

VD_OMNI AC.2024.0113 vom 24. Juli 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-07-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0113

FR: VD_OMNI AC.2024.0113 du 24 juillet 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0113 del 24 luglio 2025

Regeste

Patrimoine Suisse, Patrimoine Suisse, Section vaudoise/Municipalité du Mont-sur-Lausanne, A. _____ | Recours contre la décision municipale autorisant la démolition de deux bâtiments inscrits au recensement architectural cantonal et la reconstruction en lieu et place d'un nouveau bâtiment de 9 appartements. Quand bien même les bâtiments à démolir sont désignés comme "à conserver" par le plan d'extension partiel communal applicable, celui-ci n'interdit pas leur destruction (confirmation de l'interprétation de la municipalité); en revanche, la construction du nouveau bâtiment d'un volume en mètres cubiques trois fois plus élevé qu'à l'origine contrevient à la condition réglementaire du "respect du volume actuel" interprété à l'aune des autres dispositions du règlement (interprétation insoutenable de la municipalité) (c.3). Admission du recours et annulation du permis délivré.

Erwägungen

E. 1

a) La décision d'une municipalité qui lève une opposition et délivre un permis de construire peut faire l'objet d'un 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). Le présent recours a été déposé en temps utile (art. 95 et 96 al. 1 let. c LPA-VD) et il respecte les exigences légales de motivation (art. 76 et 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). b) La qualité pour recourir devant le tribunal de céans est régie par l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD) qui prévoit qu'a qualité pour former recours toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a) et toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b). Le recours est formé par deux associations se prévalant d'un droit de recours fondé notamment sur l'art. 63 al. 1 de la loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier du 30 novembre 2021 (LPrPCI; BLV 451.16). Ces deux associations ne prétendent pas agir au nom de leurs membres, parce que ceux-ci auraient eux-mêmes dans leur majorité qualité pour recourir (cf. art. 75 let. a LPA-VD); elles invoquent en revanche l'art. 75 let. b LPA-VD, en vertu duquel la légitimation doit être reconnue à toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir. En tant qu'association d'importance cantonale, Patrimoine suisse, Section vaudoise, a qualité pour recourir contre le projet litigieux dès lors qu'elle invoque des griefs en lien avec la protection du patrimoine (cf. art. 63 al. 1 LPrPCI; CDAP AC.2022.0277 du 5 décembre 2024 consid. 2; AC.2022.0155 du 20 juin 2023 consid. 1). Il y a donc lieu d'entrer en matière, la question de la qualité pour recourir de Patrimoine suisse pouvant souffrir de demeurer indécise, tout en apparaissant douteuse, puisque cette association n'a pas formé

d'opposition dans le cadre de l'enquête publique (art. 12 c al. 1 de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage [LPN; RS 451]). De surcroît, il n'est pas évident que le recours soit dirigé contre une décision prise dans le cadre de l'accomplissement de tâches de la Confédération selon l'art. 78 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et l'art. 2 LPN (cf. ATF 138 II 281 consid. 4.4; 121 II 190 consid. 2c; TF 1C_475/2020 du 22 mars 2022 consid. 2.5; AC.2022.0062 du 19 avril 2023 consid. 1b).

E. 2

Dans un premier grief d'ordre formel, les recourantes invoquent une violation de leur droit d'être entendues, dans la mesure où ni le permis de construire litigieux, ni les conditions qui l'assortissent ne leur ont été notifiés avec la décision entreprise. a) Selon l'art. 116 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), les auteurs d'oppositions motivées ou d'observations sont avisés de la décision accordant ou refusant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires invoquées, lorsque l'opposition est écartée. Cette disposition s'inscrit dans le cadre régi par l'art. 42 LPA-VD, qui exige en particulier que toute décision indique les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie (let. c). La décision de délivrer le permis de construire et celle de lever les oppositions doivent en principe intervenir simultanément (TF 1C_445/2014 du 12 janvier 2015 consid. 2.3). L'art. 116 LATC n'est toutefois pas violé lorsque les opposants, même s'ils se sont vu communiquer les décisions levant leurs oppositions sans le permis de construire, ont été avisés de l'existence de ce dernier et ont pu, ou auraient pu, en prendre connaissance et se déterminer à ce propos; il faut alors également que le principe de la coordination matérielle ait été respecté, à savoir qu'il n'y ait pas de contradiction entre la décision de levée de l'opposition et le permis de construire (cf. art. 25 a al. 2 let. d de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT]; RS 700; TF 1C_65/2017 du 5 octobre 2017 consid. 5.5; AC.2022.0245 du 20 septembre 2023 consid. 2b; AC.2020.0075 du 30 septembre 2020 consid. 3; AC.2019.0090 du 3 mars 2020 consid. 2a). b) En l'espèce, l'autorité intimée s'est contentée, dans la décision du 11 mars 2024 adressée à Patrimoine suisse, Section vaudoise, de lever son opposition sans transmettre copie du permis de construire octroyé. Cela étant, elle y a expressément indiqué que le permis était délivré, " compte tenu des remarques et autorisations usuelles ". Le dossier d'enquête, à disposition des recourantes, comprenait la synthèse CAMAC délivrée plusieurs mois auparavant. La décision de levée d'opposition se référait par ailleurs expressément aux déterminations du Service de l'urbanisme de la commune relatives à l'opposition, qui étaient jointes en annexe; elle contenait les voies et délais de recours conformément aux exigences de l'art. 116 al. 2 LATC. Les recourantes bénéficiaient ainsi de l'ensemble des éléments nécessaires pour faire valoir leurs droits en toute connaissance de cause devant la Cour de cassation, ce qu'elles n'ont pas manqué de faire. Il n'en résulte dès lors aucune violation ni de l'art. 116 al. 1 LATC, ni de l'art. 42 LPA-VD. cc) Dans ces circonstances, quand bien même l'autorité intimée n'a pas observé l'exigence d'une notification simultanée, l'ensemble des droits que ce système tend à garantir a en l'occurrence été respecté. Ce grief doit partant être écarté.

E. 3

Au fond, le litige porte sur la démolition des bâtiments ECA n° 242 et n° 245, sis sur la parcelle n° 1116, et la construction d'un nouveau bâtiment en lieu et place de ceux-là. Les recourantes invoquent qu'une telle démolition contreviendrait aux règles relatives à

l'esthétique et à l'intégration des constructions, ainsi qu'aux impératifs de protection du patrimoine bâti, en particulier aux art. 86 LATC et 22 PEP. a) aa) Selon l'art. 86 LATC, la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit cependant pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques – ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet –, l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable (ATF 115 Ia 114 consid. 3d, consid. 3a, consid. 5; 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.3). Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (cf. ATF 115 Ia 363 consid. 3 et les références; TF 1C_3/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.2; 1C_506/2011 du 22 février 2012 consid. 3.3 et les références; AC.2022.0032 du 20 juin 2023 consid. 7a/bb; AC.2013.0378 du 12 mars 2014 consid. 5b/bb et les références). Les communes jouissent d'une autonomie maintes fois reconnue lorsqu'elles définissent, par des plans, l'affectation de leur territoire, et lorsqu'elles appliquent le droit des constructions (art. 50 al. 1 Cst. et art. 139 al. 1 let. d de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 [Cst-VD; BLV 101.01]; cf. notamment ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.1; 1C_424/2014 du 26 mai 2015 consid. 4.1.1, in RDAF 2015 I 474). L'art. 2 al. 3 LAT retient également que les autorités chargées de l'aménagement du territoire veillent à laisser aux autorités qui leur sont subordonnées en cette matière la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches. bb) La protection du patrimoine bâti est également assurée par la LPrPCI, en vigueur depuis le 1^{er} juin 2022. Les principes établis par l'ancienne loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) n'ont pas été fondamentalement remis en question par la LPrPCI ou son règlement d'application du 18 mai 2022 (RLPrPCI; BLV 451.16.1). La nouvelle législation reprend pour l'essentiel le système de protection prévu jusqu'alors (AC.2022.0032 du 20 juin 2023 consid. 7a/bb; AC.2021.0372 du 21 juillet 2022 consid. 6a). Aux termes de l'al. 1 de l'art. 3 LPrPCI, mérite d'être protégé au sens de la présente loi le patrimoine culturel immobilier défini à l'al. 2 qui présente un intérêt archéologique, historique, architectural, technique, éducatif, culturel,

esthétique, artistique, scientifique ou urbanistique. Selon l'al. 2 de la même disposition, le patrimoine culturel immobilier comprend, en particulier, tout objet bâti ainsi que les monuments préhistoriques et historiques, qu'il s'agisse de construction isolée ou d'ensemble ainsi que leur environnement, lorsque ce dernier participe à l'intérêt du site ou du bâtiment (let. a). D'après l'art. 4 LPrPCI, les objets définis à l'art. 3 sont protégés conformément à la présente loi. Aucune atteinte ne peut leur être portée qui en altère le caractère ou la substance. En cas d'atteinte ou de danger imminent, l'autorité compétente prend les mesures de sauvegarde appropriées, prévues notamment aux art. 9 et 10 de la présente loi (al. 1). Les autorités, collectivités, propriétaires ainsi que toute personne concernée veillent à prendre soin du patrimoine culturel immobilier (al. 2). Il appartient en premier lieu aux autorités locales de veiller à l'aspect architectural des constructions. Ainsi, selon l'art. 8 LPrPCI, il incombe aux communes de réglementer la protection du patrimoine culturel immobilier, en particulier celui d'importance locale (à savoir les objets en note 3, voire en note 4) ou ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection cantonale (let. a); dans leur planification, les communes intègrent notamment les inventaires fédéraux, les inventaires d'importance régionale, le recensement architectural, les objets inscrits à l'inventaire ou classés (let. b); dans le cadre de l'octroi des permis de construire, elles prennent en considération les objectifs de sauvegarde énoncés par les inventaires fédéraux prévus à l'art. 5 LPN et favorisent la préservation des objets du patrimoine culturel immobilier en se basant sur le recensement et les décisions de classement et d'inscription à l'inventaire (let. c) (cf. AC.2022.0032 du 20 juin 2023 consid. 7a/bb; AC.2017.0298 du 10 décembre 2018 consid. 4; AC.2017.0035 du 25 octobre 2017 consid. 2d). L'art. 14 LPrPCI prévoit un recensement architectural permettant d'identifier, de connaître, d'évaluer et de répertorier le patrimoine culturel immobilier (al. 1), une note étant attribuée à chaque objet recensé (al. 3). Les notes attribuées au recensement ont une valeur indicative et ne confèrent pas aux objets recensés une protection particulière, les mesures de protection étant définies uniquement par la mise à l'inventaire ou le classement (étant précisé que les objets bénéficiant d'une note 1 ou 2 doivent en principe, s'ils ne sont pas classés, être inscrits à l'inventaire; art. 9 al. 2 RLPrPCI). A ce titre, la jurisprudence rendue sous l'ancienne LPNMS est toujours pertinente. Ainsi, les notes attribuées sont un élément d'appréciation important pour les autorités chargées de l'aménagement du territoire, notamment lors de l'adoption des zones à protéger prévues par l'art. 17 al. 1 LAT ou, dans la procédure de permis de construire, lorsque ces autorités appliquent les règles concernant l'intégration et l'esthétique des constructions ou statuent sur une autorisation cantonale spéciale (cf. TF 1C_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 3.1.5; 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.5; AC.2020.0246 du 21 mai 2021 consid. 5a/cc; AC.2020.0235 du 20 mai 2021 consid. 10b/bb; AC.2019.0209 du 28 avril 2021 consid. 6a/bb et les références citées). L'art. 8 al. 3 RLPrPCI prévoit la notation suivante: "a. Note 1: objet d'intérêt national dont le classement comme monument historique est en principe requis ; b. Note 2: objet d'intérêt régional pour lequel une mesure de protection est en principe requise; c. Note 3: objet d'intérêt local ayant une importance au niveau communal; d. Note 4: objet bien intégré par son volume, sa composition et souvent sa fonction, participant à l'identité de la localité. Appartiennent également à cette catégorie les objets n'étant pas nécessairement bien intégrés mais présentant néanmoins un intérêt du point de vue patrimonial; e. Note 5: objet présentant des défauts liés soit à son intégration dans le contexte, soit à d'éventuelles adjonctions et/ou transformations inopportunes, soit à sa conception et/ou son langage architectural, cela malgré la présence de qualités indéniables; f. Note 6: objet considéré comme neutre et sans intérêt patrimonial, tant du

point de vue de son intégration, de son architecture que de son histoire. Sa présence n'est pas déterminante pour l'harmonie du site. Dans le cadre de la planification communale, ces objets peuvent être pris en compte pour accroître le potentiel de densification; g. Note 7: objet compromettant l'harmonie du site et en altérant les qualités. Ces objets sont caractérisés par de graves défauts d'intégration de type architectural ou liés à l'aménagement du territoire. Dans le cadre de la planification communale, ces objets peuvent être pris en compte pour accroître le potentiel de densification." cc) Au Mont-sur-Lausanne, le RCCAT prévoit, à son art. 3, que le territoire de la commune est divisé en zones dont les périmètres respectifs sont délimités par le plan général d'affectation et que la zone de village/Grand-Mont, Petit-Mont est régie par des plans d'extension partiels. Le plan d'extension partiel du hameau du Grand-Mont, déjà évoqué ci-dessus (cf. supra lettre C), est subdivisé en quatre secteurs. Aux termes de son art. 1, le PEP est destiné à faciliter la sauvegarde de son caractère et la mise en valeur du territoire jouxtant le hameau au sud et au sud-est. Il contient des règles générales applicables à tout le périmètre du plan, ainsi que des règles spécifiques applicables au secteur du hameau, dont les dispositions 20, 22 et 24 PEP. L'art. 20 PEP, qui porte sur le caractère architectural, énonce que: "Le caractère architectural des transformations et des nouvelles constructions doit s'intégrer dans le contexte général. La Municipalité peut prendre toute mesure pour éviter l'enlaidissement du hameau. Elle peut refuser le permis de construire ou ordonner des modifications pour les projets dont la qualité architecturale est jugée insuffisante ou dont l'intégration dans le site n'est pas satisfaisante." L'art. 22 PEP, relatif aux " Bâtiments à conserver ", prévoit ceci: "Sont considérés comme tels les bâtiments teintés en brun sur le plan. Ils peuvent être entretenus, transformés et reconstruits, à condition de respecter leur volume actuel. Des exceptions peuvent être admises par la Municipalité au cas où un propriétaire ne pourrait rétablir une surface brute de plancher habitable totale égale à celle de l'immeuble avant reconstruction. Toutefois, les parties de ces bâtiments hachurées en noir ne peuvent qu'être entretenues et réparées conformément aux dispositions de l'article 28 de la LCAT. En cas de transformation ou de reconstruction, l'article 7 est applicable." Quant à l'art. 24 PEP, relatif à la "Surface bâtie" , sa teneur est la suivante: "Sauf indications particulières sur le plan, la surface brute de plancher habitable des constructions nouvelles ne pourra dépasser au total la moitié de la surface de la parcelle où elle se trouve (indice d'utilisation = 0,5). La surface aménageable dans les combles sera comptée pour 1/2 de la surface habitable de l'étage courant." L'art. 7 PEP, auquel renvoie le deuxième paragraphe de l'art. 22 PEP, se trouve dans les règles applicables à tous les secteurs du PEP. Il concerne l'implantation et la contiguïté, et est libellé ainsi: "Pour toute transformation, reconstruction ou construction nouvelle, le périmètre d'évolution doit être respecté. Dans le secteur du hameau, les bâtiments doivent être obligatoirement disposés sur le front d'implantation, là où celui-ci est prévu par le plan. La contiguïté est obligatoire pour les bâtiments prévus comme tels par le plan. Leur réalisation simultanée est souhaitée mais non impérative. Toutes les façades seront ajourées à l'exception des murs mitoyens "en attente" qui seront traités selon les indications de la Municipalité". Le périmètre d'évolution mentionné à l'art. 7 PEP est décrit, dans la légende du plan, comme " le périmètre d'évolution à l'intérieur duquel la surface brute de plancher habitable doit être inscrite (art. 24 et 30 [PEP]), la forme des bâtiments figurant à titre indicatif ". b) aa) En l'espèce, les parcelles litigieuses se situent dans le périmètre du PEP, plus particulièrement dans le secteur du hameau. Les bâtiments qu'elles supportent, ECA n o 242 et 245, sont teintés en brun sur le plan, ce qui signifie qu'ils ont été désignés par le planificateur comme des bâtiments à conserver, dont l'entretien, la

transformation et la reconstruction sont régis par l'art. 22 PEP. Les recourantes avancent qu'en autorisant la démolition litigieuse, l'autorité intimée aurait excédé sa marge d'appréciation. Selon elles, l'art. 22 PEP – lu à l'aune des art. 1 et 20 PEP – devrait être interprété en ce sens qu'il n'autoriserait la démolition et reconstruction que pour des besoins ou des motifs objectivement fondés et pour autant que le caractère spécifique du lieu soit respecté; une autre interprétation conduirait selon elles à une absence totale de portée de cette règle. Pour la constructrice en revanche, l'art. 22 PEP ne pourrait être compris comme subordonnant la démolition et reconstruction d'un bâtiment à conserver à un motif objectif. Selon elle, " le plan et le règlement distinguent clairement les bâtiments à conserver teintés en brun, qui peuvent être reconstruits sans condition aucune [...] des bâtiments à conserver qui possèdent des parties hachurées en noir, que le propriétaire ne peut qu'entretenir et réparer ". Il faudrait par ailleurs comprendre le renvoi à l'art. 7 PEP, prévu à la fin de l'art. 22 PEP, comme autorisant la reconstruction d'un bâtiment à conserver, non pas dans le strict volume existant, mais dans tout le périmètre d'évolution marqué sur le plan. Selon la municipalité également, l'interprétation des recourantes s'écarterait du texte réglementaire. Elle partage la lecture de la constructrice, et estime qu'en adoptant l'art. 22 PEP et en prévoyant un renvoi à l'art. 7 PEP, le législateur communal, conscient de la vétusté de certains bâtiments, a voulu laisser une marge de manœuvre pour l'évolution du site, pour autant que l'esprit du PEP et les volumes soient respectés. Seuls les fronts d'implantation seraient impératifs. Au vu du travail effectué par la constructrice, en accord avec le Service de l'urbanisme de la commune, pour harmoniser les nouveaux bâtiments avec les constructions du hameau, le résultat global de l'opération permettrait de respecter le PEP. Ont notamment été pris en compte la géométrie complexe des bâtiments existants, les gabarits des toitures, la mitoyenneté avec les bâtiments voisins et les éléments caractéristiques de finition des façades. Dans ces conditions, une augmentation du volume serait possible, le tout entrant dans la marge d'appréciation laissée à la municipalité pour l'interprétation de ses règlements. bb) Selon une jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (AC.2020.0059 du 2 février 2021 consid. 2c; AC.2019.0196 du 18 août 2020 consid. 4c; AC.2017.0448 du 2 décembre 2019 consid. 7b/bb et les références). Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (AC.2019.0262 du 19 février 2021 consid. 5b; AC.2019.0150 du 10 décembre 2020 consid. 3a; AC.2019.0196 du 18 août 2020 consid. 4c). Le Tribunal fédéral a confirmé que la municipalité dispose d'une importante latitude de jugement pour interpréter son règlement, celle-ci découlant de l'autonomie communale garantie par l'art. 50 al. 1 Cst. Une autorité de recours ne peut ainsi pas choisir entre plusieurs solutions disponibles et appropriées ou remplacer une appréciation adéquate de la commune par sa propre appréciation (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; 115 Ia 114 consid. 3d). L'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (TF 1C_114/2016 du 9 juin 2016 consid. 5.4; 1C_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.6). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit

public (AC.2019.0150 du 10 décembre 2020 consid. 3a; AC.2017.0448 précité consid. 7b/bb; AC.2017.0060 précité consid. 6a et les références citées). Selon la jurisprudence, la loi s'interprète en premier lieu d'après sa lettre. Si le texte légal n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, il y a lieu de rechercher la véritable portée de la norme, en la dégagant de sa relation avec d'autres dispositions légales, de son contexte, du but poursuivi, de son esprit ainsi que de la volonté du législateur, telle qu'elle résulte notamment des travaux préparatoires. A l'inverse, lorsque le texte légal est clair, l'autorité qui applique le droit ne peut s'en écarter que s'il existe des motifs sérieux de penser que ce texte ne correspond pas en tous points au sens véritable de la disposition visée et conduit à des résultats que le législateur ne peut avoir voulus et qui heurtent le sentiment de la justice ou le principe de l'égalité de traitement. De tels motifs peuvent résulter des travaux préparatoires, du fondement et du but de la prescription en cause, ainsi que de sa relation avec d'autres dispositions (ATF 134 I 184 consid. 5.1; 131 I 394 consid. 3.2 et les arrêts cités). cc) En l'espèce, avec la municipalité, force est de constater que le texte clair de l'art. 22 PEP n'interdit pas la démolition et la reconstruction des bâtiments désignés comme "à conserver". L'art. 1 PEP, qui pose le principe très général selon lequel le PEP du hameau du Grand-Mont et son règlement sont destinés à faciliter la sauvegarde de son caractère et la mise en valeur du territoire jouxtant le hameau au Sud et au Sud-Est, n'est d'aucun secours sur ce point. L'art. 20 PEP ne pose pas non plus d'interdiction à une démolition. En revanche, si l'art. 22 PEP autorise la démolition et la reconstruction, il soumet cette opération à la condition du respect du volume actuel des bâtiments démolis et précise que, dans ce cas, l'art. 7 PEP est applicable. Il convient donc d'examiner si la condition du respect du "volume actuel" est respectée par le projet litigieux, étant précisé que les parties ne s'entendent pas sur son interprétation. La notion de "volume actuel" peut en effet être interprétée de diverses manières. Si l'on considère qu'elle signifie que les bâtiments démolis doivent être reconstruits dans le respect strict du volume des bâtiments existants, à savoir dans leur inscription actuelle en trois dimensions, le projet n'est manifestement pas réglementaire, les volumes des nouvelles constructions étant significativement différents de l'existant. Certes, une partie du volume du bâtiment ECA n o 242 serait conservé, mais son flanc nord-ouest serait remodelé. Quant au bâtiment ECA n o 245, ses volumes actuels seraient totalement abandonnés. Si cette condition devait être réduite au respect de l'implantation des bâtiments existants, l'examen du projet conduirait à un constat similaire de non-conformité. A y regarder de plus près toutefois, ces deux interprétations de la notion de "volume actuel" ne sont que peu compatibles avec les autres dispositions du PEP, en particulier l'art. 7 PEP, auquel renvoie expressément l'art. 22 PEP. Or il convient de s'efforcer d'interpréter cette notion au regard des autres règles posées par le plan, dans un souci de cohérence des dispositions légales. A cet égard, on observe que le règlement prévoit des fronts d'implantation impératifs, qui ne correspondent pas aux contours complets des bâtiments à conserver. Il en découle que le planificateur n'a semble-t-il pas souhaité que les bâtiments soient reconstruits en tous points sur leur implantation actuelle. Les éléments reconstruits pourraient donc être remodelés, pour autant néanmoins qu'ils respectent les fronts d'implantation et les périmètres d'évolution. En ce sens, il serait donc possible de modifier la surface au sol des bâtiments reconstruits. Il en résulte que le respect du volume actuel des constructions existantes ne peut pas être compris comme le respect de l'implantation actuelle des constructions. Cette interprétation est corroborée par le fait que certains périmètres d'évolution coupent les surfaces de bâtiments désignés comme "à conserver" sur le plan. Dans la mesure où le règlement admet une modification de

l'implantation des bâtiments, il en découle que le respect du volume actuel ne peut pas non plus signifier que les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans le strict gabarit des bâtiments démolis. Par conséquent, cette condition ne peut finalement que se rapporter au volume en termes de mètres cubiques des constructions. Cette interprétation est appuyée par le fait que le législateur a été soucieux de garantir au propriétaire la possibilité de conserver une surface brute de plancher habitable (SBPH) totale égale à celle de l'immeuble avant sa reconstruction (art. 22 al. 1, 2 e phrase, PEP), ce qui laisse entendre que le planificateur partait du principe que le maintien des volumes constituait une condition contraignante restrictive, pouvant conduire à une réduction de la SBPH, ce qu'il n'a expressément pas voulu. L'art. 24 PEP, invoqué par la municipalité lors de l'inspection locale, n'est pas déterminant. Cette disposition pose une règle constituant un maximum admissible de SBPH. La condition posée à l'art. 22 PEP ne contredit pas cette règle, rien n'interdisant la reconstruction au bénéfice d'une SBPH inférieure à celle posée par l'art. 24 PEP. L'examen du plan d'extension partiel "Le Petit-Mont" (adopté par le Conseil communal le 5 juin 1978 et approuvé par le Conseil d'Etat le 15 août 1979) n'amène pas d'élément supplémentaire à cet égard. Il découle de ce qui précède que l'interprétation de l'art. 22 PEP est compatible avec les conditions de l'art.

E. 7

PEP: un bâtiment peut être démolé, puis reconstruit à l'intérieur du périmètre d'évolution mais doit respecter le nombre de mètres cubiques (le volume actuel) du bâtiment démolé. L'art. 22 PEP, qui autorise les démolitions-reconstructions, tend ainsi à garantir le respect de l'organisation et de l'équilibre des bâtiments du hameau en interdisant que l'un d'entre eux soit simplement démolé, sans remplacement fonctionnel de la construction et sans respect d'un certain équilibre de son volume au sein du hameau. En cas de reconstruction, les autres articles du PEP sont tous autant de dispositions visant à garantir l'intégration de la nouvelle construction avec les bâtiments existants. Dans ces conditions, la position de la municipalité, qui considère qu'une augmentation du volume des bâtiments reconstruits est possible, n'est pas compatible avec le texte de l'art. 22 PEP et n'est donc pas raisonnablement soutenable. Selon le dossier de la cause, et en particulier de la demande de permis de construire du 8 août 2023, le cube SIA avant travaux s'élève à 2'135.96 m³. Le projet le ferait passer à 6'500 m³, soit 4'362 m³ supplémentaires et trois fois plus qu'à l'origine. On ne se trouve manifestement pas, en l'espèce, et les parties ne le prétendent pas, dans l'exception prévue à l'art. 22 PEP qui permet de déroger à la condition du respect du volume actuel lorsqu'un propriétaire ne pourrait rétablir une surface brute de plancher habitable totale égale à celle de l'immeuble avant sa reconstruction. Force est ainsi de constater que le projet litigieux ne s'inscrit pas dans le respect du volume actuel des bâtiments existants, de telle sorte qu'il contrevient à l'art. 22 PEP. Le respect des normes de salubrité, le souhait de simplifier la géométrie des bâtiments ou la qualité de son intégration n'y changent rien; il en va de même de l'argument avancé par l'autorité intimée s'agissant de l'augmentation des droits à bâtir – lié à la fusion de deux parcelles – qui n'a aucun lien avec la problématique en cause. c) Aucune autre disposition du PEP, ni du RCCAT, ne réserve d'exception ni ne permet de dérogation à l'art. 22 PEP. L'art. 121 RCCAT, qui prévoit qu'"à condition que les principes généraux du présent chapitre soient respectés, la Municipalité peut accorder des dérogations aux prescriptions des art. 106 à 120, après avoir pris l'avis de la Commission d'urbanisme", fait partie de la section relative aux "normes de transformation des fermes" dont est expressément exclue la zone du Grand-Mont régie par son propre plan (cf. art. 106 RCCAT). Il n'y a, par conséquent, pas lieu d'examiner si les

conditions de l'art. 85 LATC sont réunies. d) Compte tenu de ce qui précède, le grief tiré de la violation de l'art. 22 PEP doit ainsi être admis, ce qui suffit à admettre le recours. 4. Les recourants relèvent encore dans leur recours que l'autorité intimée devrait réviser sa planification. a) Selon la jurisprudence, le contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application est en principe exclu. Un tel contrôle est néanmoins admis, à titre exceptionnel, lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens notamment de l'art. 21 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) sont réunies (ATF 145 II 83 consid. 5.1; 144 II 41 consid. 5.1; 121 II 317 consid. 12c). Aux termes de cette disposition, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires; une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT peut être purement factuelle, mais également d'ordre juridique, comme une modification législative. Cette disposition tend à assurer à la planification une certaine stabilité, sans laquelle les plans d'aménagement ne peuvent remplir leur fonction. L'art. 21 al. 2 LAT prévoit un examen en deux étapes: la première déterminera si les circonstances se sont sensiblement modifiées au point de justifier un réexamen du plan; si le besoin s'en fait alors réellement sentir, il sera adapté, dans une deuxième étape (ATF 144 II 41 consid. 5.1 et les références citées). A chacune de ces deux étapes, il convient de procéder à une pesée d'intérêts tenant compte, d'une part, de la nécessité d'une certaine stabilité de la planification et, d'autre part, de l'intérêt d'une adaptation des plans aux changements intervenus (TF 1C_645/2020 du 21 octobre 2021 consid. 3.2). Des motifs en lien avec la protection du patrimoine bâti peuvent notamment justifier un contrôle incident de la planification (TF 1C_312/2022 du 14 mars 2024 et 1C_87/2019 du 11 juin 2020). b) En l'occurrence, le PEP "Au Grand-Mont" a été approuvé en septembre 1972, à savoir il y a bientôt 43 ans. Il est antérieur à LAT, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1980, et ne respecte largement pas l'horizon usuel de planification de 15 ans de l'art. 15 al. 1 LAT. Au surplus, la DGIP a procédé récemment à une réévaluation patrimoniale des bâtiments sis sur la parcelle n° 1116 et leurs abords. Elle a estimé que ces bâtiments, recensés précédemment en note 4 et 6, présentaient des qualités patrimoniales telles qu'ils devaient désormais se voir attribuer tous deux une note 3 au recensement architectural, à l'exception d'une annexe restant évaluée en note 4. La note 3 a également été attribuée à l'ensemble du site pour ses qualités paysagères. Selon cette nouvelle évaluation, ces éléments méritent d'être conservés et de faire l'objet de mesures de protection spécifiques. Au vu de ce qui précède, il n'est pas impossible qu'il faille considérer que les circonstances dans lesquelles le PEP a été adopté se soient sensiblement modifiées au sens de l'art. 21 al. 2 LAT et que le plan doive faire l'objet des adaptations nécessaires. En outre, selon l'art.

E. 8

al. 1 let. b LPrPCI cité in extenso ci-dessus (consid. 3a/bb), la commune intègre dans sa planification le recensement architectural. Au vu du sort du recours, qui doit de toute façon être admis, cette question souffre néanmoins de rester ouverte. 5. Dans la mesure où l'admission du recours repose principalement sur la violation de l'art. 22 PEP et non sur les nouvelles notes attribuées aux bâtiments litigieux et leurs abords par la DGIP le 5 novembre 2024, il n'est pas nécessaire d'examiner le grief lié à la protection de la bonne foi de la constructrice, qui n'est pas susceptible de modifier le sort du présent recours. 6. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée. 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 (AC.2022.0241 du 15 juillet 2024 consid. 5; 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, les recourants ont 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.