et les références citées). b) En l'espèce, le tribunal relève que le comportement des anciens propriétaires, dont le père de la recourante, qui ont mis l'autorité intimée devant le fait accompli, n'est pas admissible. Cela étant constaté, la suppression des avant-toits impliquerait de démonter entièrement le toit. Il n'est pas certain qu'une fois enlevées, les ardoises puissent être réutilisées même en envisageant une nouvelle découpe de plusieurs rangées d'ardoises; le coût d'une telle opération serait au demeurant considérable. La recourante expose pour sa part qu'elle ne pourra pas remettre de nouvelles ardoises pour des motifs financiers. Lors de l'inspection locale, les représentants de la DGTL ont déclaré que ces travaux étaient nécessaires pour revenir à l'identité du bâtiment de 1972, c'est-à-dire de 1993 – étant rappelé que l'aspect du bâtiment en 1972 n'est pas documenté. Il apparaît toutefois contradictoire d'exiger de la recourante qu'elle revienne à la situation du bâtiment de 1993 alors même que l'autorité intimée reconnaît que la nouvelle toiture en ardoises permet une meilleure intégration du bâtiment dans le paysage. Dans ces circonstances, l'ordre de réduire les avant-toits de 15 cm de chaque côté, qui impliquerait de démonter l'intégralité du toit désormais en ardoises, s'avère disproportionné. c) Quant au balcon, il ressort des constatations faites lors de l'inspection locale que sa structure repose sur une poutre transversale placée tout en bas de la structure en bois du chalet, immédiatement après le soubassement en pierres. La suppression du balcon et la réduction de la poutre transversale pourraient ainsi mettre à mal la statique du bâtiment et

engendrerait des coûts conséquents. Compte tenu des dimensions réduites du balcon (5.5 m 2) et des risques pour la stabilité du bâtiment, sa suppression s'avère également disproportionnée.

E. 7

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à la réforme de la décision attaquée dans le sens suivant: les chiffres 1 à 8, ainsi que 10 et 11 du dispositif de la décision attaquée sont annulés. Le chiffre 9 est confirmé. Compte tenu du sort du recours, il ne sera pas perçu de frais (art. 49 al. 1 et 52 al. 1 LPA-VD). La recourante, qui a agi par l'intermédiaire d'un avocat, a droit à des dépens, à la charge de l'Etat de Vaud (art. 55 LPA-VD).

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